



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que** el Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...”;
- Que** en los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución, las personas tienen derecho: “(...) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (...)”; “(...) a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”; así como “... a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que** en el Artículo 14 y en el numeral 27 del Artículo 66 de la Constitución, se establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- Que** el Artículo 31 de la Constitución dispone que “Las personas tienen 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 la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que** el Artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “...La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** los números 1 y 2 del Artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: “...**La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...**”;
- Que** el Artículo 226 de la Constitución establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;
- Que** el Artículo 227 de la Constitución determina que, "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;
- Que** el Artículo 238 de la Constitución prescribe: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;
- Que** el Artículo 240 de la Constitución, dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;
- Que** el Artículo 241 de la Constitución establece: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;
- Que** los números 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, establecen que los



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

**Que** el Artículo 266 de la Constitución, establece que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

**Que** el Artículo 275 de la Constitución dispone que “(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;

**Que** el Artículo 276 número 6 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: “6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

**Que** el inciso segundo del Artículo 279 de la Constitución, dispone que: “Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley”;

**Que** el inciso segundo del Artículo 280 de la Constitución, dispone que: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** el Artículo 415 de la Constitución, determina que: “El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (...)”;
- Que** el numero 1) del Artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que: “Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”;
- Que** el número 1 y 6 del Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como facultades del Concejo Metropolitano: “1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito (...)”; y, “6) Reglamentar el uso de los bienes de dominio público, el transporte público y privado, el uso de las vías y la circulación en calles, caminos y paseos.”;
- Que** el Artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece en su parte pertinente, que: “(...) la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano (...)”;
- Que** el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, prevé que: “(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)”;
- Que** la letra a) del Artículo 55 del COOTAD, establece que, dentro de las competencias exclusivas, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde a “(...) formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial (...)”;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** las letras c), e) y f) del Artículo 84 del COOTAD establece las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley (...);”
- Que** las letras a), e) y v) del Artículo 87 del COOTAD, establecen entre otras, las siguientes atribuciones del Concejo Metropolitano: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) e) Aprobar el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del Concejo Metropolitano de Planificación, los gobiernos parroquiales y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de aquellos; (...) v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...);”
- Que** la letra f) del Artículo 90 del COOTAD, establece que, entre las atribuciones del Alcalde Metropolitano, le corresponde “Dirigir la elaboración del Plan Distrital de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (...) para lo cual presidirá las sesiones del Concejo Metropolitano de Planificación (...);”
- Que** el Artículo 300 del COOTAD, determina la participación del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: “(...) el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente...”;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** el Artículo 304 del COOTAD, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (...) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;”;
- Que** el Artículo 322 del COOTAD establece que el Concejo Metropolitano: “(...) aprobarán ordenanzas (...)” las que “(...) deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza (...)”;
- Que** el Artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en adelante COPFP prevé que: “(...) la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.”;
- Que** el Artículo 12 del COPFP, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “(...) la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;
- Que** el Artículo 13 del COPFP, establece que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación.”;

- Que** el Artículo 15 del COPFP, prescribe que: “Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto (...) Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código”;
- Que** el número 1 del Artículo 29 del COPFP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: “1. participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el Órgano legislativo correspondiente (...)”;
- Que** el Artículo 41 del COPFP establece que: “(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”. El inciso tercero dispone que “serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización”;
- Que** el Artículo 42 del COPFP señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** el Artículo 44 COPFP establece los criterios que deberán observar los Planes de Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;
- Que** el Artículo 46 del COPFP, dispone que: “(...) los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana (...)”;
- Que** el Artículo 47 del COPFP, establece: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.”;
- Que** el Artículo 48 del COPFP, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”;
- Que** el Artículo 49 del COPFP, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;
- Que** el Artículo 50 del COPFP, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. El Ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.”;
- Que** el Artículo 51 del COPFP, establece: “Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el número 3 del Artículo 272 de la



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente al Ente rector de la planificación nacional el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes.”;

**Que** el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en su objeto que corresponde: “(...) normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)”;

**Que** el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...)”;

**Que** el penúltimo inciso del Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: “(...) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)”;

**Que** el Artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres establece que: “(...) La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes, endemias (sic) y pandemias; (...)”;

**Que** el número 4 del Artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Riesgo de Desastres, establece: “Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. - La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (...) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...)”;

**Que** el Artículo 48 de la misma norma, establece: "(...) La planificación para la gestión integral del riesgo de desastres estará integrada por los siguientes instrumentos establecidos en esta ley: (...) 4. Planes de gestión integral de riesgos de desastres locales. (...) Los planes de gestión integral del riesgo de desastres locales se considerarán insumo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, así como, de los planes de uso y gestión del suelo, cuando corresponda.";

**Que** la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.”;

**Que** el número 3) del Artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante Lootugs, señala que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: “(...) los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (...)”;

**Que** el Artículo 9 de la Lootugs, define al ordenamiento territorial como: “(...) 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 (...)”. Además, establece que: “(...)La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

- Que** el Artículo 11 de la LooTugs, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el número 3, que textualmente precisa: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.”. Adicionalmente, el inciso final prevé: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;
- Que** en el número 3 del Artículo 12 de la LooTugs, prevé que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: “(...) los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias(...).”;
- Que** el Artículo 14 de la LooTugs, establece que: “(...) El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;
- Que** el Artículo 27 de la LooTugs prevé que: “(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

**Que** el Artículo 30 de la Looatugs, establece que: “(...) el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión”;

**Que** el Artículo 91 de la Looatugs, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

**Que** el Artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante Rlootugs, prescribe: “(...) las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”;

**Que** el Artículo 7, del Rlootugs, establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas (...);

**Que** el Artículo 8 del Rlootugs,, establece que: “(...) los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos (...)”. Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria;

**Que** el Artículo 9 del Rlootugs, “(...) establece que: “Los Planes de y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”;

**Que** el Artículo 10 del Rlootugs, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: “(...) son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

**Que** la Disposición Transitoria Tercera del Rlootugs,, señala: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el Artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo con el plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”;

**Que** las letras e) y f) del Artículo 386 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante CMDMQ, establece que: “La construcción de la voluntad popular en el ámbito del Sistema Metropolitano Participación Ciudadana y Control Social, se realizará a través de los siguientes espacios de diálogo, deliberación y decisión: (...) e. Asamblea del Distrito Metropolitano de Quito; y, f. Consejo Metropolitano de Planificación.”;

**Que** el número 3 del Artículo 412 del CMDMQ, establece que: “Son funciones de la asamblea del Distrito Metropolitano de Quito, las siguientes: (...) 3.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Conocer las propuestas de planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y los planes operativos anuales, previos a su aprobación por el Concejo Metropolitano, y formular las sugerencias y observaciones correspondientes; (...);

**Que** el Artículo 422 del CMDMQ, establece que el Consejo Metropolitano de Planificación: “Es la instancia encargada de participar en la formulación de planes de desarrollo y políticas locales y sectoriales (...);”

**Que** el Artículo 426 del CMDMQ, dispone: “El alcalde o alcaldesa metropolitana presidirá el Consejo de Planificación (...);”

**Que** el Artículo 427 del CMDMQ, determina que: “Son atribuciones del Consejo Metropolitano de Planificación, las siguientes: 1. Participar en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de los planes, programas y proyectos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; 2. Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativa correspondiente; 3. Resolver favorablemente sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito (...)”, lo cual es concordante con la Resolución Nro. GADDMQ-SGP-2022-0003-R, de 23 de noviembre de 2022, mediante el cual se emite el “Reglamento de Funcionamiento del Consejo Metropolitano de Planificación”;

**Que** el Artículo 2259 del CMDMQ indica que: “El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir” y el artículo 2274, establece su vigencia, actualización y contenidos;

**Que** el último inciso del Artículo 2261 del CMDMQ señala: “(...) El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”;

- Que** el Artículo 2262 del CMDMQ, establece: “El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (...)”;
- Que** el Artículo 2264 del CMDMQ, indica que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante”;
- Que** el Artículo 2278 del CMDMQ determina que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante”;
- Que** la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS-2023), indica: “Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (...) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT”;
- Que** el Artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** el Artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: “Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.”;
- Que** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprobó la “Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”; y sus apéndices. Dicha norma fue reformada parcialmente mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-002-2021 sancionada el 28 de abril de 2022, a fin de alinear el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025;
- Que** el Artículo 2 de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, sancionada el 23 de septiembre de 2021 señala: “El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito tendrán una vigencia de 12 años a partir de la aprobación de la presente Ordenanza.”;
- Que** el Artículo 6 de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, sancionada el 23 de septiembre de 2021 dispone que: “La entidad encargada de la planificación, durante el primer año de cada período de gestión en función del seguimiento y evaluación del cumplimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido Plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico”;

**Que** mediante Ordenanza Metropolitana No.060-2023 sancionada el 04 de julio de 2023, se incorporó en el Libro IV.3, "DEL AMBIENTE", del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el TÍTULO VII “DEL SISTEMA VERDE-AZUL”;

**Que** mediante Ordenanza APA No. 001-2022 sancionada el 28 de febrero de 2022 se aprobó el instrumento que “DECLARA EL ÁREA NATURAL PROTEGIDA QUE FORMA PARTE DEL SUBSISTEMA METROPOLITANO DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS EN LAS MICROCUENCAS DE LOS RÍOS MERIDIANO, CAMBUGÁN, JONDANGA, PERLAVÍ, PATAQUÍ, CUBI, Y LAS QUEBRADAS BELLAVISTA, PALMARES, LA MERCED, SANTA MARTHA, EL SALTO DE LA CHORRERA Y DRENAJES MENORES DEL RÍO GUAYLLABAMBA”;

**Que** mediante Ordenanza APA No. 002-2023 sancionada el 17 de abril del 2023 se aprobó la “ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NRO. 446 SANCIONADA EL 14 DE OCTUBRE DEL AÑO 2013, QUE CONSTITUYÓ EL SISTEMA DE PARQUES METROPOLITANOS EN EL ÁREA NATURAL DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN –AIER- DE LAS LADERAS DEL PICHINCHA-ATACAZO”;

**Que** mediante Resolución ADMQ 001-2023, el Alcalde Metropolitano resolvió conforme con el Artículo 1: “Asumir el cargo de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a partir del 14 de mayo de 2023.”;

**Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGP-DMPD-2024-0068-M, de 22 de marzo de 2024, la magister Patricia Alexandra Muñoz Freire, Directora Metropolitana de Planificación para el Desarrollo de la Secretaría General de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Planificación, remite al señor economista Juan Carlos Parra Fonseca, Secretario General de Planificación, el “Informe técnico del proceso de actualización del PMDOT”, el que es aprobado por el señor Secretario;

**Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGP-AJ-2024-0002-M, de 22 de marzo de 2024, la doctora Aída Leonor Cobo Vargas, Coordinadora Legal de la Secretaría General de Planificación, emite al señor economista Juan Carlos Parra Fonseca, Secretario General de Planificación, emite el “INFORME JURÍDICO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PMDOT) 2021-2033”, que es aprobado por el señor Secretario;

**Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2024-0110-O, de 22 de marzo de 2024, el señor economista Juan Carlos Parra Fonseca, Secretario General de Planificación, envía al señor sociólogo Soc. Pabel Muñoz López, Alcalde Metropolitano, el “Informe técnico del proceso de actualización del PMDOT” y su expediente, elaborado por la Secretaría General de Planificación; y, el “Informe técnico – jurídico para Consejo de Planificación referente a la Ordenanza Reformativa de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002-2022 de 29 de abril de 2022, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito”, elaborado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, el cual pone a su consideración y solicita que convoque a Sesión Extraordinaria del Consejo Metropolitano de Planificación, conforme a sus atribuciones establecidas en el inciso primero del Artículo 441 del CMDMQ; y, el número 3 del Artículo 8 de la Resolución Nro. GADDMQ-SGP-2022-0003-R;

**Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2024-0462-OF, de 22 de marzo de 2024, el señor sociólogo Pabel Muñoz López, Alcalde Metropolitano, en el ámbito de sus competencias, convocó a la Sesión Extraordinaria CMP-GADDMQ No. 001-2024, del Consejo Metropolitano de Planificación, a llevarse a cabo el 26 de marzo de 2024, en el ejercicio de sus atribuciones, constantes en el inciso primero del Artículo 441 del CMDMQ; y, número 3 del Artículo 8 de la Resolución Nro. GADDMQ-SGP-2022-0003-R;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Que** el Consejo Metropolitano de Planificación en Sesión Extraordinaria CMP-GADDMQ No. 001-2024 de 26 de marzo de 2024, expidió la Resolución CMP-GADDMQ No. 003-2024, con la que emitió resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo y aprobó el informe que la contiene la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso actualización del PMDOT;
- Que** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 23 de abril de 2024, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y Artículos 7; 87 letras a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESOLVIÓ: Aprobar la moción presentada por el Concejal Juan Fernando Báez, que señala: “Unificar el tratamiento del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, y el Proyecto de Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002 – 2022 de 29 de abril de 2022, que actualiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, para que sean tramitados en sesiones conjuntas de las comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo, y presenten un solo texto para conocimiento y aprobación del Pleno del Concejo Metropolitano, en segundo debate, esto en ejercicio de lo dispuesto en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 9 y 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y artículo 2278 del Código Municipal, así como, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 y Disposición Transitoria Tercera del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Las convocatorias a sesiones conjuntas de las comisiones, las realizará la Comisión de Planificación Estratégica.”;
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1151-O de 25 de abril de 2024, la Comisión Conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, en Sesión extraordinaria No. 009, llevada a cabo el día jueves, 25 de abril del 2024, durante el tratamiento del primer punto del orden del día, mediante Resolución Nro. Nro. SGC-EXT-004-SCCPEYCUS-012-2024 resolvió:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

“Que la Secretaría General de Planificación y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial realicen mesas técnicas con el fin de preparar un texto unificado de acuerdo con la Resolución No. CDMQ-022-2024, del Concejo Metropolitano de Quito, dicho texto debe ser remitido a esta Comisión Conjunta hasta el día sábado 27 de abril de 2024, el mismo deberá denominarse **ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022.**”; y,

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; Artículo 8 números 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; Artículo 87, letras a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,**

**Expide la siguiente:**

**ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CONTENIDO EN LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002-2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022.**

**Artículo Único.** - Agréguese, a continuación del Artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT- PUGS Nro. 001-2021, el siguiente texto:

### **“LIBRO I PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### TÍTULO I COMPONENTE ESTRUCTURANTE

#### CAPÍTULO I ESTRUCTURA URBANO RURAL

**Artículo 7.- Estructura urbano rural.** - La estructura urbano rural del Distrito Metropolitano de Quito es el modelo de ocupación del territorio, derivado del Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que establece de manera general, la localización y distribución espacial de los asentamientos humanos, los sistemas públicos de soporte y las actividades que se desarrollan en el territorio.

Este modelo se define a partir del análisis de los siguientes sistemas:

- a) Sistema Ambiental.
- b) Sistema Productivo.
- c) Sistema de Microrregiones.
- d) Sistema Policéntrico.
- e) Sistemas Públicos de Soporte.

#### SECCIÓN I SISTEMA AMBIENTAL

**Artículo 8.- Sistema Ambiental.-** El Sistema Ambiental se estructura a través de los siguientes componentes:

- 1. Infraestructura verde-azul distrital.
- 2. Áreas naturales protegidas.
- 3. Red verde urbana.
- 4. Zonas de susceptibilidad y amenaza a fenómenos naturales.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### PARÁGRAFO I INFRAESTRUCTURA VERDE-AZUL DISTRITAL

**Artículo 9.- Infraestructura Verde-Azul Distrital.-** La Infraestructura Verde-Azul del Distrito Metropolitano de Quito, es una estructura viva, funcional y biodiversa, organizada como una red multiescalar, con todos los espacios naturales, seminaturales y construidos, terrestres y acuáticos que conforman el paisaje. Gestionada para asegurar la provisión de servicios ecosistémicos que incrementan la resiliencia de la población del Distrito al cambio climático, reduciendo el riesgo de desastres por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa; y, brindar oportunidades de beneficios ambientales, sociales y económicos a los habitantes, tanto al nivel rural como urbano.

La matriz verde se compone por corredores y elementos como áreas protegidas; los bosques protectores; áreas de producción sostenible; espacios verdes que se encuentran en espacio público y privado; parques; plazas; edificaciones; los árboles patrimoniales; y, corredores verdes; quebradas, territorio de quebradas, microcuencas hidrográficas, reservorios, fuentes de agua, humedales, y los accidentes geográficos en alto riesgo no mitigable.

Los elementos y corredores verdes se podrán establecer entre las áreas de propiedad pública, privada y comunitaria.

La matriz azul comprende aquellos componentes naturales y construidos a escala de paisaje y de ciudad, tales como ríos, quebradas, lagos, esteros y humedales, así como también otros elementos diseñados para captar e infiltrar las aguas lluvias, como es el caso de los Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.

La Infraestructura Verde-Azul, se gestionará en tres escalas territoriales: urbana, urbano-rural y rural, serán determinadas en la norma técnica correspondiente, y estarán conforme al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

### PARÁGRAFO II ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 10.- Áreas Naturales Protegidas.-** Las áreas naturales protegidas son espacios prioritarios de conservación y desarrollo sostenible. Las áreas naturales protegidas tienen como finalidad promover la coexistencia humano-biodiversidad, propiciar la protección de la biodiversidad y los sistemas de soporte de vida; el uso racional de los recursos naturales; e, incentivar los procesos de restauración ecológica, así como la conectividad funcional entre los ecosistemas.

**Artículo 11.- Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.-** Las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito se circunscriben y son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) acorde con lo determinado por la normativa nacional vigente.

Sin perjuicio de lo determinado en la normativa nacional vigente, las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito abarcan los siguientes sistemas:

- a) **Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP):** Son áreas naturales protegidas que se encuentran declaradas por el gobierno central bajo el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). Su declaratoria, categorización, recategorización, regulación y administración deberán garantizar la conservación, manejo y uso sostenible de la biodiversidad, así como la conectividad funcional de los ecosistemas terrestres, insulares, marinos, marino-costeros y los derechos de la naturaleza. Las áreas protegidas serán espacios prioritarios de conservación y desarrollo sostenible y su definición se enmarcará acorde con lo establecido en la legislación nacional vigente.
- b) **Patrimonio Forestal Nacional (PFN):** Es el sistema destinado a promover la conservación, manejo, uso sostenible, así como sus interacciones ecosistémicas, en un marco de amplia participación social y contribución eficaz al desarrollo sostenible, especialmente en el ámbito rural. Su definición se enmarcará en lo establecido en la legislación nacional vigente.

El Patrimonio Forestal Nacional está conformado por:

1. Los bosques naturales y tierras de aptitud forestal, incluyendo aquellas tierras que se mantienen bajo el dominio del Estado o que por cualquier título hayan ingresado al dominio público;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

2. Las formas de vegetación no arbórea asociadas o no al bosque, como manglares, páramos, moretales y otros;
  3. Bosques y Vegetación Protectores;
  4. Los bosques intervenidos y secundarios; y,
  5. Las tierras de restauración ecológica o protección.
- c) **Sistema Provincial de Áreas de Conservación y Uso Sustentable de Pichincha (SPACUSP):** son espacios o zonas declaradas y delimitadas territorialmente por el Gobierno Autónomo Provincial de Pichincha, con la finalidad de conservar, proteger y restaurar la biodiversidad y los ecosistemas; mantener y garantizar la regeneración de los servicios ambientales y promover el desarrollo de actividades sustentables y culturales sostenibles.
- d) **Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito (SMANP):** Son áreas con predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas, regulados a través de ordenanzas y planes de manejo. Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental, entre las que se identifican los santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de conservación y uso sustentable, áreas de intervención especial y recuperación.
1. **Áreas de protección de humedales (APH):** 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.
  2. **Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS):** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una de recuperación y una de uso sustentable. Estas áreas permiten la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales y, de desarrollo agroforestal sostenible, a fin de aportar en el mantenimiento de la viabilidad ecológica y la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

3. **Áreas de intervención especial y recuperación (AIER):** 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 naturales protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y, constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
4. **Santuario de vida silvestre (SVS):** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.

En el *Anexo PUGS 01. Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito*, se establecen las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito, conforme con el siguiente detalle:

**Tabla 1.** Áreas naturales protegidas declaradas y propuestas en el Distrito Metropolitano de Quito

Sistema	Áreas declaradas y áreas propuestas en el Distrito Metropolitano de Quito
Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)	Parque Nacional Cayambe Coca
	Reserva Geobotánica Pululahua
	Refugio de Vida Silvestre - Área de Protección Hídrica Ponce Paluguillo
	Refugio de Vida Silvestre Mashpi Tayra
	Área protegida privada Bellavista
Patrimonio Forestal Nacional (PFN)	Bosques y Vegetación Protectora declarada y delimitada en Distrito Metropolitano de Quito por el ente rector nacional en materia de ambiente
Sistema Provincial de Áreas de Conservación y	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Bosque Seco Andino (Casitagua)



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Uso Sustentable de Pichincha (SPACUSP)	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Chocó Andino Sur
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Ruta del Cóndor
Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP)	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Yunguilla
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Sistema Hídrico y Arqueológico Pachijal
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Camino de los Yumbos
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Mashpi, Guaycuyacu Saguangal
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Mojanda-Cambugan
	Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Pichincha-Atacazo
	Área de Protección de Humedales (APH) Cerro Puntas
	Corredor Ecológico del Oso Andino
Áreas propuestas para el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP)	Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Ilaló
	Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Catequilla
	Santuario de Vida Silvestre (SVS) Bosque Seco Jalunguilla

Sin perjuicio de las áreas establecidas en el presente artículo, cada nivel de gobierno en uso de sus competencias podrá declarar nuevas áreas protegidas.

**Artículo 12.- Lineamientos para normar las áreas protegidas.-** Para normar las áreas protegidas se establecen los siguientes lineamientos:

- a) En las áreas protegidas se priorizará la asignación de subclasificación de suelo de conservación.
- b) Se priorizará para estas áreas los tratamientos urbanísticos de conservación o



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

recuperación, con el fin de conservar y proteger la biodiversidad.

- c) Se asignará uso de suelo de protección ecológica de manera predominante, se puede establecer otros usos en menor proporción en función de la ocupación del territorio por asentamientos humanos y áreas con agroproducción.

### PARÁGRAFO III RED VERDE URBANA

**Artículo 13.- Red Verde Urbana Estructurante.-** La red verde urbana estructurante se define como un sistema de conectores de vegetación que, a través del tejido urbano, generan una vinculación espacial entre las áreas naturales de conservación y los espacios verdes con valor ecológico, que facilitan la movilidad y brindan hábitat a la vida silvestre urbana.

La Red Verde Urbana del Distrito Metropolitano de Quito, entre otros elementos, se compone de quebradas, corredores verdes y áreas verdes metropolitanas actuales y propuestas.

En el *Anexo PUGS 02. Red verde urbana estructurante del Distrito Metropolitano de Quito*, se determinan las quebradas vivas y corredores verdes del Distrito Metropolitano de Quito.

### PARÁGRAFO IV ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZA A FENÓMENOS NATURALES

**Artículo 14.- Susceptibilidad.-** Susceptibilidad es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.

**Artículo 15.- Amenaza.-** Amenaza es un proceso, fenómeno natural o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.

**Artículo 16.- Zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales.-** Las zonas de susceptibilidad y amenazas ante fenómenos naturales son aquellas en las cuales existe la posibilidad de que sean afectadas por la ocurrencia de un



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

fenómeno natural. Los principales fenómenos naturales identificados en el Distrito Metropolitano de Quito son: movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, erupciones volcánicas y sismos.

**Artículo 17.- Susceptibilidad a movimientos en masa.-** Los movimientos en masa se conceptualizan como el desplazamiento de un volumen de rocas, tierra, suelo o escombros por acción de la gravedad que puede ser originado por fenómenos naturales como sismos o precipitaciones, por acciones humanas como descargas de agua, modificaciones morfológicas del terreno, o por la combinación de causas naturales y humanas.

Los tipos de movimientos de masa recurrentes en el Distrito Metropolitano de Quito son: los colapsos de taludes naturales (en ríos y quebradas) y taludes antrópicos (viales y residenciales); flujos de lodo y/o escombros (aluviones); deslizamientos (ruptura profunda); y, menos frecuente, caídas de rocas.

Las zonas con susceptibilidad a movimientos en masa se establecen en el *Anexo PUGS 03. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - DMQ.*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito y en el *Anexo PUGS 04. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 18.- Susceptibilidad a inundaciones.-** Las inundaciones son eventos que se presentan cuando las precipitaciones sobrepasan la capacidad máxima de retención de agua e infiltración del suelo las cuales se refieren a inundaciones por saturación de suelo, o el caudal de agua supera la capacidad máxima de transporte de los ríos, quebradas o esteros, que se refieren a inundaciones por desbordamientos de ríos.

Las posibles causas son lluvias intensas en cortos periodos de tiempo, saturación del suelo, derretimiento de glaciares por cambio climático, colapso o rotura de represas y cambio de uso del suelo en la cuenca hidrográfica.

Las zonas con referenciales con susceptibilidad a inundaciones se establecen en el *Anexo PUGS 05. Susceptibilidad a inundaciones - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y en el *Anexo PUGS 06. Susceptibilidad a inundaciones - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 19.- Susceptibilidad a subsidencias.-** La subsidencia son movimientos lentos de la superficie del terreno que desciende verticalmente de forma gradual. Se genera por la acción prolongada de compactación debido a acciones naturales o antrópicas.

Las posibles causas son el peso de sedimentos e infraestructuras, sobreexplotación de yacimientos de agua subterránea, petróleo o minerales y fallas geológicas.

Las zonas con susceptibilidad a subsidencia se establecen en el *Anexo PUGS 07. Susceptibilidad a subsidencia - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y en el *Anexo PUGS 08. Susceptibilidad a subsidencia - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 20.- Amenaza por erupciones volcánicas.-** La amenaza por erupciones volcánicas se determina en función a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede afectar la integridad física de la población, infraestructura, sistemas públicos de soporte y ecosistemas naturales, debido a la emisión de flujos laháricos, flujos piroclásticos, caída de piroclastos y emisión de gases.

El Distrito Metropolitano de Quito, al encontrarse rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a este fenómeno natural, donde los volcanes activos Cotopaxi, Guagua Pichincha y El Reventador, representan mayor riesgo de desastres debido a su ubicación, recurrencia y estilo eruptivo.

Las zonas de amenaza por erupciones volcánicas, respecto a flujos volcánicos se establecen en el *Anexo PUGS 9. Amenaza a flujos volcánicos - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito y en el *Anexo PUGS 10. Amenaza a flujos volcánicos - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito respectivamente.

Las zonas de amenaza por erupciones volcánicas, respecto a caída de ceniza se establecen en el *Anexo PUGS 11. Amenaza caída de ceniza - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito y en el *Anexo PUGS 12. Amenaza caída de ceniza - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito respectivamente.

**Artículo 21.- Amenaza sísmica.-** La amenaza sísmica es la probabilidad de ocurrencia de movimientos vibratorios que se originan en el interior de la tierra y se



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

propagan en forma de ondas, causadas por los movimientos de las placas tectónicas que colisionan entre sí o fallas al interior de una de las placas. Los eventos sísmicos pueden ser medidos acorde con la intensidad o magnitud.

Las zonas definidas con riesgo sísmico en edificaciones se establecen en el *Anexo PUGS 13. Riesgo sísmico en edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.*

**Artículo 22.- Lineamientos para normar zonas de susceptibilidad y amenaza a fenómenos naturales.-** Para la asignación de norma urbanística en las zonas de susceptibilidad y amenaza a fenómenos naturales se establecen los siguientes lineamientos:

- a) En las zonas catalogadas con amenaza muy alta que no se encuentren consolidadas se priorizará la asignación de uso de suelo de protección ecológica con tratamiento urbanístico de mitigación y recuperación. De ser posible deberá asignarse una clasificación de suelo rural.
- b) En las zonas que presentan amenaza alta o muy alta a fenómenos naturales, que se encuentren consolidadas o en proceso de consolidación, se priorizará la asignación de aprovechamiento urbanístico de bajas densidades edificatorias.
- c) En las zonas rurales con amenazas muy altas a movimientos en masa y flujo de lahares, no podrá asignarse uso de suelo de reserva para su futura urbanización.

## SECCIÓN II SISTEMA PRODUCTIVO

### PARÁGRAFO I ZONAS ECONÓMICAS PRODUCTIVAS

**Artículo 23.- Zonas Económicas Productivas.-** Las Zonas Económicas Productivas en el Distrito Metropolitano de Quito son áreas estratégicas cuyo rol es fomentar la competitividad y productividad regional.

Las Zonas Económicas Productivas que se definen en el presente Plan podrán calificarse de acuerdo con los modelos de gestión o mecanismos de incentivos que disponga la normativa nacional vigente.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### SUBPARÁGRAFO I POLÍGONOS INDUSTRIALES

**Artículo 24.- Polígonos industriales.-** Los polígonos industriales se localizan en suelo con clasificación urbana, que por sus características territoriales son estratégicos para la implantación de actividades industriales productivas o logísticas de distintos impactos.

Los polígonos industriales deberán permitir una buena accesibilidad desde corredores colectores, arteriales o expresos y garantizar la conectividad hacia los centros de acopio y distribución comercial terrestres y/o aéreos a escala regional.

Los polígonos industriales del Distrito Metropolitano de Quito, son los siguientes:

- a. Calacalí.
- b. Ponceano.
- c. Turubamba.
- d. Itulcachi.
- e. San Antonio.

En el *Anexo PUGS 14. Polígonos industriales en el Distrito Metropolitano de Quito*, se encuentran localizados los polígonos industriales.

**Artículo 25.- Lineamientos para la localización de polígonos industriales.-** Para la localización de polígonos industriales se deberá considerar lo siguiente:

- a) Las actividades agroproductivas del territorio, con la finalidad de promover el desarrollo y fortalecimiento de los procesos productivos con las cadenas de la industria agroalimentaria.
- b) Las actividades aeroportuarias que permitan el flujo comercial logístico.
- c) La no afectación a territorios con alto valor ecosistémico.
- d) La accesibilidad hacia vías adecuadas para transporte liviano y pesado.
- e) Se podrán ubicar polígonos industriales en suelo con clasificación urbana que se encuentren consolidados o en proceso de consolidación.
- f) Se podrán ubicar polígonos industriales en suelo con clasificación urbana adyacente a suelo de clasificación rural que no provoquen impacto sobre las condiciones ambientales del territorio.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- g) Aquellas actividades industriales que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población, deberán ubicarse en polígonos alejados de asentamientos humanos, de manera que se evite la consolidación de zonas aledañas con usos de suelo residenciales.
- h) En las áreas definidas como polígonos industriales, se establecerán los usos de suelo de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza o un plan parcial, en función del impacto de la actividad y su relación con el entorno.

### **SUBPARÁGRAFO II ZONA LOGÍSTICA COMERCIAL REGIONAL**

**Artículo 26.- Zona logística comercial regional.-** En concordancia con el modelo territorial deseado, se establece una zona para actividades de equipamientos, comercios y servicios metropolitanos, localizada en Pifo, en el polígono de expansión urbana situado entre la vía Panamericana y la Troncal de la Sierra (E-35).

La planificación de este polígono se realizará con consideración de las disposiciones generales de los instrumentos de planificación complementaria identificados en el presente Plan.

En el *Anexo PUGS 15. Zona Logística Comercial Regional del Distrito Metropolitano de Quito*, se encuentra localizado el polígono establecido para el nodo articulador logístico regional.

### **SUBPARÁGRAFO III ZONA DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 27.- Localización de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito.-** La Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito se localiza en la parroquia Tababela, adyacente al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

La localización de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra en el *Anexo PUGS 16. Zona de Desarrollo Económico de Quito*.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 28.- Objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito.-** El objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito es generar una infraestructura económica, productiva y de servicios que posicione y consolide al Distrito Metropolitano de Quito como un nodo logístico, industrial y tecnológico, que permita mejorar la productividad local y nacional, mediante la participación articulada de actores nacionales e internacionales, públicos o privados.

**Artículo 29.- Lineamientos para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito.-** Para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de lo establecido en la legislación nacional vigente, se cumplirán los siguientes lineamientos:

- a) Se deberá generar un desarrollo que permita consolidar una zona para actividades logísticas e industriales con valor agregado en los productos de exportación de bienes y servicios, con actividades comerciales complementarias a la actividad aeroportuaria.
- b) Se deberá contribuir a la provisión de equipamientos, vialidad, servicios y espacios públicos vinculados al proyecto y a su entorno.
- c) Se deberá formular una planificación urbano-arquitectónica que propicie el eficiente uso del suelo, la sostenibilidad ambiental y planifique el sistema de movilidad interna para el proyecto.
- d) Se promoverá la puesta en valor de los elementos históricos patrimoniales presentes en el sector, si existiera.
- e) Se impulsarán actividades y políticas de vinculación con la comunidad y responsabilidad social empresarial, con actores nacionales e internacionales, públicos o privados y organismos multilaterales.

### PARÁGRAFO II ZONAS AGROPRODUCTIVAS

**Artículo 30.- Zonas agroproductivas.-** Las zonas agroproductivas son territorios con clasificación de suelo rural que tienen condiciones biofísicas y ambientales para realizar actividades que garantizan la soberanía y seguridad alimentaria, como la



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, así como actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, según lo establecido en la normativa nacional vigente.

Las zonas agroproductivas se vinculan con las microrregiones con vocación agrícola y demás áreas productivas.

Las actividades que se pueden realizar en las zonas agroproductivas son:

- a) **Agricultura sostenible:** La agricultura sostenible debe satisfacer las necesidades de las generaciones presentes y futuras, y al mismo tiempo garantizar la rentabilidad, la salud ambiental, y la equidad social y económica. La agricultura sostenible contribuye a los cuatro pilares de la seguridad alimentaria, como la disponibilidad, el acceso, la utilización y la estabilidad; y, a las dimensiones de la sostenibilidad ambiental, social y económica.
- b) **Agroecología:** Son procesos agrícolas que se pueden implementar en las escalas artesanal y local, característicos de culturas ancestrales cuyos conocimientos son tramitados de generación en generación; además, incorporan mecanismos de adaptación a su contexto natural y a las características propias de cada agroecosistema, evita su expansión, disminuye su contaminación, no introduce elementos foráneos y permite mantener la base productiva de los territorios ancestrales.
- c) **Turismo comunitario:** Es toda actividad turística solidaria que se propone y gestiona por las mismas comunidades permitiendo así su participación desde una perspectiva intercultural, manejo adecuado de los recursos naturales; y, valoración del patrimonio cultural, con un principio de equidad en la distribución de los beneficios locales.

La norma urbanística prevista en esta Ordenanza y asignada a estas zonas define los usos de suelo generales y específicos así como las compatibilidades necesarias para el funcionamiento de las actividades productivas, consecuentemente, su estructura predial, nivel de fraccionamiento del suelo y su aprovechamiento urbanístico será consecuente con su vocación, con el fin de preservar las características territoriales necesarias para la producción.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Las zonas agroproductivas del Distrito Metropolitano de Quito entre otros espacios abarcan: santuarios agrícolas, zonas de agroproducción sostenible y zonas aptas para actividades productivas y se encuentran definidas en el *Anexo PUGS 17. Zonas Agroproductivas en el Distrito Metropolitano de Quito.*

### PARÁGRAFO III ZONAS DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

**Artículo 31.- Zonas de aprovechamiento extractivo.-** Las zonas de aprovechamiento extractivo son áreas que por su riqueza en recursos y materiales no renovables se destinan primordialmente a la extracción y explotación de los mismos.

**Artículo 32.- Factores de análisis.-** Debido a la capacidad de las actividades extractivas para generar impactos en las comunidades y en los ecosistemas, la planificación, localización y delimitación de los polígonos de aprovechamiento extractivo deben considerar y evaluar los siguientes factores:

a. Las zonas de exclusión para la extracción de recursos y materiales no renovables, es decir, los sectores donde no deben desarrollarse proyectos de prospección, exploración, explotación, beneficio, fundición y refinación, se definen a partir de:

1. Análisis de las concesiones, títulos o derechos mineros otorgados a la fecha de generación.
2. Identificación de los accidentes geográficos, encañonados de ríos y quebradas.
3. Sistema Nacional de Áreas Protegidas
4. Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales de Protección.
5. Localización de especies de fauna silvestre de interés nacional.
6. Vacíos de conservación de biodiversidad.
7. Zonas con fuentes de agua y puntos de salida natural de agua, cabeceras de fuentes de agua.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

8. Quebradas y ríos en la zona urbana.
  9. Zonas de interés de conservación estratégica.
- b. Las zonas de concesiones mineras y permisos artesanales vigentes.
  - c. Las zonas con potencial geológico minero y las solicitudes de nuevos derechos mineros, para la asignación de aprovechamiento extractivo de manera determinada.

Las zonas de aprovechamiento extractivo se encuentran delimitadas en el *Anexo PUGS 18. Zonas de aprovechamiento extractivo en el Distrito Metropolitano de Quito.*

### SECCIÓN III SISTEMA DE MICRORREGIONES

**Artículo 33.- Sistema de microrregiones rurales sostenibles.-** El Sistema de microrregiones rurales sostenibles permite articular la estructura urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito aprovechando las relaciones económicas, sociales, culturales y ambientales actuales y promoviendo el desarrollo inclusivo, un ambiente sano y ecológicamente equilibrado para sus pobladores.

El sistema de microrregiones se compone de:

a) Microrregión Oriental: Píntag Amaguaña.

Nodo Articulador: Amaguaña

b) Microrregión Nororiental 1: Puenbo, Pifo, Tababela.

Nodo Articulador: Pifo

c) Microrregión Nororiental 2: Guayllabamba, El Quinche, Checa, Yaruquí.

Nodo Articulador: Guayllabamba

d) Microrregión Norcentral: Calderón, Llano Chico, Zámbara, Nayón.

e) Microrregión Occidental: Lloa, Nono

f) Microrregión Equinoccial: Pomasqui, San Antonio, Calacalí



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

g) Microrregión Norequinoccial: San José de Minas, Puéllaro, Perucho, Chavezpamba, Atahualpa.

Nodo Articulador: Perucho

h) Microrregión Valle de Tumbaco: Tumbaco, Cumbayá

i) Microrregión Los Chillos: La Merced, Guangopolo, Alangasí, Conocoto

j) Microrregión Noroccidental: Nanegal, Gualea, Pacto, Nanegalito, Calacalí

Nodo Articulador: Nanegalito

El Sistema de microrregiones detallado se encuentra en el *Anexo PUGS 19. Microrregiones del Distrito Metropolitano de Quito*, de la presente Ordenanza.

**Artículo 34.- Objetivos del sistema de microrregiones rurales sostenibles.-** Las microrregiones rurales sostenibles del Distrito Metropolitano de Quito persiguen los siguientes objetivos:

a) Consolidar una red de articulación territorial acorde con sus características geográficas, poblacionales, económicas, ambientales y productivas.

b) Promover zonas de agroproducción sostenible, que consideren las dimensiones social, ambiental y económica, para desincentivar el crecimiento urbano sobre áreas con potencial agroproductivo.

c) Promover que las comunidades ancestrales ubicadas en zonas con vocación agroproductiva, desarrollen procesos de producción de alimentos basados en agroecología.

d) Impulsar el turismo comunitario aprovechando el patrimonio tangible e intangible de los territorios, conservando los valores ecológicos, culturales y de producción sostenibles de zonas rurales.

e) Disminuir y controlar procesos de extracción de recursos naturales no renovables en áreas protegidas, fuentes de agua y centros poblados.

f) Potenciar el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas mediante la articulación de modos de vida rurales vinculados al aprovechamiento de bosques



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

con fines no maderables y sistemas agropecuarios sostenibles compatibles con su conservación.

### SECCIÓN IV SISTEMA POLICÉNTRICO

**Artículo 35.- Sistema policéntrico.-** La estructura urbana del Distrito Metropolitano de Quito se organiza a través de un sistema policéntrico, compuesto por centralidades urbanas, nodos de centralidad, nodos funcionales y barrios cuyas dinámicas características e interrelación con las áreas rurales, permiten cumplir los objetivos planteados en el modelo territorial deseado.

**Artículo 36.- Lineamientos del Sistema policéntrico.-** El sistema policéntrico se estructura sobre la base de los siguientes lineamientos:

- a) La norma urbanística deberá promover la diversidad de actividades económicas y de servicios
- b) Se deberá propiciar la conectividad entre el modelo policéntrico y las microrregiones rurales sostenibles
- c) Se deberá promover la dotación de sistemas integrados de movilidad, espacio público y equipamientos.
- d) Se promoverá el incremento de la oferta cultural dentro de las centralidades.

### PARÁGRAFO I SISTEMA DE CENTRALIDADES

**Artículo 37.- Sistema de centralidades.-** El Sistema de centralidades se define como el núcleo urbano multifuncional, denso y diverso, donde se concentran gran variedad de actividades, servicios, personas y flujos socioeconómicos. Debido a su oferta de infraestructura y equipamientos, permite el intercambio de productos, experiencias, conocimiento y cultura. Para el Distrito Metropolitano de Quito se identifican los siguientes tipos de centralidad, según su grado de impacto:

- a) **Centralidad Metropolitana.-** Se caracterizan por ser territorios identificados o



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

proyectados que ejercen influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial, dentro del Sistema urbano del Distrito Metropolitano de Quito, incluso fuera de este, hacia el ámbito regional, nacional o mundial. Agrupa las principales entidades de gestión pública, equipamientos y sitios de utilidad general; son territorios de alta atracción de población flotante proveniente del Distrito Metropolitano de Quito (rural - urbano) porque son las mayores prestadoras de bienes y servicios y generadoras de empleo. Son territorios consolidados y tradicionales, con buena accesibilidad al Sistema integrado de transporte público.

**b) Centralidad Zonal.-** Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que atraen grandes grupos de población de la zona u otros sectores aledaños del Distrito Metropolitano de Quito; contiene una alta oferta de servicios y equipamientos de carácter zonal o intermedio, áreas productivas y centros de trabajo concomitantes; fortalecen las actividades logísticas, de aprovisionamiento y administrativas; y tienen la capacidad de articularse con otras centralidades de menor grado de impacto como las sectoriales.

**c) Centralidad Sectorial.-** Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados consolidados o por consolidar que no atraen, necesariamente, población de otros sectores de la ciudad; las centralidades sectoriales concentran y prestan cierto tipo de actividad especializada y se articulan con otras centralidades de escala similar, para activar su potencial estratégico y consolidar el sistema de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito. A través de este, pueden relacionarse con centralidades de mayor escala en donde se localizan servicios y actividades de mayor cobertura e impacto.

El Sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra en el *Anexo PUGS 20. Sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito* y la descripción actual y futura de cada una de las centralidades se detalla en el *Anexo PUGS 21. Descripción actual y futura de las centralidades del Distrito Metropolitano de Quito*.

### PARÁGRAFO II NODOS FUNCIONALES

**Artículo 38.- Nodos funcionales.-** Los nodos funcionales se constituyen como un soporte al sistema policéntrico en áreas urbanas y rurales, en los cuales una actividad específica ejerce influencia en su entorno inmediato. Su rol es generar nuevas dinámicas territoriales relacionadas a su actividad principal. Adicionalmente, los



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

nodos funcionales contribuirán a mejorar la distribución de actividades intraurbanas y a una integración sostenible campo - ciudad.

Se identifican las siguientes tipologías de nodos funcionales:

- a) **Nodos con funciones tendenciales.**- Son aquellas áreas que, actualmente cuentan con una función determinada y que se mantendrá a largo plazo.
- b) **Nodos con funciones planificadas.**- Son aquellas áreas en las cuales se propondrán funciones específicas para la complementariedad y soporte al modelo territorial deseado.

Los nodos funcionales según su tipología y especialización en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentran en el *Anexo PUGS 22. Nodos funcionales del Distrito Metropolitano de Quito*, de la presente Ordenanza.

### PARÁGRAFO III NODOS DE CENTRALIDAD

**Artículo 39.- Nodos de centralidad.**- Los nodos de centralidad presentan características iniciales de centralidad. Estos nodos evidencian una tendencia hacia una escala barrial y, por tanto, generan conectividad entre las centralidades y los barrios. Los nodos de centralidad en un futuro pueden desarrollarse como centralidades.

Los nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito se encuentran en el *Anexo PUGS 23. Nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito*, de la presente ordenanza.

### SECCIÓN V SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

**Artículo 40.- Sistemas públicos de soporte.**- Los sistemas públicos de soporte son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Estos son: los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, manejo de desechos sólidos, así como las redes viales y de transporte en todas sus modalidades y los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Los servicios básicos, vialidad y equipamientos, tanto en su cobertura como dotación, deberán ser implementados acorde con el ordenamiento territorial en el Distrito Metropolitano de Quito y considerarán la estructura urbano-rural que evite la expansión y consolidación de los asentamientos humanos en suelo de producción y protección, o en aquellos que presenten amenazas naturales altas o muy altas que no puedan ser mitigadas.

### PARÁGRAFO I DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

**Artículo 41.- Dotación y cobertura de servicios básicos.-** La dotación y cobertura de servicios básicos es competencia de la administración metropolitana que podrá ser ejercida a través de empresas públicas metropolitanas, mixtas, privadas o de cualquier modalidad. La dotación y provisión de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, deben adscribirse a los planes y políticas planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en este instrumento para regular la ocupación del suelo urbano y rural.

**Artículo 42.- Lineamientos para dotación y cobertura de servicios básicos.-** Los lineamientos para dotación y cobertura de servicios básicos son los siguientes:

- a) Las entidades responsables de la dotación de servicios deberán desarrollar planes integrales con enfoque ambiental y de gestión de riesgos que contengan acciones de mitigación y adaptación al cambio climático para proteger los páramos del Distrito Metropolitano de Quito y los servicios ecosistémicos que estos proveen, tales como: recursos hídricos de calidad y sumideros de carbono.
- b) Las entidades responsables de la dotación de servicios públicos deberán desarrollar y ejecutar planes para disminuir el desperdicio y las fugas.
- c) La dotación de servicios públicos de soporte a los barrios periféricos, particularmente de agua potable y electricidad, deberá ser continua y la dotación de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

los servicios no deberá ser interrumpida.

d) La cobertura de servicios básicos debe priorizarse en las áreas urbanas y en los núcleos urbanos de las cabeceras parroquiales.

e) Las entidades responsables de la dotación de servicios coordinarán sus intervenciones con la Secretaría General de Planificación y en concordancia con los objetivos del modelo territorial del Plan Metropolitano Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

f) La dotación de servicios básicos en áreas de protección metropolitana (SMANP) y áreas de protección nacional (SNAP) deberá justificarse y estar alineado al ordenamiento territorial para evitar la consolidación de nuevos asentamientos humanos en áreas de conservación.

g) Las zonas determinadas con riesgo no mitigable por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) no deberán ser consideradas para la priorización en la dotación de servicios básicos.

h) Para la dotación de servicios básicos en suelo rural deberán considerarse con prioridad las zonas de expansión urbana establecidas en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y las zonas residenciales rurales.

**Artículo 43.- Gestión y manejo de desechos sólidos.-** La gestión y manejo de desechos sólidos, como la recolección de los mismos, estarán a cargo de la administración municipal.

Este servicio deberá planificarse acorde a los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, con enfoque ambiental sostenible y de gestión de riesgos, alineados a la mitigación y adaptación al cambio climático. La gestión y recolección de desechos sólidos deberá ser integral y tendrá como objetivo fundamental la disminución de residuos sólidos

**Artículo 44.- Lineamientos para la localización de complejos ambientales.-** Los lineamientos para la localización de complejos ambientales o rellenos sanitarios son los siguientes:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- a) La ubicación deberá tener factibilidad en la dotación de servicios básicos.
- b) La ubicación deberá ser accesible a los vehículos de recolección y transporte de desechos sólidos a través de vías colectoras, arterias o expresas.
- c) Se implantará únicamente en zonas con usos de suelo compatible de acuerdo con el cuadro de compatibilidades del presente Plan.
- d) No se permitirá su implantación en áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas o al Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.
- e) No se ubicará en zonas que presenten amenazas de subsidencia, suelos inestables, zonas que sean propensas a deslaves, cauces de quebradas, y/o movimientos en masa.

### PARÁGRAFO II DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 45.- Equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal.-** Los equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal son equipamientos de escala metropolitana que, por su impacto, deben tener una localización estratégica para la dotación de servicios sociales y públicos dentro y fuera del Distrito Metropolitano de Quito.

Los equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos se encuentran en el *Anexo PUGS 24. Equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos del Distrito Metropolitano de Quito*, de la presente ordenanza.

**Artículo 46.- Lineamientos para la dotación de equipamientos.-** Los lineamientos para la dotación de equipamientos son los siguientes:

- a) Se priorizará la dotación de equipamientos en los Polígonos de Intervención Territorial con tratamientos urbanísticos de Mejoramiento Integral, Mejoramiento Gradual y Renovación.
- b) Los equipamientos recreativos metropolitanos deberán formar parte de la red verde urbana y del sistema ambiental.
- c) Los equipamientos de escala metropolitana de alta concurrencia deberán estar



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

localizados en zonas servidas y con accesibilidad a medios de transporte colectivo.

### PARÁGRAFO III SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD VIAL

**Artículo 47.- Sistema de movilidad estructurante.-** El Sistema de movilidad estructurante del Distrito Metropolitano de Quito se conforma de un sistema de vías expresas, arteriales, colectoras y especiales que conectan barrios y centralidades en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, con las zonas rurales, como también con otros cantones y provincias; los equipamientos de movilidad distrital; y, el sistema de transporte público metropolitano.

El Sistema de movilidad estructurante priorizará la multimodalidad y el desarrollo orientado al transporte, con preferencia en lo público, de manera integrada, sostenible, de calidad, con amplia cobertura y conectividad vial.

El trazado definitivo de la vialidad proyectada se definirá a través de los procedimientos de aprobación establecidos por la normativa metropolitana vigente.

El Sistema de movilidad estructurante se encuentra en el *Anexo PUGS 25. Sistema de movilidad estructurante*, de la presente ordenanza.

**Artículo 48.- Sistema de transporte público metropolitano.-** El Sistema de transporte público metropolitano está conformado por los diferentes subsistemas de transporte público entre los cuales se encuentra: Subsistema Metro de Quito, Subsistema Metrobús-Q (Corredores BRT), Subsistema Convencional, Urbano, Combinado y Rural, Subsistema de transporte público por cables y cualquier otro subsistema de transporte público que se implemente.

**Artículo 49.- Subsistema Metro de Quito.-** El Subsistema de transporte público Metro de Quito es una línea de metro subterránea que conecta longitudinalmente la ciudad desde Quitumbe hasta El Labrador y sus futuras ampliaciones.

**Artículo 50.- Red vial estatal dentro del Distrito Metropolitano de Quito.-** La red vial estatal está conformada por el conjunto de vías definidas por el gobierno central en las que ejerce las facultades de rectoría, normativa, planificación y ejecución dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Corresponde a la vialidad de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

troncales nacionales que conecta el Distrito Metropolitano de Quito con otras provincias y cantones.

### **Artículo 51.- Red vial provincial dentro del Distrito Metropolitano de Quito.-**

La red vial provincial está conformada por el conjunto de vías que no forman parte del inventario de la red vial estatal, cantonal urbana o parroquial rural en las que el Gobierno Autónomo Descentralizado provincial le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener el Sistema vial. Corresponde a la vialidad que permite la entrada y salida de las parroquias rurales al Distrito Metropolitano de Quito.

### **Artículo 52.- Sistema vial urbano del Distrito Metropolitano de Quito.-**

La red vial urbana está conformada por el conjunto de vías que se encuentran en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, incluido el suelo urbano de las cabeceras parroquiales rurales en las que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

### **Artículo 53.- Lineamientos para la articulación del sistema de movilidad.-**

Para la articulación del Sistema de movilidad se deberá considerar lo siguiente:

- a) El Sistema de transporte público deberá generar acciones en función de las políticas plasmadas en el Plan Maestro de Movilidad Sostenible DMQ (2023-2042) en concordancia con los principios y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) El Sistema de transporte público deberá ser integrado, intermodal y multimodal, seguro, eficiente, sostenible, ambientalmente amigable, de calidad y tiempos y precios adecuados.
- c) El Sistema de transporte público deberá planificarse en concordancia con las proyecciones urbanísticas y los modelos de ocupación del presente plan.
- d) El Subsistema Metro de Quito servirá como eje del sistema integrado de transporte y del modelo policéntrico, para facilitar la movilidad, mejorar la accesibilidad, disminuir los tiempos de traslado y promover el transporte no motorizado.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

e) Las redes peatonales y aceras deberán cumplir la normativa de accesibilidad universal que garanticen desplazamientos seguros a las personas con movilidad reducida.

f) El Plan de movilidad y el Sistema de transporte deberán integrar y fomentar el uso de la bicicleta y afines, así como la caminabilidad, como modos cotidianos para los desplazamientos de corta distancia.

### CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Artículo 54.- Clasificación del suelo.-** En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural es independiente de la asignación político administrativa de una parroquia como urbana o rural.

La clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional; la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento; amanzanamiento y estructura vial regular; capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante); áreas industriales, factores de riesgo de desastres, productivos y de protección.

La clasificación del suelo urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 26. Clasificación del suelo - DMQ a nivel del Distrito Metropolitano de Quito* y la clasificación del suelo urbano y rural a nivel de meseta central se encuentra en el *Anexo PUGS 27. Clasificación del suelo – Meseta*

### SECCIÓN I SUELO URBANO

**Artículo 55.- Suelo Urbano.-** El suelo urbano es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

### PARÁGRAFO I SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**Artículo 56.- Subclasificación del suelo urbano.-** El suelo urbano se subclasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbano de protección

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas y riesgos naturales y antrópicos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

La subclasificación del suelo urbano se encuentra determinada en el *Anexo PUGS 28. Subclasificación del suelo urbano - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 29. Subclasificación del suelo urbano - Meseta* a nivel de meseta central.

**Artículo 57.- Suelo urbano consolidado.-** El suelo urbano consolidado es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. En este Plan, el suelo urbano consolidado se categoriza en:

- a) Suelo urbano consolidado bajo
- b) Suelo urbano consolidado medio
- c) Suelo urbano consolidado alto

**Artículo 58.- Suelo urbano no consolidado.-** El suelo urbano no consolidado es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios; y que requiere de un proceso para completar o mejorar



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

su edificación o urbanización.

**Artículo 59.- Suelo urbano de protección.-** El suelo urbano de protección es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo de desastres para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

### SECCIÓN II SUELO RURAL

**Artículo 60.- Suelo rural.-** El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que, por sus especiales características biofísicas o geográficas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

### PARÁGRAFO I SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

**Artículo 61.- Subclasificación del suelo rural.-** El suelo rural se subclasifica en:

- a) Suelo rural de producción
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- c) Suelo rural de expansión urbana
- d) Suelo rural de protección

La subclasificación del suelo rural se encuentra determinada en el *Anexo PUGS 30. Subclasificación del suelo rural - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 31. Subclasificación del suelo rural - Meseta*, a nivel de meseta central.

**Artículo 62.- Suelo rural de producción.-** El suelo rural de producción es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

La norma urbanística asignada a este suelo es compatible con el tipo de actividad prevista por la subclasificación, tanto en tratamiento urbanístico como en uso e intensidad de aprovechamiento.

Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.

**Artículo 63.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.-** El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad con lo previsto por la normativa vigente.

Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.

**Artículo 64.- Suelo rural de expansión urbana.-** El suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano. El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del Distrito Metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria, entre los cuales podrá considerar accidentes geográficos que impidan su continuidad física.

No se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Para la habilitación de suelo en predios colindantes a la red vial estatal o provincial el administrado deberá gestionar con el nivel de gobierno a cargo de la red vial referida, los accesos y salidas de las habilitaciones de suelo proyectadas.

**Artículo 65.- Suelo rural de protección.-** El suelo rural de protección es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo de desastres, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades, de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional y local que sea aplicable.

### TÍTULO II COMPONENTE URBANÍSTICO

#### CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

##### SECCIÓN I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

**Artículo 66.- Polígonos de Intervención Territorial.-** Los polígonos de intervención territorial se definen a partir de las características homogéneas del territorio. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el Distrito Metropolitano de Quito se determinan 564 polígonos de intervención territorial, de los cuales 394 son urbanos y 170 son rurales, conforme el resumen contenido en la siguiente tabla:

**Tabla 2.** Polígonos de Intervención Territorial del Distrito Metropolitano de Quito

Polígonos de Intervención Territorial			
Administración Zonal	Urbano	Rural	Total
Calderón	33	29	62
Chocó Andino	15	21	36
Eloy Alfaro	34	7	41



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Eugenio Espejo	74	12	86
Los Chillos	46	34	80
La Delicia	62	23	85
Manuela Sáez	27	4	31
Quitumbe	30	5	35
Tumbaco	73	35	108
<b>Total</b>	<b>394</b>	<b>170</b>	<b>564</b>

Los polígonos de intervención territorial se encuentran delimitados en el *Anexo PUGS 32. Polígonos de intervención territorial - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 33. Polígonos de intervención territorial - Meseta*, a nivel de meseta central.

### SECCIÓN II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo 67.- Tratamientos urbanísticos.-** Adicionalmente a los tratamientos establecidos en la legislación nacional vigente, en el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

La delimitación de los tratamientos urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra contenida en el *Anexo PUGS 34. Tratamientos urbanísticos - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 35. Tratamientos urbanísticos - Meseta*, a nivel de meseta central.

**Artículo 68.- Tratamientos urbanísticos en suelo urbano.-** Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito son los siguientes: Conservación, Sostenimiento, Renovación, Mejoramiento integral,



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Consolidación, Desarrollo, Recuperación, Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística.

**Tabla 3.** Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo urbano

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
URBANA	CONSOLIDADO (ALTO, MEDIO, BAJO)	CONSERVACIÓN
		SOSTENIMIENTO
		RENOVACIÓN
		POTENCIACIÓN
		MEJORAMIENTO GRADUAL
		PROTECCIÓN URBANÍSTICA
	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		CONSOLIDACIÓN
		DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN

**Artículo 69.- Tratamientos urbanísticos en suelo rural.-** Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo rural del Distrito Metropolitano de Quito son los siguientes: Desarrollo, Conservación, Recuperación, Promoción Productiva, Mitigación, Ocupación Restringida y Ocupación Sostenible.

**Tabla 4.** Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo rural

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN SOSTENIBLE
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	RECUPERACIÓN	
	MITIGACIÓN	

### SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

**Artículo 70.- Estándares Urbanísticos.-** Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Las entidades municipales y las empresas públicas metropolitanas deben considerar en la planificación y ejecución de sus planes, programas y proyectos los estándares urbanísticos.

Este Plan establece los estándares urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito, que se detallan en los artículos siguientes.

#### PARÁGRAFO I ESTÁNDAR DE COBERTURA DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

**Artículo 71.- Estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte.-** El estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte establece los porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos, transporte y vías en el Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de promover la distribución equitativa de servicios, la equidad territorial y fomentar el desarrollo urbano sostenible.

**Artículo 72.- Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo urbano no consolidado.-** En el suelo de clasificación urbana con subclasificación no consolidado se deberá alcanzar los siguientes porcentajes de cobertura de sistemas públicos de soporte:



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

**Tabla 5.** Porcentaje de cobertura de Sistemas públicos de soporte

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
90 %	30%	65 %	99%

**Artículo 73.- Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo urbano consolidado.-** En el suelo de clasificación urbana con subclasificación consolidado se deberá alcanzar los siguientes porcentajes de cobertura de Sistemas públicos de soporte:

**a. Consolidado bajo:**

**Tabla 6.** Porcentaje de coberturas de Sistemas públicos de soporte Consolidado bajo

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
97%	50%	99%	99%

**b. Consolidado medio:**

**Tabla 7.-** Porcentaje de coberturas de Sistemas públicos de soporte Consolidado medio

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
99%	62%	99 %	99%

**c. Consolidado alto:**



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Tabla 8.** Porcentaje de coberturas de Sistemas públicos de soporte Consolidado alto

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
99%	74%	99%	99%

### PARÁGRAFO II ESTÁNDAR DE PROXIMIDAD A ESPACIOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y ACCESO A ÁREAS

**Artículo 74.- Estándar de proximidad a espacios públicos recreativos.** - El estándar de proximidad a espacios públicos recreativos establece que el tiempo máximo que deben caminar los habitantes de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados y no consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, para acceder a un parque, plaza o plazoleta, independientemente de su escala, será de 15 minutos.

**Artículo 75.- Estándar de acceso a áreas verdes.**- El estándar de acceso a áreas verdes establece que el Índice Verde Urbano (IVU) que mide la relación entre el número de habitantes en los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados y no consolidados, y las áreas verdes medidas en metros cuadrados dentro del mismo polígono de intervención territorial, será de 10 m<sup>2</sup>/hab.

**Artículo 76.- Características de los parques, plazas, plazoletas.**- Los parques, plazas y plazoletas del Distrito Metropolitano de Quito cumplirán con las directrices y lineamientos establecidos en el Plan Maestro de Espacio Público. Además, se deberá considerar la interrelación de las siguientes características:

- a. **Áreas verdes.**- Contar con una variedad de especies vegetales, que incluyen árboles, arbustos, hierbas y flores; que proporcionen beneficios ecológicos, entre los cuales se destaca la producción de sombra, refugios para la fauna, mejoramiento de la calidad del aire, atenuación del ruido y captura de gases de efecto invernadero y otros contaminantes. El mantenimiento de estas



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

áreas deberá garantizar la salud y longevidad de las especies vegetales, que incluyen el riego, la poda y la eliminación de las malezas. Además, se puede optar por el uso de especies de vegetación que no requieran poda, tal como cubresuelos.

- b. Áreas recreativas:** Espacios para el ejercicio, la recreación y el ocio que ofrezcan una variedad de actividades que satisfagan las necesidades de todos los grupos etarios. Estos espacios deberán ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad, diferencia física o cualquier otra distinción; y, en ellos se deberán implementar mecanismos para mejorar la percepción de seguridad. En plazas y plazoletas no es obligatorio cumplir con esta característica, por lo que para su implementación se deberá considerar la superficie disponible y su vocación.
  
- c. Áreas de permanencia o encuentro:** Espacios para la reunión, socialización y contemplación que proporcionen comodidad y sombra, sea natural o artificial. Estos espacios deberán ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad, diferencia física o cualquier otra distinción; y, en ellos se deberán implementar mecanismos para mejorar la percepción de seguridad.
  
- d. Infraestructura azul:** Integración con cuerpos de agua, ya sean naturales o artificiales, a fin de funcionar como sumideros de carbono, contribuir a la reducción del ruido ambiental y aportar al mejoramiento y retención del agua. En estos espacios se deberán implementar estrategias para el uso sostenible del agua, tal como la recolección y aprovechamiento de agua lluvia, reutilización de agua, entre otras; y, mecanismos para mejorar la percepción de seguridad, que consideren el tipo de materiales, profundidad y ubicación. Además, estos espacios podrán tener una vocación interactiva o paisajística.

### PARÁGRAFO III

## ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

### **Artículo 77.- Estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social.-**

El estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social establece zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

de interés social en suelo de clasificación urbana, priorizando aquellas que cuenten con sistemas públicos de soporte.

Se entiende por proyectos nuevos de vivienda de interés social a aquellas intervenciones constructivas mayores destinadas al desarrollo de proyectos residenciales calificados como de “vivienda de interés social” por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

Los promotores y constructores públicos, privados y de la economía popular y solidaria, deberán planificar y desarrollar proyectos nuevos de vivienda de interés social únicamente en las zonas que han sido determinadas como “aptas”, es decir, aquellas con una “Cobertura ponderada” mínima de 80,29%.

La “Cobertura ponderada” se define como la priorización de los sistemas públicos de soporte, que incluyen servicios básicos, equipamientos, y sistema vial.

**Artículo 78.- Mapa de estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social.-** Las zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana se definen en el *Anexo PUGS 36. Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social.*

**Artículo 79.- Monitoreo y Evaluación.-** Para garantizar la efectividad de las disposiciones establecidas en este estándar, la entidad municipal encargada de hábitat y ordenamiento territorial deberá monitorear y evaluar la ubicación geográfica y el número de proyectos nuevos de vivienda de interés social que se construyan cada año.

## CAPÍTULO II APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 80.- Aprovechamiento Urbanístico.** - El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada con el uso y la edificabilidad.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Los planes parciales podrán generar nuevas tipologías y nuevas compatibilidades en los usos de suelo y en las actividades económicas asignadas. También podrán establecer nuevos códigos de edificabilidad, condiciones y casos especiales para su aplicación, de existir, en función de la necesidad del Plan.

### SECCIÓN I USO DE SUELO

#### PARÁGRAFO I USOS GENERALES

**Artículo 81.- Usos Generales.-** El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del Distrito Metropolitano de Quito conforme se determina en el *Anexo PUGS 37. Usos generales del suelo - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y *Anexo PUGS 38. Usos generales del suelo – Meseta*, a nivel de meseta central, que forman parte de la presente Ordenanza.

**Tabla 9.** Usos de suelo generales

CLASIFICACIÓN	USO GENERAL
URBANO	Patrimonio Cultural (PC)
	Múltiple (M)
	Residencial (R)
	Equipamiento (E)
	Industrial (I)
	Protección Ecológica (PE)
	Comercios y Servicios Especializados (CSE)
RURAL	Suelo de Expansión (SE)
	Patrimonio Cultural (PC)
	Equipamiento (E)
	Protección Ecológica (PE)
	Recurso Natural Renovable (RNR)
	Recurso Natural No Renovable (RNNR)

#### PARÁGRAFO II USOS ESPECÍFICOS



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 82.- Usos Específicos.-** Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

**Artículo 83.- Clasificación de los usos específicos.-** Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.-** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
- b) **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.
- d) **Uso prohibido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional y metropolitana aplicable.

La delimitación de usos de suelo específicos principales del presente plan se



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

encuentra establecida en el *Anexo PUGS 39. Usos específicos principales del suelo - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 40. Usos específicos principales del suelo - Meseta* a nivel de meseta central.

### SUBPARÁGRAFO I USOS RESIDENCIALES

**Artículo 84.- Usos específicos residenciales.-** Los usos de suelo específicos residenciales en el Distrito Metropolitano de Quito se clasifican en:

- a) Usos específicos residenciales urbanos
- b) Usos específicos residenciales rurales

**Artículo 85.- Usos específicos residenciales urbanos.-** Para el suelo urbano, aplican los siguientes usos residenciales:

- a) Residencial urbano de baja densidad
- b) Residencial urbano de media densidad
- c) Residencial urbano de alta densidad

**Artículo 86.- Uso residencial urbano de baja densidad.-** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.

**Artículo 87.- Uso residencial urbano de media densidad.-** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.

**Artículo 88.- Uso residencial urbano de alta densidad.-** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.

**Artículo 89.- Tipologías de usos residenciales urbanos.-** Las tipologías en los usos residenciales urbanos se establecen como niveles de compatibilidad en un rango del 1 al 4, en los cuales varía la intensidad de actividades económicas que en ellos se desarrollan, en concordancia con las densidades propuestas, como se suscribe en el siguiente cuadro:

**Tabla 10.** Tipologías de usos residenciales urbanos

USO RESIDENCIAL URBANO	TIPOLOGÍAS	CÓDIGO
Residencial de Urbano de Baja Densidad	1	RUB - 1
	2	RUB - 2
	3	RUB - 3
Residencial Urbano de Media Densidad	2	RUM - 2
	3	RUM - 3
	4	RUM - 4
Residencial Urbano de Alta Densidad	3	RUA - 3
	4	RUA - 4

**Artículo 90.- Usos específicos residenciales rurales.-** Para el suelo rural, aplican los siguientes usos residenciales:

- a) Residencial rural
- b) Residencial rural restringido

**Artículo 91.- Uso Residencial Rural (RR).-** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.

**Artículo 92.- Uso Residencial Rural Restringido (RRR).**- Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo.

Podrá asignarse además en los asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados, localizados en suelo rural con subclasificación de protección, producción, indistintamente de su colindancia o no al suelo urbano, para los cuales, el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignará un código de edificabilidad especial.

**Artículo 93.- Condiciones de unidades de vivienda para usos residenciales rurales.**- Los usos residenciales rurales son asignados como uso específico principal, complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades. Se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) o bifamiliar (VB) por cada lote mínimo de acuerdo con lo establecido en el Código de Edificabilidad.

### SUBPARÁGRAFO II SUELO DE RESERVA

**Artículo 94.- Suelo de reserva.**- El suelo de reserva es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### SUBPARÁGRAFO III USO MÚLTIPLE

**Artículo 95.- Uso múltiple.-** El uso múltiple es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

**Artículo 96.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios en el Uso Múltiple.-** En el uso de suelo Múltiple, se permitirá la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C dentro de las zonas específicas determinadas en el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

### SUBPARÁGRAFO IV USO DE COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

**Artículo 97.- Uso de comercios y servicios especializados.-** El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que permite actividades económicas mayoritariamente comerciales destinadas a fortalecer las cadenas de producción.

### SUBPARÁGRAFO V USO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

**Artículo 98.- Uso de Protección Arqueológica.-** El uso de protección arqueológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección, excavaciones, identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

### **SUBPARÁGRAFO VI USO DE PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL**

**Artículo 99.- Uso de protección urbana patrimonial.-** El uso protección urbana patrimonial es el uso asignado a las zonas urbanas que se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

Este uso de suelo se asigna independientemente de las formas de gestión e intervención del inventario del patrimonio establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 100.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios y equipamientos en el uso de suelo protección urbana patrimonial.-** En el uso de suelo protección urbana patrimonial se considerarán las siguientes condiciones de implantación:

- a) En el uso de suelo protección urbana patrimonial del Centro Histórico de Quito no se permite la implantación de distribuidoras de venta de gas en bombonas. En el resto de núcleos urbanos históricos y de las cabeceras parroquiales con uso de suelo protección urbana patrimonial se permite la implantación de distribuidoras de hasta 40 cilindros.
- b) En el uso de suelo protección urbana patrimonial del Centro Histórico de Quito, solo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto.
- c) En las edificaciones de las áreas con uso de suelo protección urbana patrimonial del Centro Histórico de Quito, las actividades económicas para bodegas o almacenaje de productos no podrán ocupar más del 20% del COS TOTAL de la edificación.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- d) En uso de suelo protección urbana patrimonial se permitirá la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C dentro de las zonas específicas determinadas en el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

### SUBPARÁGRAFO VII USOS INDUSTRIALES

**Artículo 101.- Usos específicos industriales.-** El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.

La denominación de Industrial de Bajo Impacto (IBI) no constituye un uso específico, pero se conforma como una tipología de actividades económicas que se pueden desarrollar acorde a lo determinado en la tabla de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

- b) **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.
- c) **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos,



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales.

- d) **Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto 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. No es compatible con los usos residenciales.

**Artículo 102.- Condiciones de implantación para usos industriales.-** Las edificaciones destinadas para uso industrial, además de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con lo siguiente:

- a) Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- b) En las industrias calificadas como IAI sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 metros por cada lado.
- c) En las industrias calificadas como IAR sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 10 metros por cada lado.
- d) La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.
- e) Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación con la materia, incluido lo referente al control.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- f) En uso de suelo industrial, incluyendo proyectos de urbanización industrial y parques industriales, se autoriza la construcción de una vivienda no mayor a 80 m<sup>2</sup> para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que no podrán ocupar el espacio público y deberán ubicarse dentro del lote.
- g) En los usos de suelo industriales de mediano impacto, alto impacto y alto riesgo, se permitirá la actividad de tratamientos de desechos orgánicos para su transformación, que incluyen la producción de compost con desechos orgánicos y su comercialización.

**Artículo 103.- Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales.-** La implantación de urbanizaciones industriales o parques industriales a ser declarados o no bajo el régimen de propiedad horizontal estarán sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente y en la normativa metropolitana, aplicable.
- b) Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; podrán tener actividades de almacenamiento y bodegaje, oficinas, u otros usos que sean complementarios a la actividad industrial implantada.
- c) Se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan.
- d) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo urbano con uso de suelo industrial serán aprobadas mediante los procedimientos establecidos en la normativa metropolitana vigente.
- e) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo rural de expansión urbana, o aquellas que se ubiquen en suelo urbano y que requieran una modificación de la norma de aprovechamiento urbanístico, serán aprobadas mediante plan parcial.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- f) En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización, y se indicará los usos específicos asignados para cada sector.
- g) 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 para los fines de la municipalidad.
- h) Las urbanizaciones y parques industriales deberán incluir en su proyecto de habilitación, propuestas para la sostenibilidad ecológica y manejo eficiente de recursos.
- i) Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria previo a la obtención de los certificados de conformidad de habilitación del suelo y edificación:
  - i) Estudios de dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda aprobados por la empresa pública correspondiente;
  - ii) Estudios de impacto viales y de movilidad aprobados por el órgano metropolitano rector de la movilidad;
  - iii) Estudios de impacto ambiental aprobados por la autoridad ambiental competente.

### **SUBPARÁGRAFO VIII USO EQUIPAMIENTO**

**Artículo 104.- Uso equipamiento.-** El Uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos satisfacer; las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 105.- Clasificación de equipamientos por tipologías.-** Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

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

1. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
2. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales.
3. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
4. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
5. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte 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.
6. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.

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



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

1. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
2. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
3. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales.
4. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
5. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
6. **Especial (EP):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

**Artículo 106.- Clasificación de equipamientos por escalas.-** En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican en las siguientes escalas: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a) **Equipamientos de escala metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
- b) **Equipamientos de escala zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo con las necesidades de la población.
- c) **Equipamientos de escala sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo con las necesidades de la población.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- d) **Equipamientos de escala barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

**Artículo 107.- Lineamientos para la localización de los equipamientos.-** La localización de equipamientos deberán acoger los siguientes lineamientos:

- a) Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- b) Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.
- c) Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza muy alta a movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- d) Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.

**Artículo 108.- Equipamientos de recreación y deportes metropolitanos proyectados.-** Los equipamientos de recreación y deporte metropolitanos proyectados, cuyo desarrollo dependerá de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, o la planificación de entidades metropolitanas competentes, se determinan en el *Anexo PUGS 41. Equipamientos de recreación y deportes metropolitanos proyectados.*

**Artículo 109.- Condiciones de implantación en el uso de suelo Equipamiento.-** El uso de suelo equipamiento está sujeto a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Los lotes con uso de suelo de equipamiento podrán tener asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales a través de un código de edificabilidad (CEQ), que se asignará mediante informe de la entidad responsable del hábitat y ordenamiento territorial.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de lo establecido en la letra c) de este Artículo, observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada con las distancias con comercios, servicios y equipamientos determinadas en las condiciones de implantación de la presente Ordenanza; y previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) u autorización que permita su funcionamiento, deberán presentar una declaración notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- c) Los nuevos equipamientos que apliquen condición recíproca de implantación con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - 1. No podrán implantarse a menos de 100 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo.
  - 2. Podrán implantarse dentro de una distancia entre 101 y 200 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, siempre y cuando, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) o autorización que permita su funcionamiento, deberán presentar una declaración notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- d) Los equipamientos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad por implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).
- e) Todos los proyectos de equipamiento se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente, según corresponda.

**Artículo 110.- Condiciones de implantación de actividades de equipamientos funerarios.-** La implantación de equipamientos funerarios está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- a) Los cementerios o cenizarios se implantarán en uso de suelo compatible de acuerdo con el cuadro de compatibilidades de usos de suelo del presente Plan.
- b) Los cementerios o cenizarios zonales se implantarán en un área mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, mientras que los cementerios o cenizarios metropolitanos se implantarán en un área mínima de 50.000 m<sup>2</sup>.
- c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, cenizarios, establecimientos para incinerar restos humanos y animales, y columbarios, se requerirá:
  1. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
  2. Uso de suelo compatible (ICUS permitido) si es nueva construcción.
  3. En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, en uso de suelo incompatible, se requerirá el informe favorable de la Secretaría responsable del Ambiente, Secretaría responsable de la Salud y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.
  4. Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.
  5. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, cenizarios, criptas y crematorios establecidas en la normativa nacional vigente.

**Artículo 111.- Condiciones de implantación de los columbarios.-** Los columbarios que no formen parte de un cementerio, cenizario y/o a actividades relacionadas con servicios funerarios, exceptuando funerarias, además de las condiciones establecidas para la implantación de equipamientos funerarios, deberán situarse en lotes con frente a una vía de al menos 14 metros de ancho.

**Artículo 112.- Condiciones de implantación de equipamientos funerarios en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE).-** Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios permitidos por implantarse en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), requerirán los informes favorables de las entidades responsables del Ambiente, de la Salud, y la Dirección Metropolitana de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Gestión de Riesgos de la entidad responsable de la Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, en concordancia con las siguientes condiciones:

- a) Informe de viabilidad técnica ambiental favorable emitido por la Autoridad Nacional Ambiental, en caso que el Proyecto requiera ejecutarse en un área protegida determinada por el gobierno central.
- b) Informe favorable del órgano metropolitano responsable del ambiente en caso que el Proyecto requiera ejecutarse en un área del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas. En caso de ejecutarse dentro de áreas de intervención especial y recuperación declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, no se permitirá la implantación de equipamientos funerarios de escala metropolitana.
- c) Dentro de las Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER) no podrán implantarse equipamientos funerarios de escala metropolitana y zonal.
- d) El Proyecto deberá presentar a la entidad encargada del ambiente, una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones, en caso de haberla.
- e) Estudio de mitigación ante posibles efectos provocados por movimientos en masa presentes en el lote donde se implantará la actividad.
- f) Respetará las franjas de protección de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.

**Artículo 113.- Condiciones de implantación de equipamientos especiales zonales tipo 1.-** La implantación de las actividades correspondientes a la tipología y escala EPZ1 estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Informe de viabilidad técnica ambiental favorable emitido por la autoridad nacional ambiental, en caso que el Proyecto requiera ejecutarse en área protegida determinada por el gobierno central. En caso de ejecutarse en áreas



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

de intervención especial y recuperación declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, requerirá informe favorable del órgano metropolitano responsable del ambiente.

- b) Informe favorable del ente metropolitano responsable de la seguridad.

**Artículo 114.- Condiciones de implantación de equipamientos especiales de escombreras.-** La implantación de escombreras correspondientes a la tipología y escala EPZ2 estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La actividad específica dentro de los lotes deberá guardar una distancia mayor a 50 metros de cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).
- b) No se podrán implantar escombreras en lotes con pendientes superiores a 119%.
- c) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar un carril de desaceleración o ingreso vehicular.
- d) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal arbórea existente.
- e) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.

**Artículo 115.- Condiciones de implantación para equipamientos de infraestructura.-** Para los equipamientos de infraestructura aplicarán las siguientes condiciones:

- a) En todos los usos de suelo se permitirá la localización de infraestructura para captación, reserva y distribución pública de agua potable, con excepción de lotes con uso de suelo residencial urbano de todas las tipologías en donde podrán ser implantadas nuevas infraestructuras para captación, reserva y distribución pública de agua potable de hasta 2.000 m<sup>2</sup> dentro de lotes públicos o privados.  
Se permitirá la generación de infraestructura soterrada de saneamiento que se requiera para la conducción de aguas residuales.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- b) Todos los equipamientos de infraestructura relacionados con antenas y transmisión de datos que requieran licenciamiento y se encuentren dentro de las superficies limitadoras de obstáculos en el cono de aproximación del aeropuerto deberán solicitar el certificado de altura de construcción y antenas a la Dirección de Aviación Civil - DAC.

**Artículo 116.- Condiciones de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto.-** Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto con tipología y escala (EDM3) deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- b) La pista de tiro no podrá localizarse a una distancia menor a 250 metros de plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, equipamientos de salud y educación, vías expresas y arteriales.
- c) Las franjas de seguridad, vinculadas con los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.
- d) Adicionalmente, el proponente deberá presentar, previo al inicio de actividades, la aprobación del plan de manejo ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa.
- e) El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.
- f) Para iniciar el proceso de licenciamiento, la entidad nacional reguladora de este deporte, certificará el cumplimiento de la normativa para la práctica de la misma.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 117.- Condiciones de implantación de residencia en uso de suelo equipamiento.-** Dentro de los predios asignados con uso de suelo equipamiento se permitirá residencia complementaria al equipamiento, y proyectos residenciales impulsados por el sector público que generen vivienda como un servicio público. Estos proyectos no implicarán la venta del bien inmueble.

**Artículo 118.- Condiciones de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario.-** El Parque Bicentenario se consolida en el área definida por la normativa metropolitana vigente.

El Parque Bicentenario será de acceso libre y universal y dispondrá de frentes urbanos en todos sus bordes. El parque incluirá circulaciones continuas diseñadas y equipadas acorde con el tipo de uso: recorridos atléticos, caminería de recreación y esparcimiento.

El uso de suelo principal en el Parque de la Ciudad es de Equipamiento, el mismo que contiene las siguientes tipologías permitidas:

- a) Equipamientos de servicios sociales: recreativo y deportes, educación, cultura.
- b) Equipamientos de servicios públicos: seguridad, transporte e infraestructura.

**Tabla 11.** Equipamientos Parque Bicentenario

USO PRINCIPAL	ÁREA DE IMPLANTACIÓN	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS	LOCALIZACIÓN DEL USO
Equipamiento (E)	1	EES, EEM, ECM, EDM3	Estadios mayores a 2.500 espectadores, sedes de asociaciones y gremios profesionales	Cabecera norte, hacia la Av. Tufiño
	2	EDM2, ECM		Área verde del parque
	3	EGB, EGS		Av. Rafael Aulestia
	4	ETZ1, ETM, EIS		Cabecera sur, entre las Avenidas Amazonas, Galo Plaza e Isaac Albéniz



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Las tipologías de equipamientos específicas permitidas en el Parque Metropolitano Bicentenario, se encuentran en el mapa del *Anexo PUGS 42. Tipologías de equipamientos específicos permitidos en el Parque Metropolitano Bicentenario.*

La delimitación de las áreas que definen las actividades permitidas en el equipamiento Parque Bicentenario, podrán ser determinadas por el ente rector metropolitano del hábitat y ordenamiento territorial.

**Artículo 119.- Implantación de actividades complementarias en uso de suelo equipamiento.-** Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado, podrán obtener la licencia correspondiente para su funcionamiento previo al informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.

### SUBPARÁGRAFO IX USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

**Artículo 120.- Uso protección ecológica.-** El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

- a) Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
- b) En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ); no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación.
- c) Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y que sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 121.- Condiciones de implantación e intervención en uso de protección ecológica.-** La implantación e intervención en el uso de protección ecológica cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) En el caso de proyectos, de uso diferente al residencial y compatibles con este uso de suelo, se deberá presentar el proyecto a la entidad encargada de certificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, que a más de lo establecido en la normativa metropolitana específica, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del ente rector nacional en materia de ambiente.
- b) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- c) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como bosques y vegetación protectora, siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas metropolitanas correspondientes a la regulación del uso y gestión del suelo, lo determinado en el cuadro de compatibilidades correspondiente y en observancia de lo determinado para tales áreas en la normativa nacional relacionada.
- d) Las edificaciones localizadas en este uso de suelo no permitirán subsuelos habitables.
- e) No se podrá edificar y habilitar el suelo en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior al 36%.
- f) No se permite la edificación en Protección Ecológica con código de edificabilidad PQ.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- g) En proyectos públicos de iniciativa metropolitana enfocados a la provisión de espacio público, se permitirá la implantación de canchas deportivas públicas y mobiliario complementario a actividades recreativas en predios con uso de suelo Protección Ecológica, siempre que no se localicen en quebradas abiertas y no se genere afectación en la cobertura arbórea existente.
- h) El aprovechamiento forestal en predios dentro de este uso de suelo deberá ser autorizado por el ente rector de agricultura nacional o el ente rector ambiental nacional, acorde con sus competencias
- i) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo con el Código Municipal y conforme con la legislación ambiental vigente.
- j) En proyectos públicos de iniciativa metropolitana o aportes y cargas urbanísticas debidamente aprobados, enfocados a la provisión de soluciones de espacio público y movilidad, se permitirá la implantación de mobiliario urbano e infraestructura pública en áreas con uso de suelo Protección Ecológica, siempre que no se localicen en quebradas abiertas ni en sus correspondientes retiros, y no se genere afectación en la cobertura arbórea existente, previo a la emisión de informes favorables de la Secretaría de Ambiente, Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos y Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

### SUBPARÁGRAFO X USO RECURSO NATURAL RENOVABLE

**Artículo 122.- Uso recurso natural renovable.-** El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

suelo previstos en el presente plan y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

**Artículo 123.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-** Las tipologías del uso recurso natural renovable son:

- a) **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto
- b) **Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2):** Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

**Artículo 124.- Condiciones de implantación del uso recurso natural renovable.-** Se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) En los sistemas agropecuarios sostenibles:
  1. En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm., no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales.
  2. No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
  3. No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas, sistemas agropecuarios o industrias.
  4. Se autorizará la implantación de estructuras ligeras conformadas por parantes y plástico para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
  5. Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores del 12%. Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agrosilvo pastoriles.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

6. En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm, no se permiten actividades de agricultura de cultivos temporales o labranza (eliminado plantaciones forestales).
7. No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.

b) En los sistemas forestales sostenibles:

1. No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa.
2. No se permite el desarrollo de plantaciones forestales sobre la cota de los 3.600 msnm.
3. No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

### **SUBPARÁGRAFO XI USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE**

**Artículo 125.- Uso recurso natural no renovable.-** El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad con la normativa nacional vigente.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Es asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizará de acuerdo con la normativa nacional vigente y estará a cargo de la autoridad ambiental que sea competente.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNRR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo con los instructivos que genere el órgano metropolitano responsable del ambiente.

No se permite la actividad residencial dentro de este uso de suelo.

### PARÁGRAFO III ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

**Artículo 126.- Actividades de comercios y servicios.-** Las actividades de comercio y servicio son complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios.

**Artículo 127.- Escalas de actividades de comercios y servicios. -** En función de su área, impacto de la actividad y cobertura, los comercios y servicios se clasifican en escalas barriales, sectoriales, zonales y metropolitanas.

**Artículo 128.- Parámetros para la clasificación de actividades de comercios y servicios.-** Las actividades de comercios y servicios podrán contar con parámetros específicos de medición según su escala, mismos que serán observados para previo al licenciamiento correspondiente.

**Artículo 129.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios.-** Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Todos los establecimientos que se construyan para comercios y nuevos espacios que se edifiquen para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme con la ley.

- c) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- d) Si se localizan dentro del cono de aproximación de una terminal aeroportuaria, requerirán previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.

**Artículo 130.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios.-** La implantación de actividades comerciales y servicios están sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de educación de escala metropolitana, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie mayor a 1 ha.
- b) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala metropolitana, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie menor a 1 ha.
- c) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de salud de escala metropolitana.
- d) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación y de salud de escala metropolitana.
- e) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial, sectorial y zonal.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- f) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de salud de escala barrial, sectorial y zonal. Para los equipamientos de salud ESS1 y ESZ1 no aplica esta condición.
- g) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia entre sí cuando se implanten con accesos hacia vías locales, en uso de suelo Múltiple.
- h) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B en uso de suelo Protección Urbana Patrimonial dentro del polígono de intervención territorial del centro histórico de Quito se podrán implantar dentro de las zonas determinadas en el *Anexo PUGS 43. Zonas para implantación de actividades CZ1A y CZ1B en el Centro Histórico de Quito.*
- i) Sin perjuicio de lo establecido en las letras anteriores, los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A, no podrán implantarse dentro de la zona delimitada en el *Anexo PUGS 44. Zonas de prohibición de implantación de centros de diversión correspondientes a la tipología CZ1A*, a excepción de las actividades de comercio zonal CZ1A que se encuentren integradas a un hotel.
- j) Las condiciones de implantación descritas en las letras anteriores no serán aplicables dentro de las zonas establecidas por el *Anexo PUGS 45. Zonas en las que no se aplican condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios de tipología CZ1A y CZ1B.*
- k) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, en uso de suelo Protección Urbana Patrimonial localizado en las parroquias Nono, Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, LLoa, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, Guayllabamba, Checa, El Quinche, Amaguaña, Píntag, no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial, sectorial y zonal. Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento verificando el cumplimiento de la condición.
- l) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, podrán implantarse en usos de suelo Residencial Urbano tipología 2 y Residencial Rural localizados en las parroquias Nanegal, Nanegalito, Pacto,



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Gualea, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 100 metros entre sí. Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento y verificará el cumplimiento de la condición.

- m) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B cuyo uso de suelo sea complementario según el uso principal, podrán implantarse y obtener únicamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote. Los planes urbanísticos complementarios podrán establecer regulaciones específicas respecto a esta condición.
- n) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).
- o) Las actividades económicas que corresponden a tipología CM1A, podrán implantarse en usos de suelo Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, localizados en las parroquias Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, a una distancia no menor a 200 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 500 metros entre sí. Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento y verificará el cumplimiento de la condición.
- p) Las edificaciones para alojamiento turístico se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y metropolitano.
- q) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias:
  - 1. Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos:
    - A. Educativo de escala zonal y metropolitano.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- B. Salud de escala sectorial y zonal con camas de hospitalización y metropolitano.
  - C. Bienestar social de escala sectorial, zonal y metropolitano.
  - D. Cultural de escala metropolitano.
  - E. Culto Religioso de escala metropolitano.
2. Una distancia de 500 metros 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).
  3. Una distancia de 200 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).
  4. A 200 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
  5. A 1.000 m. de los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes de las plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
  6. Las gasolineras y estaciones de servicios por implantarse en suelo con clasificación rural deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas que cuenten con vías de servicios.
  7. Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse en lotes de terreno con frente a vías con al menos 15 m de ancho.
  8. Se prohíbe la implantación de gasolineras y estaciones de servicios en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.

Además de las condiciones establecidas en las letras precedentes, se deberá cumplir las regulaciones nacionales vigentes.

- r) Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- s) Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, 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.
- t) Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación para la emisión del informe técnico favorable, previo a obtener el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

**Artículo 131.- Condiciones de implantación para actividades comerciales y de servicios de tipología CM1C.-** Los establecimientos de tipología CM1C que se implanten en las áreas permitidas en el Distrito Metropolitano de Quito con uso de suelo Múltiple o Protección Urbana Patrimonial, deberán cumplir lo siguiente:

- a) No podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de equipamientos educativos de escalas barriales, sectoriales, zonales y metropolitanas.
- b) Podrán implantarse y obtener únicamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote.
- c) Podrán implantarse únicamente en las áreas determinadas por el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

### PARÁGRAFO IV PARÁMETROS DE MEDICIÓN DE CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

**Artículo 132.- Parámetros de medición para cumplimiento de las condiciones de implantación.-** Las distancias determinadas en las condiciones de implantación para actividades de comercios y servicios y para equipamientos se medirán en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se desarrollen las actividades licenciadas.

La determinación de parámetros de medición específicos en actividades económicas podrá ser desarrollada a través de una regla técnica.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### **PARÁGRAFO V** **ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO EN LAS ZONAS RURALES DE** **EXPANSIÓN URBANA**

**Artículo 133.- Asignación de usos de suelo en las zonas rurales de expansión urbana.-** Las áreas rurales con subclasificación de expansión urbana podrán tener asignación de usos de suelo: Suelo de reserva, Equipamiento, Protección Ecológica o Protección Arqueológica.

La transformación de estas áreas a usos de suelo urbanos, se realizará a través de la aplicación de los instrumentos y procedimientos establecidos en la normativa vigente.

### **PARÁGRAFO VI** **ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO EN LA ZONA DE DESARROLLO** **ECONÓMICO DE QUITO**

**Artículo 134.- Asignación de usos de suelo en la Zona de Desarrollo Económico de Quito.-** En la Zona de Desarrollo Económico de Quito los usos de suelo principales serán de manera simultánea: Múltiple, Industrial de Mediano Impacto e Industrial de Alto Impacto. Estarán permitidas todas las actividades complementarias a estos usos de suelo. El área correspondiente a uso de suelo protección ecológica sólo permitirá las actividades complementarias definidas en la presente ordenanza para ese uso de suelo.

La asignación de códigos de edificabilidad en esta área se realizará sin establecer el carácter “i” que identifica a los usos industriales, sin perjuicio de esto, mantendrá las compatibilidades establecidas en los usos de suelo asignados en el párrafo precedente.

El área correspondiente a uso de suelo protección ecológica sólo permitirá las actividades complementarias definidas en la presente ordenanza para ese uso de suelo.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Para habilitación de la edificación dentro de la Zona de Desarrollo Económico de Quito se requerirá un informe de la Dirección de Aviación Civil, que establezca la factibilidad de alturas para las edificaciones e infraestructuras.

### PARÁGRAFO VII COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

**Artículo 135.- Compatibilidad de los usos de suelo.-** Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos. En relación con cada uso específico principal, se asignan las actividades económicas y equipamientos como complementarios, restringidos y prohibidos.

El cuadro de compatibilidades de usos de suelo incorpora las variables de: uso de suelo principal, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos complementarios, restringidos y prohibidos.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (Ejemplo: EEB, SFS, CB1, etcétera), dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas. Dichas actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU).

El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

**Tabla 12.** Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

PRINCIPAL	TIPOLOGIA	SIMB	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	CB1; EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EFB, EGB, EIB, ESB, ETB; R	N/A	CB2, CB3, CB4, CB5, CS, CZ, CM; EA, EBS, EBZ, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM,



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

					EES, EEZ, EEM, EFS, EFZ, EFM, EGS, EGZ, EGM, EIS, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	CB1, CB2, CB3, CB4; EAB, EAS, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB; R	CB5	CS, CZ, CM; EAZ, EAM, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EFB, EFS, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-2			
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CB5	CS3D, CS8, CZ, CM; EAM, EBM, ECM, ECRM, EDZ, EDM, EEZ2, EEM, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-3			
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-3			
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 4	RUM-4	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A, CM4B; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ, EFB, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ,	CB5; EEM	CS3D, CZ1, CZ2B, CZ3B, CZ5B, CM1, CM2, CM3, CM4C, EAM, EBM, ECM, ECRM, EDM, EFZ, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-4			



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

			ESM, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R		
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	CB1, CB2, CB3, CB4, CS7B; EB, ECB, ECRB, EDB, EDS, EEB, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ETB, ETS; SAS, SFS; R	N/A	CB5, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, ECS, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EES, EEZ, EEM, EF, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1
Residencial Rural	N/A	RR	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS3, CS5, CS7B, CZ1B, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EEB, EES, EEZ, EGB, EGS, EIB, EIS, EIZ, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; SAS, SFS; R	CB5, CM1B	CS1B, CS1C, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1A, CM1C, CM2, CM3, CM4; EA, EBM, ECM, ECRZ, ECRM, EDM2, EDM3, EEM, EF, EGZ, EGM, EIM, EP, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1
Residencial Rural Restringido	N/A	RRR	CB1, CB2; EBB, EBS, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EIB, EIS, ESB, ETB; IBI; SAS, SFS; R	N/A	CB3, CB4, CB5, CS, CZ, CM; EA, EBZ, EBM, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EF, EGS, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETS, ETZ,



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

					ETM; IMI, IAI, IAR; NN1
Múltiple	N/A	M	CB1, CB2, CB3, CB4, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6, CM4A, CM4B; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM2, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, EIZ, ES, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5, CM1C, CM2	CZ2B, CZ3B, CM1A, CM1B, CM3, CM4C; EBM, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Comercios y Servicios Especializados	N/A	CSE	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4, EAB, EAS, EAZ, EBZ, EBM, ECRB, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES, EFB, EFS, EFZ1, EG, EIB, EIS, EIZ, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI; R	N/A	CB4, CB5, CS7B, CZ6, CM1, CM3; EAM, EBB, EBS, EC, ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ2, EDM, EEZ, EEM, EFZ2, EFM, EIM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR, NN1; SAS, SFS
Protección Arqueológica	N/A	PA	ECB, ECS, EEZ1	N/A	CB, CS, CZ, CM; EA, EB, ECZ, ECM, ECR, ED, EEB, EES, EEZ2, EEM, EF, EG, EI, EP, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS; R
Protección Urbana Patrimonial	N/A	PUP	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ2A, CZ2C, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ1, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CB5, CS3B, CM1C	CS3C, CS3D, CZ2B, CZ3, CZ5B, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4B, CM4C; EBM, EDZ2, EDM, EFZ2, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR;



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

					NN1; SAS, SFS
Industrial Mediano Impacto	N/A	IMI	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EAB, EAS, EBM, ECRB, EDB, EDS, EFB, EFS, EFZ, EG, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI	CM1C; R	CB4, CB5, CS5, CS7, CZ6; EAZ, EAM, EBB, EBS, EBZ, EC; ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EE; EFM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Impacto	N/A	IAI	CB1, CB2, CB3, CS1A, CS2, CS3, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EF, EG, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM1, ESB, ET; IBI, IMI, IAI	CM1C; R	CB4, CB5, CS1B, CS1C, CS4, CS5, CS7, CZ6; EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EPM2, ESS, ESZ, ESM; IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Riesgo	N/A	IAR	CM2, CM3; EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3; IAI, IAR	N/A	CB, CS, CZ, CM1, CM4; EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EGM, ES, ETZ1, ETM; IBI, IMI; NN1; SAS, SFS, R
Equipamiento	N/A	E	EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EG, EI, EP, ES, ET	R	CB, CS, CZ, CM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Protección Ecológica	N/A	PE	CB1, CS7B; ECRB, EDM1, EDM3, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1; SAS, SFS1; R	CS3C	CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, EB, EC, ECRB, ECRS, ECRZ, ECRM, EDB, EDS, EDZ, EDM2, EEB, EES, EEZ1, EEM,



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

					EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Recurso Natural Renovable (RNR)	TIPO 1	RNR-1	CB1, CB4, CS7B, CZ4, CZ6; EBB, EBS, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDM1, EEB, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ESS, ESZ, ETS, IBI, SAS, SFS1, R	CS3C	CB2, CB3, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM; EA, EBZ, EBM, ECB, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM2, EDM3, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ESM, ETB, ETZ, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Recurso Natural Renovable (RNR)	TIPO 2	RNR-2	CB, CS5, CS7B, CZ4, CZ6, CM4C; EB, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM3, EEB, EEZ2, EF, EGB, EGM, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM2, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; R	CS3C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM1, CM2, CM3, CM4A, CM4B; EA, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EGS, EGZ, EPM1, ESM, ETB, ETZ, ETM; IAI, IAR; NN1
Recurso Natural No Renovable	N/A	RNNR	EGB, EGM, EI, EPZ2, EPM1; NN1	N/A	CB, CS, CZ, CM, EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EGS, EGZ, EPB,



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

					EPS, EPZ1, EPM2, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; SAS, SFS; R
--	--	--	--	--	--

En todos los usos de suelo se permite residencia, de acuerdo con las tablas de compatibilidades de usos de suelo, con excepción del uso Recurso Natural No Renovable en el cual no es permitida.

En uso de suelo Equipamiento y en los usos Industriales de Mediano Impacto, Alto Impacto y Alto Riesgo se permitirá la implantación de residencia de manera restringida, cumpliendo con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

### PARÁGRAFO VIII ACTIVIDADES ECONÓMICAS RESTRINGIDAS

**Artículo 136.- Actividades económicas restringidas.-** La actividad económica restringida es todo tipo de actuación económica que, por su naturaleza y funcionamiento, puede causar conflictos en los usos principales determinados, sin embargo, pueden coexistir siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y la normativa exigible.

Toda actividad económica restringida, su codificación, tipología, el uso donde se encuentra restringida, descripción y las condiciones que deberá cumplir se encuentra detallada en la Matriz de Actividades Económicas Restringidas, *Anexo PUGS 46. Matriz de Actividades Económicas Restringidas.*

### PARÁGRAFO IX VINCULACIÓN DE USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

**Artículo 137.- Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante.-** En concordancia con el componente estructurante, el componente urbanístico vincula los tratamientos urbanísticos y usos de suelo generales y principales, con la clasificación y subclasificación del suelo.

**Tabla 13.** Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

CLASIFICACIÓN	SUB CLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	Consolidado	Conservación	Patrimonio Cultural (PC)	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE) Protección Arqueológica (PA) Protección Urbana Patrimonial (PUP)
		Protección urbanística	Múltiple (M) Residencial (R)	Equipamiento (E) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Protección Urbana Patrimonial (PUP) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
		Sostenimiento Potenciación Mejoramiento gradual Renovación	Equipamiento (E) Industrial (I) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial (R)	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Industrial Alto Impacto (IAI) Industrial Mediano Impacto (IMI) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
	No Consolidado	Mejoramiento integral Consolidación Desarrollo	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Industrial (I) Múltiple (M) Residencial (R)	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Industrial Alto Impacto (IAI) Industrial Alto Riesgo (IAR) Industrial Mediano Impacto (IMI) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
	Protección	Conservación Recuperación	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE)
	RURAL	Expansión Urbana	Desarrollo	Suelo de Expansión (SE) Equipamiento (E)



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

	Protección	Conservación Ocupación restringida Recuperación	Patrimonio Cultural (PC) Protección Ecológica (PE)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR) Residencial Rural Restringido (RRR)
	Producción	Promoción productiva	Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
		Recuperación	Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2)
		Ocupación sostenible	Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-1) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
		Ocupación restringida	Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
Aprovechamiento Extractivo	Recuperación Mitigación	Recurso Natural No Renovable (RNNR)	Protección Ecológica (PE) Recurso Natural No Renovable (RNNR)	

**SECCIÓN II  
EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**PARÁGRAFO I  
EDIFICABILIDAD**

**Artículo 138.- Edificabilidad.-** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 139.- Capacidad de aprovechamiento constructivo.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo y sus componentes, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados en el presente plan, en planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

**Artículo 140.- Tipos de edificabilidad.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- a) **Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asigna a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la planificación territorial.
- b) **Edificabilidad General Máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del polígono de intervención territorial, en el presente plan o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- c) **Edificabilidad Específica Máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

**Artículo 141.- Código de edificabilidad.-** El Código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. El código de edificabilidad se determina tanto para la edificabilidad básica, como para la edificabilidad general máxima asignada a un lote, zona o polígono de intervención territorial.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente Plan y en la normativa metropolitana vigente.

## PARÁGRAFO II



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo 142.- Ocupación del suelo.-** La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación
- d) Coeficiente de ocupación del suelo

Los componentes de la ocupación del suelo constituyen la línea base para la aplicación de la edificabilidad y la determinación de la capacidad de aprovechamiento constructivo, los mismos que podrán variar considerando las condiciones, reglas y casos especiales de aplicación de uso y ocupación del suelo.

#### SUB PARÁGRAFO I FORMA DE OCUPACIÓN

**Artículo 143.- Forma de ocupación para las edificaciones.-** La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

- a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 144.- Reglas generales aplicables a las formas de ocupación .-** Las formas de ocupación establecidas en la normativa metropolitana vigente se registrarán por las siguientes reglas:

- a) Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.
- b) En los usos de suelo de Protección Ecológica, Recurso Natural Renovable, Recurso Natural No Renovable, Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, así como en los usos Industriales se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.
- c) Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho que hayan sido regularizados mediante ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano en suelo clasificado como rural, previo a la sanción de la presente normativa.
- d) En predios con forma de ocupación B, C y D se podrá establecer retiros cuyas dimensiones sean mayores a las asignadas en la edificabilidad.

**Artículo 145.- Condiciones de ocupación en los retiros.-** Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) En lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, con forma de ocupación aislada, pareada o continua, frentistas a vías expresas, colectoras, arteriales y locales, se aplicarán condiciones para la ocupación del retiro frontal y su tratamiento como prolongación del espacio público, de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica correspondiente.
- b) Las edificaciones implantadas en lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, que se acojan a la edificabilidad máxima del Plan de Uso y Gestión del Suelo, no podrán ocupar sus retiros frontales y deberán ser tratados como prolongación del espacio público.



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- c) Las condiciones de ocupación de los retiros frontales en usos de suelo diferentes a Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, serán determinadas en la normativa técnica.
- d) Las administraciones zonales podrán autorizar la ocupación provisional del retiro frontal, de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica correspondiente.
- e) Los proyectos comerciales de tipología CM4 y los equipamientos metropolitanos implantados en lotes con forma de ocupación aislada, pareada o continua, el retiro frontal se tratará como prolongación del espacio público y no se permitirá la ubicación de estacionamientos; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.
- f) Los proyectos a desarrollarse en lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) hasta cinco (5) metros. En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a la normativa técnica vigente.
- g) Las edificaciones mayores a cinco (5) pisos implantadas en lotes con uso de suelo múltiple o residencial urbano de alta densidad, podrán adosarse a las construcciones vecinas en los retiros laterales únicamente hasta una altura máxima de un (1) piso en planta baja, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en el código de edificabilidad.
- h) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal de los lotes, para estacionamientos o locales no habitables, en el caso de que el trazado vial no esté definido y no 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 se podrá ocupar el subsuelo del retiro frontal de los lotes sin solicitar autorización a la Administración Zonal correspondiente.



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- i) En lotes con uso de suelo industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes y únicamente se podrán implantar elementos mobiliarios de acuerdo a lo establecido por la normativa técnica.
- j) Se podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, a través de resolución administrativa de la administración zonal correspondiente, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a la Procuraduría Metropolitana y la Administración General para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito. En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en esta ordenanza.
- k) En los lotes particulares con forma de ocupación aislada o pareada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener retiros hacia sus colindancias laterales, ni aplicar el código de edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notariado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. La Administración Zonal correspondiente, mediante informe técnico, establecerá que el lote por su morfología no podrá aplicar la forma de ocupación que le corresponde y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.
- l) En las formas de ocupación aislada y pareada que apliquen el literal anterior, en ningún caso el adosamiento en los retiros laterales podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en este instrumento y en planes urbanísticos complementarios, ni superar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en el código de edificabilidad. En los casos que la edificabilidad básica asigne una altura mayor a seis (6) pisos, únicamente se podrá realizar el adosamiento hasta los seis (6) primeros pisos medidos a partir de la planta baja.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- m) Los lotes con formas de ocupación pareada o continua podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando el retiro cumpla un mínimo de tres (3) metros de distancia con el límite lateral del lote.
- n) Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumpla con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- o) En lotes con clasificación de suelo rural, en ningún caso podrán utilizar los retiros establecidos en el código de edificabilidad.
- p) En lotes esquineros con forma de ocupación a línea de fábrica (D) o continua (C), se permitirá resolver el retiro posterior de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica.

### SUB PARÁGRAFO II LOTE MÍNIMO

**Artículo 146.- Lote mínimo.-** El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo.

En función del área mínima, para la subdivisión del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de códigos de edificabilidad.

Para la subdivisión de lotes, incluyendo los procesos de fraccionamiento en asentamientos humanos de hecho, se permitirá una tolerancia del 10% del área y frente mínimo de los lotes establecida por el código de edificabilidad.

**Artículo 147.- Asignación de lote mínimo en suelo rural.-** El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- a) Recurso Natural Renovable (RNR): 5.000 m<sup>2</sup>, para favorecer la producción agrícola y evitar la urbanización de zonas rurales.
- b) Recurso Natural No Renovable (RNNR): 25.000 m<sup>2</sup> o mayor.
- c) Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR): 1.000 m<sup>2</sup> y no mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. Se exceptúan de esta condición de fraccionamiento los sectores con uso de suelo residencial rural que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia de esta Ordenanza, a los cuales se les podrá asignar un área de lote mínimo de 600 m<sup>2</sup>. Esta condición de fraccionamiento podrá aplicar también en asentamientos humanos de hecho en suelo rural, a los cuales se les podrá, además, eliminar la condición de vivienda unifamiliar.
- d) Suelo de Reserva (SR): 1.000 m<sup>2</sup> en adelante, con excepción de zonas en las que se localizan asentamientos humanos que se encuentran consolidados y cuyo fraccionamiento real o de hecho es menor a 1.000 m<sup>2</sup>.
- e) Protección Ecológica (PE): 25.000 m<sup>2</sup> o mayor.
- f) Dentro de los usos de protección ecológica que albergan quebradas o accidentes geográficos con código de edificabilidad PQ no se permite la subdivisión de lotes.

Se establecerán de manera excepcional áreas de lotes mínimos menores a los determinados en el presente Artículo, en los asentamientos humanos que antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, hayan sido asignados a través de ordenanzas del Concejo Metropolitano.

La asignación de lotes mínimos se establece en los mapas de edificabilidad y el cuadro de códigos de edificabilidad.

**Artículo 148.- Asignación de lote mínimo en suelo urbano.-** El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

- a) Residencial Urbano (RUM, RUB y RUA): 200m<sup>2</sup> o mayor.
- b) Múltiple (M): 200m<sup>2</sup> o mayor.
- c) Comercios y Servicios Especializados (CSE): 300m<sup>2</sup> o mayor.
- d) Protección Arqueológica (PA): 600m<sup>2</sup> o superior.
- e) Protección Urbana Patrimonial (PUP): 200m<sup>2</sup> o mayor.
- f) Industriales (IBI, IMI, IAI, IAR): 600m<sup>2</sup> o mayor.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

g) Protección Ecológica (PE): 25.000m<sup>2</sup> o mayor.

Los planes parciales de regularización prioritaria podrán asignar un lote mínimo menor a los establecidos en este Artículo conforme se establezca en la Ordenanza de su aprobación, los mismos que no podrán ser menores a 100 m<sup>2</sup>.

### **SUB PARÁGRAFO III ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 149.- Altura de la edificación.-** La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido por el código de edificabilidad en el presente documento normativo, y sus planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, 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, determinado sobre la base del nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

En los lotes que se localicen dentro de los conos de aproximación de los aeropuertos, definidos por la Dirección de Aviación Civil en la normativa vigente, la altura de edificación definida en el presente Plan es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil previo al licenciamiento correspondiente acorde con el código de edificabilidad asignado en este Plan y en los planes urbanísticos complementarios.

Adicional a lo establecido por el código de edificabilidad, la altura de edificación podrá ser determinada mediante la aplicación de reglas técnicas y/o casos especiales de uso y ocupación de suelo, establecidos en el presente Plan, en planes urbanísticos complementarios y en la normativa metropolitana vigente.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 150.- Lineamientos para la asignación de altura de edificación.-** La altura de edificación se asignará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) En lotes con uso de suelo múltiple y residencial urbano de alta densidad, la altura de la edificación será establecida dentro de los mapas de edificabilidad de esta ordenanza, considerando la capacidad de carga del suelo y la ubicación dentro y fuera de centralidades.
- b) En lotes con uso de suelo residencial de baja densidad se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- c) En lotes con uso de suelo residencial de mediana densidad se asignará como máximo 6 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- d) En lotes con uso de suelo comercios y servicios especializados, industriales y equipamientos, la altura de edificación será establecida en función de las necesidades territoriales en el presente Plan o el plan parcial correspondiente.
- e) En lotes con usos de suelo protección ecológica, recurso natural renovable, recurso natural no renovable, residencial rural, residencial rural restringido y suelo de reserva, la altura máxima que podrá ser asignada corresponde a 2 pisos. Se respetarán de manera excepcional alturas que sobrepasan los 2 pisos cuando estas hayan sido asignadas por otro instrumento aprobado por el Concejo Metropolitano, previo a la aprobación del presente Plan.

### **SUB PARÁGRAFO IV COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 151.- Coeficiente de ocupación del suelo.-** El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo con las asignaciones del presente Plan y en los planes urbanísticos complementarios.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### **Artículo 152.- Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).-**

El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Este coeficiente determina el porcentaje de área en planta baja que podrá ser utilizado en un lote.

### **Artículo 153.- Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).-**

El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.

El área total construida se obtiene de la multiplicación del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por el número de pisos asignado en el código de edificabilidad.

**Artículo 154.- Reglas generales aplicables a los coeficientes de ocupación del suelo.-** El coeficiente de ocupación del suelo está sujeto a las siguientes consideraciones generales:

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) establecido en los instrumentos de planificación y podrán incrementarse de acuerdo con lo determinado en el presente Plan.
- b) En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el área resultante de la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.
- c) De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.
- d) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- e) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m<sup>2</sup>, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
- f) Los coeficientes de ocupación del suelo asignados en el código de edificabilidad, podrán incrementarse con la aplicación de los casos y condiciones que se establecen en esta Ordenanza.

**Artículo 155.- Lineamientos para la asignación de los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja.-** La asignación de coeficientes de ocupación del suelo en planta baja estará sujeta a las siguientes consideraciones:

- a) Los lotes con uso de suelo residenciales urbanos de baja densidad (RUB) tendrán coeficientes de ocupación entre el 25% y 80%, salvo las siguientes excepciones:
  - 1. Norma otorgada por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores al presente documento normativo en las que se haya determinado una asignación;
  - 2. Cuando el área del lote mínimo asignado en el código de edificabilidad sea de 2.500 m<sup>2</sup>, el coeficiente de ocupación del suelo podrá ser menor al 25%.
- b) Los lotes con uso de suelo Múltiple (M), Protección Urbana Patrimonial y Residenciales Urbanos de media densidad (RUM) y alta densidad (RUA) tendrán coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) entre 35% y 80% en el código de edificabilidad, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a esta Ordenanza.
- c) Los lotes con usos de suelo Comercios y Servicios Especializados e Industriales tendrán coeficientes de ocupación que podrán variar entre el



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

10% y 80%, dependiendo del impacto, localización y condiciones físicas de las actividades en el territorio.

- d) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5%.
- e) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural No Renovable (RNNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1%.
- f) Los lotes con usos de suelo Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR) tendrán coeficientes de ocupación entre 5% y 25%, salvo excepciones en las que podrá asignarse un 35% o 50%, en razón del nivel de consolidación del lote o zona, o por el otorgamiento normativo realizado a través de diferentes resoluciones u ordenanzas de procesos anteriores a la presente ordenanza.
- g) Los lotes con uso de suelo de Protección Ecológica (PE) tendrán coeficientes de ocupación entre 0.5% y 2%.
- h) Los coeficientes de ocupación para usos de suelo de Equipamiento y Protección Arqueológica podrán variar de acuerdo con la necesidad del planeamiento.

**Artículo 156.- Incremento del coeficiente de ocupación del suelo.-** Se podrá aplicar un incremento del coeficiente de ocupación del suelo en los siguientes casos:

- a) En lotes localizados en suelo urbano con uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en la planta baja, adicional al establecido en el código de edificabilidad básica, siempre que exista edificabilidad general máxima asignada y no se haya ocupado el COS Total de la misma, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo con la reglamentación técnica que corresponda. Dentro de esta área se permitirán actividades comerciales y de servicios complementarias al uso de suelo. De manera obligatoria, la compra de coeficiente de ocupación del suelo para este caso, implica generar condiciones de integración de los retiros con el espacio público colindante al lote.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- b) En lotes localizados en suelo urbano con uso múltiple que desarrollen proyectos relacionados con actividades económicas comerciales CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en la planta baja y en la primera planta alta, adicional al establecido en el código de edificabilidad básica, siempre que exista edificabilidad general máxima asignada y no se haya ocupado el COS Total de la misma, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo la reglamentación técnica que corresponda, de aplicar. La compra está permitida únicamente para actividades comerciales y de servicios complementarios al uso de suelo principal. De manera obligatoria, la compra de coeficiente de ocupación del suelo para este caso, implica generar condiciones de integración de los retiros con el espacio público colindante al lote. El tratamiento de la fachada de la edificación deberá cumplir con lo establecido en la norma técnica correspondiente.
- c) En lotes con uso de suelo Recurso Natural Renovable tipología 2, y con código de edificabilidad “A5002-5” cuya asignación sea “VU o VB”, con excepción de las parroquias Pacto, Guala Nanegal, Nanegalito, Calacalí, Nono, Lloa, Chavezpamba, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Atahualpa, se permitirá el incremento del 10% del coeficiente de ocupación de suelo total, adicional al coeficiente establecido en el código de edificabilidad asignado al lote, sin superar el número de pisos establecidos y así cumpliendo la reglamentación técnica que corresponda. Este incremento aplicará únicamente a edificaciones cuyo destino sea la producción compatible con actividades industriales complementarias a los usos IBI e IMI permitidos, que incorporen en su funcionamiento criterios de sostenibilidad ambiental y de manejo de recursos. No se permitirá el incremento dentro de este uso de suelo para actividades residenciales, o comerciales diferentes a lo establecido en esta letra.

### PARÁGRAFO III ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

**Artículo 157.- Asignación de edificabilidad por forma de ocupación.-** El presente Plan contiene las asignaciones de edificabilidad para las formas de ocupación aislada (A), pareada (B), continua (C) y sobre línea de fábrica (D) acorde con las siguientes tablas:



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

**Tabla 14. Códigos de edificabilidad para forma de ocupación aislada (A)**

<b>CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO</b>											
<b>EDIFICACIÓN</b>										<b>HABILITACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>(A) AISLADA</b>											
<b>Nro.</b>	<b>Código de edificabilidad</b>	<b>Altura Máxima</b>		<b>Retiros</b>			<b>Distancia entre Bloques</b>	<b>COS PB</b>	<b>COS TOTAL</b>	<b>Lote Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo</b>
		<b>Pisos</b>	<b>m</b>	<b>F</b>	<b>L</b>	<b>P</b>	<b>m</b>	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>	<b>m2</b>	<b>m</b>
A1	A100002-0.5	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A2	A100002-0.5(VU)	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A3	A50001-1(VU)	1	4	5	5	5	10	1	1	50000	125
A4	A50002-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A5	A50002-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A6	A50002-1(VB)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A7	A50006-5	6	24	5	5	5	10	5	30	50000	125
A8	A25001-1	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A9	A25001-1(VU)	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A10	A25002-1.5	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A11	A25002-1.5(VU)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A12	A25002-1.5(VB)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A13	A10002-10	2	8	5	5	5	10	10	20	10000	50
A14	A10002-2	2	8	5	5	5	10	2	4	10000	50
A15	A10002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A16	A10002-2.5(VB)	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A17	A10002-25	2	8	5	5	5	10	25	50	10000	50
A18	A10003-30	3	12	5	5	5	10	30	90	10000	50
A19	A10004-50	4	16	5	5	5	10	50	200	10000	50
A20	A10006-25	6	24	5	5	5	10	25	150	10000	50
A21	A10010-20	10	40	5	5	5	10	20	200	10000	50
A22	A10014-25	14	56	5	5	5	10	25	350	10000	50
A23	A5002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	5000	40
A24	A5002-35	2	8	5	5	5	10	35	70	5000	40
A25	A5002-5	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A26	A5002-5(VU)	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A27	A5002-5(VB)	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A28	A5003-50	3	12	5	5	5	10	50	150	5000	40



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A29	A5004-60	4	16	5	5	5	10	60	240	5000	40
A30	A5004i-70	4	16	10	5	5	10	70	280	5000	40
A31	A5012-35	12	48	10	10	10	20	35	420	5000	40
A32	A5040-35	40	160	10	10	10	20	35	1400	5000	40
A33	A2501-5(VU)	1	4	5	5	5	10	5	5	2500	30
A34	A2502-10	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A35	A2502-10(VU)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A36	A2502-10(VB)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A37	A2502-10(VM)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A38	A2502-30	2	8	5	5	5	10	30	60	2500	30
A39	A2502i-25	2	8	10	5	5	10	25	50	2500	30
A40	A2502i-10	2	8	10	5	5	10	10	20	2500	30
A41	A2503-60	3	12	5	5	5	10	60	180	2500	30
A42	A2503-70	3	12	5	5	5	10	70	210	2500	30
A43	A2504-40	4	16	5	6	6	12	40	160	2500	30
A44	A2504-60	4	16	5	5	5	10	60	240	2500	30
A45	A2504i-70	4	16	10	5	5	10	70	280	2500	30



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A46	A2508-40	8	32	5	6	6	12	40	320	2500	30
A47	A2520-40	20	80	5	6	6	12	40	800	2500	30
A48	A2524-40	24	96	5	6	6	12	40	960	2500	30
A49	A1506-40	6	24	5	5	5	10	40	240	1500	30
A50	A1508-40	8	32	5	5	5	10	40	320	1500	30
A51	A1510-40	10	40	5	5	5	10	40	400	1500	30
A52	A1512-40	12	48	5	5	5	10	40	480	1500	30
A53	A1516-40	16	64	5	5	5	10	40	640	1500	30
A54	A1518-40	18	72	5	5	5	10	40	720	1500	30
A55	A1520-40	20	80	5	5	5	10	40	800	1500	30
A56	A1524-40	24	96	5	5	5	10	40	960	1500	30
A57	A1532-40	32	128	5	5	5	10	40	1280	1500	30
A58	A1536-40	36	144	5	5	5	10	40	1440	1500	30
A59	A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A60	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A61	A1002-25(VB)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A62	A1002-25(VM)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A63	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A64	A1002-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A65	A1002-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A66	A1002-35(VM)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A67	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	25
A68	A1003-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
A69	A1004-20	4	16	5	3	3	6	20	80	1000	25
A70	A1004-25	4	16	5	3	3	6	25	100	1000	25
A71	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
A72	A1004i-60	4	16	5	5	5	10	60	240	1000	25
A73	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	25
A74	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	25
A75	A1008-40	8	32	5	3	3	6	40	320	1000	25
A76	A1010-40	10	40	5	3	3	6	40	400	1000	25
A77	A1010-40*	10	40	5	5	5	10	40	400	1000	25
A78	A1012-40	12	48	5	3	3	6	40	480	1000	25
A79	A1012-40*	12	48	5	5	5	10	40	480	1000	25



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A80	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	25
A81	A1016-40*	16	64	5	5	5	10	40	640	1000	25
A82	A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	25
A83	A1020-40*	20	80	5	5	5	10	40	800	1000	25
A84	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20
A85	A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A86	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A87	A816-50	16	64	5	3	3	6	50	800	800	20
A88	A818-50	18	72	5	3	3	6	50	900	800	20
A89	A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20
A90	A824-50	24	96	5	3	3	6	50	1200	800	20
A91	A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A92	A602-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A93	A602-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A94	A602-35(VM)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A95	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A96	A602-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A97	A602-50(VB)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A98	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A99	A603-35(VU)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A100	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A101	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A102	A604-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A103	A604i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	600	15
A104	A605-50	5	20	5	3	3	6	50	250	600	15
A105	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A106	A606-50(PB)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A107	A606-60	6	24	5	3	3	6	60	360	600	15
A108	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A109	A608-50(PB)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A110	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A111	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A112	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A113	A614-50	14	56	5	3	3	6	50	700	600	15



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

A114	A616-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15
A115	A618-50	18	72	5	3	3	6	50	900	600	15
A116	A402-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
A117	A403-50	3	12	5	3	3	6	50	150	400	12
A118	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
A119	A406-50	6	24	5	3	3	6	50	300	400	12
A120	PQ	N/A									
CEQ	CEQ	N/A									

\* Los códigos de edificabilidad destacados con “\*” son casos particulares con retiros específicos.

**Tabla 15.** Códigos de edificabilidad para forma de ocupación pareada (B)

<b>CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO</b>											
<b>EDIFICACIÓN</b>										<b>HABILITACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>(B) PAREADA</b>											
<b>Nro.</b>	<b>Código de edificabilidad</b>	<b>Altura Máxima</b>		<b>Retiros</b>			<b>Distancia entre Bloques</b>	<b>COS PB</b>	<b>COS TOTAL</b>	<b>Lote Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo</b>
		<b>Pisos</b>	<b>m</b>	<b>F</b>	<b>L</b>	<b>P</b>	<b>m</b>	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>
B1	B403-60	3	12	5	3	3	6	60	180	400	12



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

B2	B404-60	4	16	5	3	3	6	60	240	400	12
B3	B406-60	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B4	B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B5	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
B6	B302-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
B7	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B8	B303-50(PB)	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B9	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B10	B304-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B11	B306-50	6	24	5	3	3	6	50	300	300	10
B12	B308-50	8	32	5	3	3	6	50	400	300	10
B13	B202-50	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
B14	B202-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10

**Tabla 16.** Códigos de edificabilidad para forma de ocupación continua (C)

<b>CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>HABILITACIÓN DEL SUELO</b>
<b>(C) CONTINUA</b>	



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distanci a entre Bloques	COS PB	COS TOTA L	Lote Mínim o	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m2	m
C1	C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15
C2	C608-70	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C3	C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
C4	C616-70	16	64	5	0	3	6	70	1120	600	15
C5	C402-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C6	C402-70(VU)	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C7	C403-70	3	12	5	0	3	6	70	210	400	12
C8	C404-70	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C9	C404-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C10	C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C11	C406-70(PB)	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C12	C408-70	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
C13	C412-70	12	48	5	0	3	6	70	840	400	12
C14	C302-60	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

C15	C302-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C16	C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C17	C304-60	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C18	C304-60(PB)	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C19	C306-60	6	24	3	0	3	6	60	360	300	10
C20	C308-60	8	32	3	0	3	6	60	480	300	10
C21	C202-60	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C22	C202-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C23	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10

**Tabla 17.** Códigos de edificabilidad para forma de ocupación sobre línea de fábrica (D)

<b>CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO</b>											
<b>EDIFICACIÓN</b>										<b>HABILITACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>(D) SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA</b>											
<b>Nro.</b>	<b>Código de edificabilidad</b>	<b>Altura Máxima</b>		<b>Retiros</b>			<b>Distancia entre Bloques</b>	<b>COS PB</b>	<b>COS TOTAL</b>	<b>Lote Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo</b>
		<b>Pisos</b>	<b>m</b>	<b>F</b>	<b>L</b>	<b>P</b>	<b>m</b>	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>
D1	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D2	D616-70	16	64	0	0	3	6	70	1120	600	15



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

D3	D620-70	20	80	0	0	3	6	70	1400	600	15
D4	D403-70	3	12	0	0	3	6	70	210	400	12
D5	D404-70	4	16	0	0	3	6	70	280	400	12
D6	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D7	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D8	D410-70	10	40	0	0	3	6	70	700	400	12
D9	D412-70	12	48	0	0	3	6	70	840	400	12
D10	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D11	D302-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D12	D302-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
D13	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D14	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
D15	D303-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
D16	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D17	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D18	D305-80	5	20	0	0	3	6	80	400	300	10
D19	D306-80	6	24	0	0	3	6	80	480	300	10



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

D20	D202-50	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D21	D202-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D22	D202-60	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D23	D202-60(VU)	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D24	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D25	D203-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
D26	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

**Artículo 158.- Código de edificabilidad en áreas históricas.-** En las áreas históricas, y en los bienes pertenecientes al inventario patrimonial, se podrán asignar los códigos de edificabilidad que se establecen en la siguiente tabla:

**Tabla 18.** Códigos de edificabilidad para áreas Históricas

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(H) ÁREAS HISTÓRICAS											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
H1	A50002H-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	180



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

H2	A50002H-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	180
H3	A5002H-2.5	2	8	5	3	3	6	2.5	5	5000	40
H4	A5002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	5000	40
H5	A5002H-5	2	8	5	3	3	6	5	10	5000	40
H6	A5004H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	5000	40
H7	A2502H-10	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
H8	A2502H-10(VU)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
H9	A2502H-30	2	8	5	3	3	6	30	60	2500	30
H10	A2504H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	2500	30
H11	A1002H-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
H12	A1002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
H13	A1002H-60	2	8	5	3	3	6	60	120	1000	25
H14	A1003H-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
H15	A1004H-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
H16	A601H-30	1	4	5	3	3	6	30	30	600	15
H17	A602H-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
H18	A602H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

H19	A603H-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
H20	A603H-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
H21	A604H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
H22	A610H-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
H23	A402H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
H24	A404H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
H25	B302H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
H26	C402H-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
H27	C302H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	300	10
H28	C303H-60	3	12	5	0	3	6	60	180	300	10
H29	C202H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	200	10
H30	D1002H-35	2	8	0	0	3	6	35	70	1000	25
H31	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15
H32	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15
H33	D408H-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
H34	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
H35	D302H-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

H36	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
H37	D303H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
H38	D304H-70	4	16	0	0	3	6	70	280	300	10
H39	D304H-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
H40	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H41	D203H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
H42	D203H-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
H43	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
H44	D203H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

Sin perjuicio de lo establecido en la Tabla Nro. 18, se podrán asignar códigos de edificabilidad establecidos en las Tablas Nros. 14, 15, 16 y 17.

El registro del inventario patrimonial se registrará acorde con lo determinado en la normativa vigente.

**Artículo 159.- Código de edificabilidad en planes parciales con asentamientos humanos de hecho.-** Los planes parciales que contengan asentamientos humanos de hecho que deban ser regularizados a través de ordenanza del Concejo Metropolitano, se basarán en los códigos de edificabilidad establecidos en el presente plan, sin perjuicio de ello, podrán generar nuevos códigos de edificabilidad, para lo cual, la Ordenanza deberá determinar e identificar de manera específica los códigos de edificabilidad incorporados y las zonas en las cuales serán asignados.

**Artículo 160.- Código de edificabilidad en uso de suelo industrial.-** Los lotes asignados con usos de suelo específico principal industrial se identifican con el carácter "i" a continuación del número de pisos dentro del código de edificabilidad.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 161.- Código de edificabilidad para asignación de ocupación de retiros frontales en planta baja.-** Los lotes que cuenten con asignación especial para la ocupación del retiro frontal en planta baja serán identificados con la siguiente nomenclatura a continuación del código de edificabilidad correspondiente:

“(PB)” Ocupación de retiro frontal en un piso.

En los casos en que la edificabilidad permita la ocupación del retiro frontal en planta baja, identificado con “(PB)” a continuación del código de edificabilidad, se permitirá un incremento del COS PB. La variación producto del incremento del COS PB, no podrá sobrepasar el COS Total asignado y deberá respetar los retiros laterales y posteriores establecidos.

**Artículo 162.- Código de edificabilidad para asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.-** Los lotes que cuenten con asignaciones especiales respecto al número de unidad de viviendas permitidas por cada área de lote mínimo, serán identificados con la siguiente nomenclatura a continuación del código de edificabilidad correspondiente:

- a) (VU) Vivienda Unifamiliar: Se podrá edificar una (1) vivienda por cada área de lote mínimo.
- b) (VB) Vivienda Bifamiliar: Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada área de lote mínimo.
- c) (VM) Vivienda Multifamiliar: Se podrá edificar más de dos (2) viviendas por cada área de lote mínimo. La identificación del número de viviendas permitidas por lote mínimo se especificará dentro de la cartografía en un campo adicional denominado “Unidades de Vivienda” y se adicionará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que especifique el número de unidades de vivienda permitidas por cada lote mínimo de la edificabilidad asignada.

La aplicación de la asignación de número de unidades de vivienda se sujeta al cumplimiento del área de lote mínimo establecido en el código de edificabilidad.

**Artículo 163.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.-** Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar,



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

bifamiliar y multifamiliar en concordancia con la clasificación y usos de suelo, son las siguientes:

- a) En los usos de protección ecológica (PE) y de recurso natural renovable (RNR), se permitirá la ocupación para vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote mínimo según la edificabilidad asignada con (VU) y (VB), en las zonas definidas en el mapa de edificabilidad básica.
- b) Para usos de suelo de reserva (SR) se permitirá la ocupación únicamente para vivienda unifamiliar o bifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada. Con excepción de lotes que cuenten con una ordenanza aprobada de regularización de asentamientos humanos de hecho, en los cuales no aplicará esta condición. Los predios que dentro de la edificabilidad asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo no tienen especificada la condición, serán considerados como Vivienda Unifamiliar (VU).
- c) Los usos residenciales urbanos podrán tener asignación de vivienda unifamiliar o bifamiliar de acuerdo con el análisis territorial de cada instrumento de planificación. Esta condición es independiente de la tipología de usos de suelo residenciales.
- d) Los usos de suelo residencial rural (RR) y residencial rural restringido (RRR) localizados en las parroquias de la Mancomunidad del Chocó Andino y de las parroquias norcentrales tendrán asignaciones de códigos vivienda unifamiliar (VU), bifamiliar (VB) o multifamiliar (VM) acorde con lo establecido en el mapa de edificabilidad básica.

**Artículo 164.- Condiciones de asignación de edificabilidad en uso de suelo específico principal de protección ecológica.-** De acuerdo con su localización, en las zonas con uso de suelo de protección ecológica, pertenecientes al patrimonio natural estatal o distrital, colindantes a las zonas urbanas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, de acuerdo con lo establecido en este Plan.

**Artículo 165.- Condiciones para la determinación del número de unidades de vivienda en usos de suelo de protección ecológica y recurso natural renovable.-** En lotes con clasificación de suelo rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica o Recurso Natural Renovable, en las cuales no exista restricción de vivienda unifamiliar (VU) determinada en el código de edificabilidad,



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los lotes con asignación de código de edificabilidad vivienda bifamiliar (VB) podrán declarar en propiedad horizontal 2 unidades de vivienda por cada área de lote mínimo.
- b) En lotes cuya asignación de número de unidades de vivienda no esté definida como vivienda unifamiliar (VU) o vivienda bifamiliar (VB), la determinación del número total de unidades de viviendas resultará de la siguiente condición:
  1. Para predios con lote mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup> se permitirán 2 unidades de vivienda por lote mínimo.
  2. Para predios con lote mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> a 25.000 m<sup>2</sup> se permitirán 4 unidades de vivienda por lote mínimo.
  3. Para predios con lote mínimo de 25.000 m<sup>2</sup> a 50.000 m<sup>2</sup> se permitirán 6 unidades de vivienda por lote mínimo.
  4. Para predios con lote mínimo de 50.000 m<sup>2</sup> a 100.000 m<sup>2</sup> se permitirán 8 unidades de vivienda por área de lote mínimo.

**Artículo 166.- Condiciones para la declaratoria de propiedad horizontal habitacional en usos de suelo de protección ecológica y recurso natural renovable.-** En uso de suelo protección ecológica y recurso natural, se podrá declarar en propiedad horizontal habitacional, conforme con lo establecido por las condiciones de determinación del número máximo de unidades de vivienda en estos usos, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento.
- b) El área útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan el 36% de inclinación.
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan el 36% podrán incorporarse a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente y se someterán a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector.
- d) En todos los casos se respetarán los coeficientes de ocupación asignados por la normativa de edificabilidad establecida en este instrumento;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- e) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva, sismo resistencia y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes.
- f) Las propuestas de los proyectos por ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la el órgano responsable del ambiente.
- g) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento de licenciamiento ordinario.

**Artículo 167.- Asignación de edificabilidad.-** La asignación de edificabilidad básica y edificabilidad general máxima para el Distrito Metropolitano de Quito se detalla en los anexos de la presente Ordenanza como se detalla a continuación:

La edificabilidad básica se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 47. Edificabilidad básica DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 48. Edificabilidad básica Meseta*, a nivel de meseta central.

La edificabilidad general máxima se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 49. Edificabilidad general máxima DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 50. Edificabilidad general máxima Meseta*, a nivel de meseta central.

**Artículo 168.- Asignación de códigos de edificabilidad en planes parciales.-** Los planes parciales podrán acogerse a los códigos de edificabilidad esta Ordenanza, como también, podrán determinar sus propios códigos de edificabilidad, que incluyen la determinación de condiciones para la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y para la asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, para lo cual, deberán establecer una nomenclatura que identifique los códigos de edificabilidad del plan.

### PARÁGRAFO VI CASOS ESPECIALES



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 169.- Casos especiales de uso y ocupación del suelo.-** Para la habilitación de usos de suelo y de edificabilidad se aplicarán los siguientes casos especiales:

1. En lotes menores a 5.000 m<sup>2</sup> de área total, ubicados en suelo urbano en los ejes de uso múltiple que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en los que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo o código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:

- a) La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
- b) Cuando el lote tenga frente a 1 sola vía colectora, arterial o expresa, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima, siempre y cuando exista un lote posterior.
- c) Cuando el lote tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas, y estas no intersequen en el frente del lote, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima, siempre y cuando el área con el mayor aprovechamiento represente más del 50% del área total del lote.
- d) Cuando el lote sea esquinero y tenga frente a una o más vías colectoras, arteriales o expresas, y/o una vía local, siempre que esta interseque con una de las vías colectoras, arteriales o expresas colindantes al lote, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima.
- e) Este número aplicará siempre que la totalidad del lote tenga asignación de edificabilidad básica y de edificabilidad máxima.
- f) Cuando el lote no sea esquinero y tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una vía local, y estas no intersequen en los frentes del lote, se respetará la delimitación de la edificabilidad establecida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- g) Se exceptúan de esta condición los lotes que tengan asignado uso de suelo Equipamiento y/o Protección Ecológica. Para estos casos se deberá respetar la delimitación y asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas para estos usos de suelo.
- h) Los predios que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

2. Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a las siguientes condiciones:

- a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá edificar únicamente un (1) piso por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno.
- b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá edificar pisos por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno, de la siguiente manera:
  1. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
  2. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
- c) En predios urbanos con pendientes negativas que colindan con quebradas con código de edificabilidad PQ, se permitirá edificar hasta dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno y respetando el borde superior de quebrada. De existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que determine la viabilidad del proyecto.
- d) La aplicación de las letras a, b y c no permitirá sobrepasar los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja y total, asignados por la edificabilidad básica.

**Artículo 170.- Habilitación del suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas naturales.-** Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad rectora de la gestión de riesgos, deberán presentar los siguientes estudios:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos en el DMQ.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- b) Estudio de estabilidad de taludes o laderas, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote con condiciones de amenaza tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad rectora de la gestión de riesgos.

Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que están expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de edificabilidad asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

En caso de que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten las licencias metropolitanas urbanísticas certificarán la prohibición correspondiente.

Deberá mantenerse la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

La entidad metropolitana rectora de la gestión de riesgos será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del presente documento normativo.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

### CAPÍTULO III ESTRUCTURA VIAL

**Artículo 171.- Estructura vial.-** Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los peatones, biciusuarios, semovientes y vehículos, y constituyen un esencial medio de comunicación que une parroquias, cantones y provincias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

#### SECCIÓN I CATEGORIZACIÓN VIAL

**Artículo 172.- Categorización vial.-** La categorización vial urbana corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales cumplen con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el Distrito Metropolitano de Quito.

Este Plan incluye dentro de la categoría de vías especiales, las vías aéreo-suspendidas, que son áreas delimitadas y destinadas para sistemas de movilidad por cable, riel o suspensión aérea; las vías férreas, destinadas para sistemas de movilidad por ferrocarril, y redes subterráneas de transporte público.

La categorización vial principal del Distrito Metropolitano de Quito, que corresponde a las vías expresas, arteriales, colectoras y especiales se encuentra detallada en el *Anexo PUGS 51. Categorización vial del Distrito Metropolitano de Quito: Vías expresas, vías arteriales, vías colectoras y vías especiales*, de esta Ordenanza.

La vialidad local establecida por el presente Plan se encuentra detallada en el *Anexo PUGS 52.A Vialidad local urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo* de esta ordenanza. Sin perjuicio de ello, las Administraciones Zonales dentro del ámbito de sus atribuciones y jurisdicciones desarrollarán la planificación local acorde con lo determinado en la normativa metropolitana vigente.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### SECCIÓN II TIPOLOGÍA VIAL

**Artículo 173.- Tipología vial.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo establece las tipologías viales de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) **Vía existente.-** La tabla de vialidad existente según sus categorías se detallan en el *Anexo PUGS 53. Matriz de vialidad existente en el DMQ según sus categorías.*
- b) **Vías aprobadas.-** La tabla correspondiente a las vías aprobadas, de acuerdo con la normativa metropolitana vigente, se detalla en el *Anexo PUGS 54. Matriz de vías aprobadas según sus categorías.*
- c) **Vías proyectadas.-** Estas vías pueden estar en diferentes instrumentos de planificación, gestión de suelo, ordenanzas, y actos administrativos.

Las vías proyectadas se representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales. Previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa nacional y metropolitana vigente. La tabla de vialidad proyectada según sus categorías se detalla en el *Anexo PUGS 55. Matriz de vialidad proyectada según sus categorías.*

El mapa a detalle de las vías existentes, aprobadas y proyectadas se encuentra contenido en el *Anexo PUGS 56. Tipología del sistema vial principal: Vías existentes, vías proyectadas y trazado vial aprobado del Distrito Metropolitano de Quito*, de esta Ordenanza.

### SECCIÓN III ACTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS VIALES

**Artículo 174.- Actualización de los diseños de las vías.-** La actualización de los diseños de las vías consiste en reformas geométricas o reorganización de los elementos de la infraestructura vial que definen la sección transversal de la vía, en cumplimiento con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el Distrito Metropolitano de Quito.

La actualización en los diseños de las vías no implica la modificación del derecho de vía o un cambio en la categorización de la misma.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Las modificaciones en los diseños de vías existentes se aprobarán mediante acto administrativo del ente metropolitano rector en movilidad.

En los casos de vías que sean aprobadas en unidades de actuación urbanística, los diseños podrán ser modificados por el órgano responsable de la operación urbana en coordinación con el órgano responsable de la movilidad.

Los instrumentos de planificación complementarios y de gestión de suelo podrán también aprobar actualizaciones en los diseños viales, cuando les corresponda, en coordinación con el órgano responsable de la movilidad.

### CAPÍTULO IV ZONAS DE PROTECCIÓN

#### SECCIÓN I ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

**Artículo 175.- Zonas de protección especial.-** Las zonas de protección especial corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de tuberías (oleoducto, poliducto), línea de transmisión eléctrica, acueducto, canal de riego, colector, zona de protección del beaterio, planta de tratamiento de agua y superficie limitadora de obstáculo; las cuales se encuentran especificadas en la Tabla 19 y en el *Anexo PUGS 57. Zonas de protección especial - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 58. Zonas de protección especial - Meseta*, a nivel de meseta central.

**Tabla 19.** Zonas de protección especial

Tipo	Nombre	Área de protección	Observación
------	--------	--------------------	-------------



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Oleoducto	Lago Agrio - Esmeraldas	Desde el eje 15 metros hacia cada lado	Retiro de construcción de 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables .
	OCP	Desde el eje 15 metros hacia cada lado	-
Poliducto	Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 metros hacia cada lado	-
	Quito – Ambato	Desde el eje 4 metros hacia cada lado	-
Planta de procesamiento	Beaterio	100 m desde el límite	<p>Retiro de 100 metros desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.</p> <p>Prohibición de todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividades, dentro de la zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30, acogida mediante Decreto Ejecutivo 1215 de 13 de febrero 2001, en su Artículo 25, letra C.</p> <p>Zona delimitada conforme los planos de distancias mínimas hasta vías públicas y hasta propiedades emitidos por EP PETROECUADOR mediante oficio Nro. 21989-SIN-2016 de 05 de agosto de 2016.</p>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Línea de transmisión eléctrica	Hasta 69 kV	Desde el eje 8 metros hacia cada lado	Distancias para franjas de servidumbre en función del voltaje de la línea eléctrica, de acuerdo con la Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL Nro. 018-2018.
	138 kV	Desde el eje 10 metros hacia cada lado	Retiro de construcción de 100 metros medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.
	230 kV	Desde el eje 15 metros hacia cada lado	
	500 kV	Desde el eje 30 m	
	Binacional	Desde el eje 15 metros hacia cada lado	-
	Santa Rosa – Pomasqui II	Desde el eje 15 metros hacia cada lado	-
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas	-	Desde el eje 10 metros hacia cada lado	Referencia: Norma EEQ S.A.



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Acueducto	Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Míndo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 metros hacia cada lado	-
	Ríos Orientales	Desde el eje 25 m	Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso	-	Desde el eje 3 metros hacia cada lado	Prohibición de todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividades, dentro de la zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30, acogida mediante decreto ejecutivo 1215 de 13 de febrero 2001, en su Artículo 25, letra C. Zona delimitada conforme con los planos de distancias mínimas hasta vías públicas y hasta propiedades emitidos por EP PETROECUADOR mediante Oficio Nro. 21989-SIN-2016 de 05 de agosto de 2016.
Colectores en servidumbre de paso	-	Desde el eje 3 metros hacia cada lado	
Canal de riego	-	Desde el borde 1.5 metros hacia cada lado	-
Planta de tratamiento de agua derrame pequeño (envases pequeños o fuga pequeña de un envase pequeño de cloro gas)	El Meridiano, Checa, El Quinche, Gualea, Guayllabamba, Iguñaro, Uyachul, Yaruquí, Pichincha Sur, Toctiuco, Torohuco y Rumipamba	Radio de influencia zona de protección de 60m desde el punto centro de los tanques de cloro gas	Se mantendrán zonas de aislamiento y seguridad que prohíban todo tipo de habitación del suelo y edificación sobre un radio de influencia de 60 m, 150 m y 300 m a la redonda, de acuerdo con la cantidad de gas cloro almacenado en cada planta de agua potable, medidos desde el centro de los tanques de cloro-gas, de acuerdo con los planos emitidos por la EPMAPS, mediante memorando Nro. EPMAPS-GA-003-2021 de 14 de mayo del 2021



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Planta de tratamiento de agua derrame grande (múltiples cilindros pequeños o un cilindro ton de cloro gas)	El Troje	Radio de influencia zona de protección de 150 m desde el punto centro de los tanques de cloro gas	e Informe Técnico Cloro-Gas de 10 abril de 2017.  En la planta del Troje se mantendrá un radio de influencia de 150 m según lo recomendado por la EPMAPS en los documentos citados, y en conformidad con lo dispuesto en Informe Técnico Nro. 070-AT-DMGR-2017 emitido por la Secretaria General de Seguridad con oficio Nro. SGSG-DMGR-AT-2017-0414 de 24 de abril de 2017.
Planta de tratamiento de agua derrame muy grande (múltiples cilindros tones de cloro gas)	Conocoto, Palaguillo, Tesalia, Bellavista, Puengasí, El Placer, Noroccidente y Chilibulo	Radio de influencia zona de protección de 300 m desde el punto centro de los tanques de cloro gas	

**Artículo 176.- Zona de protección del Aeropuerto.-** Corresponde a la zona o franja de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y se refiere a las superficies de espacio aéreo que deberán mantenerse libres de obstáculos para garantizar el servicio de transporte aéreo. Este tipo de protección contendrá las siguientes características:

- a) Se respetarán las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la ciudad de Quito, ubicado en la parroquia de Tababela, por seguridad de la población de los alrededores, de los aviones y sus ocupantes y el correcto funcionamiento del Aeropuerto.
- b) La altura de edificación permitida del entorno inmediato al aeropuerto no se deberá contraponer con las limitaciones de altura dispuestas por el ente competente en materia aeronáutica nacional.
- c) Se restringirán los usos no compatibles al funcionamiento del Aeropuerto.

Las superficies limitadoras de obstáculos sobre las parroquias rurales de Puenbo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, Guayllabamba y El Quinche se detallan de manera



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

referencial en el *Anexo PUGS 59. Zona de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*, de esta Ordenanza.

**Artículo 177.- Zona de protección del Metro de Quito.-** Corresponde a la franja de protección establecida por la línea del Metro de Quito.

La dimensión será definida por la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, a través del instrumento que corresponda.

Los lotes que se encuentren dentro de esta franja, previo al licenciamiento de edificación, deberán solicitar el informe de factibilidad a la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito.

### SECCIÓN II ZONAS DE PROTECCIÓN POR FENÓMENOS NATURALES

**Artículo 178.- Zonas de protección por fenómenos naturales.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios podrán definir áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa y áreas de afectación especial verde-azul, de acuerdo con lo determinado por la normativa metropolitana vigente.

### SECCIÓN III PROTECCIÓN DE QUEBRADAS

**Artículo 179.- Protección de quebradas.-** La protección de quebradas es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas de acuerdo con la norma metropolitana vigente. Esta afectación se evidenciará en el Informe de Regulación Metropolitana generado para cada predio.

Las áreas de protección de quebradas serán asignadas con un código de edificabilidad (PQ) en el cual no se permite la edificación.

### CAPÍTULO V AFECTACIONES



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 180.- Afectaciones.-** Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, subdivisión, construcción, aprovechamiento o uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y las que defina el presente plan. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obras públicas que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión podrán ser revisadas y renovadas con la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

### CAPÍTULO VI PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo 181.- Identificación de planes urbanísticos complementarios.-** En función de las necesidades del territorio, se identifican las siguientes zonas que requieren especificar o detallar las disposiciones contenidas en el presente Plan, a través de la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

**Tabla 20.** Sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES ESPECIALES				
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Objetivo	Lineamientos generales
1	Plan Especial Río Monjas	Carcelén, Pomasqui, San Antonio	Generar un plan que permita coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes, en el cauce del río Monjas y promueva su recuperación y conservación.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Establecer un diagnóstico integral de la situación en el borde del río.</li><li>- Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que estén involucradas, mediante programas y proyectos.</li><li>- Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan.</li><li>- Generar un programa de evaluación y seguimiento.</li><li>- Identificar la condición de amenaza del cauce del río Monjas respecto a los asentamientos humanos colindantes y plantear estrategias que</li></ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<p>permitan mitigar la condición de amenaza identificada.</p>
2	Plan Especial del Volcán Ilaló	Tumbaco, Los Chillos	<p>En el marco de los esfuerzos de conservación y manejo del Patrimonio Natural del DMQ, desde el 2012, el MDMQ promueve iniciativas para la conservación, manejo y recuperación de áreas estratégicas en el Distrito. Una de estas áreas que se ha identificado como estratégica y prioritaria, es el Volcán Ilaló, donde a partir del año 2013, con el involucramiento de actores clave, se recopiló insumos necesarios para impulsar la conservación y recuperación del Patrimonio Natural presente en este territorio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definir o delimitar áreas de amortiguamiento con referencia a los ejes viales de sus faldas y territorios con presión inmobiliaria para la aplicación de posibles estándares o normas técnicas.</li> <li>- Desarrollar el plan de manera participativa, incluyendo a las comunas del sector.</li> <li>- Prestar atención particular en reconocer la tenencia o propiedad colectiva original del territorio, en el caso de las comunas.</li> <li>- Fortalecer rutas turísticas de escalinata y fomentar las actividades económicas que empoderen a la comunidad.</li> <li>- Desarrollar una propuesta que considere aportes del Ministerio de Agricultura y Ganadería, Secretaría de Ambiente, Comunas del Ilaló y Lumbisí, Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, Administraciones Zonales de Tumbaco y Los Chillos y Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en el ámbito de sus competencias y/o atribuciones.</li> <li>- El órgano metropolitano en materia de ambiente deberá liderar el proceso de construcción del mencionado plan y deberá evaluar los mecanismo e instrumentos legales pertinentes que permitan cumplir el objetivo de la declaratoria del AIER Ilaló.</li> </ul>

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES ZONALES</b>				
	<b>Nombre / Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
1	Plan Zonal Puenbo	Puenbo	<p>Generar estrategias de planificación en un área de transición urbano-rural orientadas en el desarrollo y ocupación sostenible del suelo, donde la agricultura y producción de diferentes escalas, incluyendo huertos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agroproductivo y agroforestal a mediana y baja escala.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas urbanos y sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre las áreas rurales y suelo proyectado como de expansión urbana.</li> <li>- Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclo rutas que se articulen con El Chaquiñan y con Pifo.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

			familiares, puedan convivir con los usos urbanos de la cabecera parroquial, estructurando, además, los sistemas de áreas verdes, equipamientos y movilidad sostenible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperar las quebradas, se ha identificado contaminación.</li> <li>- Anticipar los efectos de las nuevas vías planificadas (Gualo-Puembo, y extensión de la Ruta Viva) con la creación de una zona de amortiguamiento.</li> </ul>
2	Plan Zonal Guamaní - Turubamba	Guamaní, Turubamba	Planificar los sistemas públicos de soporte que generen mejores condiciones de movilidad a los asentamientos humanos, incrementando también la dotación de equipamientos y servicios públicos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar la trama urbana existente y generar nuevas vías que permitan conectar la Av. Mariscal Sucre y su extensión con la Av. Maldonado de manera transversal.</li> <li>- Analizar y promover la conectividad vial, vehicular y peatonal, dentro del área identificada, que permita la integración de las diversas zonas residenciales, que actualmente se encuentran desarticuladas producto de un fraccionamiento no planificado y la existencia de barrios regularizados.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial para un mejor desarrollo de la zona industrial.</li> <li>- Incorporar espacio público y equipamiento recreativo en el área del plan.</li> <li>- Promover la implementación de una franja de amortiguamiento con equipamientos para generar una transición entre el uso industrial y el residencial existente.</li> </ul>

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN</b>					
	<b>Nombre / Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Tratamiento urbanístico</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
1	Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte	Calderón	Desarrollo	Planificar la incorporación gradual del suelo de reserva al área urbana de Calderón mediante un proceso de urbanización sostenible, que defina el sistema vial y público de soporte, genere una estructura urbana continua, dote de equipamientos, principalmente se	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar el Parque Metropolitano de Calderón que deberá conformar un polígono continuo y único, ocupando el área con asignación de uso de suelo de equipamiento establecido por el PUGS, en la zona norte de la parroquia.</li> <li>- Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				constituya el Parque Metropolitano de Calderón.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar una trama vial continua, interna y externa, a partir de la influencia de la calle Pío XII.</li> <li>- Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agro productivo y agroforestal.</li> <li>- Planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Norte.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Planificar la regularización de asentamientos humanos y su integración al suelo urbano parroquial.</li> </ul>
2	Plan Parcial Urbano Calderón	Calderón	Varios	Planificar la zona norte de la parroquia Calderón considerando la zona de expansión urbana y el fortalecimiento de los sistemas públicos de soporte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar soluciones de movilidad que generen continuidad con el sistema vial existente y la integralidad con los sistemas de transporte.</li> <li>- Planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para la población de la parroquia, considerando su crecimiento poblacional durante los próximos años.</li> <li>- Proponer Zonas Especiales de Interés Social para implementar nuevas soluciones habitacionales.</li> <li>- Considerar la existencia de asentamientos humanos de hecho dentro del área del plan.</li> </ul>



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Las dos zonas identificadas para la formulación de planes parciales en Calderón podrán ser trabajadas bajo un mismo instrumento, siempre y cuando, para la incorporación de la zona rural de expansión urbana, se utilicen los procedimientos establecidos en la norma nacional y metropolitana.

La zona de Calderón podrá ser planificada a través de un plan zonal que identifique la necesidad de aplicación de planes parciales, en los sectores donde se requiera hacer modificaciones de la norma urbanística.

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA</b>					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Objetivo	Lineamientos generales
3	Plan Parcial de Expansión Urbana  Capeipi	San Antonio de Pichincha	Desarrollo	Planificar el desarrollo del nuevo polígono industrial sostenible de CAPEIPI, ubicado al norte de San Antonio, con base en un proyecto cuyas exigencias impulsarán la armonía entre el uso industrial, la residencia y las áreas naturales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar un nuevo polígono industrial con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de bajo o medio impacto.</li> <li>- Mejorar las vías de acceso al polígono, principalmente la conexión de vías locales con la Av. Manuel Córdoba Galarza, incluida la oferta de veredas y vías peatonales.</li> <li>- Generar hacia el cerro La Marca, un área de transición y protección que deberá ocupar toda el área asignada como protección ecológica dentro del polígono.</li> </ul>

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO</b>					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Objetivo	Lineamientos generales
4	Plan Parcial Urbano  Granados - Río Coca	Jipijapa, Ñaquito	Renovación	Asignar aprovechamientos urbanísticos que promuevan la densificación residencial, usos comerciales e incorporen nuevos equipamientos públicos, fortaleciendo el sistema de movilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proponer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre las avenidas Eloy Alfaro, Granados y Río Coca.</li> <li>- Optimizar el uso de los lotes donde funciona la estación de transporte Río Coca.</li> <li>- Generar un aprovechamiento</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				y su articulación a los medios de transporte existentes.	<p>urbanístico acorde a las densidades que debe tener una centralidad urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar la conectividad peatonal y vehicular entre la Av. Eloy Alfaro y la calle De Los Laureles.</li> <li>- Generar diversas modalidades de acceso a vivienda, con inclusión de vivienda de interés social dentro de los predios públicos existentes en el área del Plan, cuyo porcentaje será definido por el plan parcial.</li> <li>- Generar coeficientes de ocupación que permitan liberar espacio en planta baja para una mayor permeabilidad del suelo en la zona y mayor cantidad de espacios de uso público.</li> </ul>
5	<p>Plan Parcial Urbano</p> <p>La Mariscal</p>	<p>Mariscal Sucre</p>	<p>Potenciación, Renovación, Protección urbanística, Sostenimiento</p>	<p>Planificar la zona con consideración de las diversas dinámicas urbanas, con el objetivo de proteger su carácter patrimonial y tradicional, pero también buscar una mixticidad de actividades entre la residencia, comercio y equipamientos de diferentes escalas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer programas y proyectos dirigidos a proteger el patrimonio.</li> <li>- Generar normativa que permita la coexistencia de actividades comerciales de entretenimiento con la residencia.</li> <li>- Generar incentivos e instrumentos de gestión de suelo para promover la residencialidad.</li> <li>- Intervenir el espacio público con priorización de la seguridad y accesibilidad universal.</li> </ul>

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO</b>					
	<b>Nombre / Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Tratamiento urbanístico</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
6	Plan Parcial Urbano	Solanda, La Argelia	Renovación	Considerando una transformación futura	- Generar usos residenciales o múltiples.



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

	San Bartolo - El Comercio			de las actuales actividades industriales, promover nuevas vocaciones en el uso de suelo, que permitan residencia y comercio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar el incremento de edificabilidad.</li> <li>- Analizar el reordenamiento y reestructuración parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, y priorizar la accesibilidad universal mediante aceras amplias y seguras, con arbolado y mobiliario urbano.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo.</li> <li>- Incorporar una zona para la ubicación de vivienda de interés social.</li> <li>- Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro del área de este Plan.</li> <li>- Recuperar la quebrada del Río Machángara que atraviesa el área de este Plan.</li> </ul>
--	------------------------------	--	--	--	--

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE</b>					
	<b>Nombre / Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Tratamiento urbanístico</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
7	Plan Parcial Urbano  Centralidad Quitumbe - Confiteca	Quitumbe	Renovación	Generar un cambio de uso para transformar la actividad industrial actual, en residencia, comercio, servicios y equipamientos que permitan fortalecer la centralidad Metropolitana Quitumbe, con incorporación además de un proyecto que	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar modificaciones al aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.</li> <li>- Analizar el reordenamiento y reestructuración parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<p>recupere el tramo del eje férreo dentro de la centralidad.</p>	<p>amplias, seguras, con arbolado y mobiliario urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la conectividad entre la Av. Maldonado y Otoya Ñan, para generar una vinculación directa vehicular y peatonal entre la Maldonado y la Quitumbe Ñan.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte para integrarlos a los existentes.</li> <li>- Generar un proyecto de espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro del área de este Plan.</li> </ul> <p>Incorporar dentro del diálogo a actores de la economía popular y solidaria para la planificación de los servicios, espacio público y vivienda.</p>
--	--	--	--	---	--

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS</b>					
	<b>Nombre / Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Tratamientos urbanísticos</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
8	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>La Betania</p>	Alangasí	Desarrollo	<p>Integración de la zona de expansión con la trama urbana del entorno, con mejora de los sistemas públicos de soporte y generación de áreas para equipamientos, entre estos, los de carácter recreativo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articular la trama vial del área del Plan con el entorno urbano.</li> <li>- Promover la implementación de vivienda, incluyendo la de interés social</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para las estructuras planificadas.</li> </ul>



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

9	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>La Balvina</p>	Amaguaña	Desarrollo	<p>El Plan busca la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación, con dotación de sistemas públicos de soporte para garantizar su funcionamiento, planificando la estructura vial y su articulación con la trama urbana del entorno, nueva generación de equipamientos para los nuevos desarrollos urbanos dentro del área del Plan, que incluya áreas verdes. El Plan analizará la pertinencia de incorporar zonas industriales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervenir la estructura vial para mejorar la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35.</li> <li>- Generar espacios públicos y equipamientos para fortalecer los requerimientos del sector, especialmente de escala sectorial.</li> <li>- Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren consolidados.</li> <li>- Incorporar diversas modalidades de acceso a vivienda, incluyendo vivienda de interés social, cuyo porcentaje será definido por el plan parcial.</li> <li>- Analizar la posibilidad de definir una zona industrial de bajo o mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35.</li> </ul>
10	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>Cuendina</p>	Amaguaña	Desarrollo	<p>El Plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, con una mejora en la dotación de sistemas públicos de soporte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer programas para la regularización de los asentamientos humanos dentro del área del Plan.</li> <li>- Mejorar el sistema vial y los servicios básicos.</li> </ul>
11	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>Itulcachi</p>	Itulcachi	Desarrollo	<p>El Plan permite la planificación de un nuevo polígono en la zona industrial de Itulcachi, frente a la vía E35, estratégica en el desarrollo logístico y productivo del DMQ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar una consolidación planificada de actividades industriales de mediano y alto impacto, con exigencias de sostenibilidad en la infraestructura.</li> <li>- Planificar la accesibilidad desde la vía E-35.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

					<p>- El diseño e implantación del Plan deberá incorporar todas las medidas de seguridad para este tipo de infraestructuras y asegurar la protección ambiental de su entorno, tanto en las zonas protegidas, de recursos naturales y quebradas que circundan, las mismas que deberán ser preservadas en su integralidad.</p>
--	--	--	--	--	---

<b>SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES</b>					
<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO</b>					
	<b>Nombre / Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Tratamientos urbanísticos</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
12	Plan Parcial de Expansión Urbana  Tababela	Tababela	Desarrollo	<p>Este Plan desarrollará una zona para actividades complementarias al aeropuerto, relacionadas con el turismo, negocios, comercio, industria y logística del DMQ y del país, así como la exportación e importación de mercancías.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considerar la estructura vial proyectada para el sector y articularla con la Zona Especial de Desarrollo Económico y el uso de Comercios y Servicios Especializados de la zona.</li> <li>- Incorporar los bordes de quebradas dentro de un programa de protección.</li> <li>- Solicitar a la Dirección de Aviación Civil la correspondiente certificación de las alturas permitidas para no afectar la seguridad aeroportuaria.</li> <li>- Incorporar áreas para equipamientos, considerando tipologías recreativas, educativos o culturales, centro de convención o de investigación, entre otros.</li> <li>- Este Plan deberá formularse con restricción a la ocupación residencial.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

13	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>San Juan de Cumbayá</p>	Cumbayá	Desarrollo	<p>Busca incorporar al suelo urbano las actuales áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación y; considerando su proximidad a la nueva centralidad San Patricio, generará un nuevo desarrollo inmobiliario que requiere de una planificación detallada, que promueva una nueva dotación de servicios e incorpore al Plan la gestión del nuevo Parque Metropolitano de Cumbayá.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorporar un sistema de áreas verdes, espacio público, equipamientos, vialidad y conectividad con el resto de la parroquia.</li> <li>- Articular la ruta del Chaquiñán y el sistema de áreas verdes.</li> <li>- Gestionar un área para el Parque Metropolitano de Cumbayá.</li> <li>- Recuperar y valorizar el espacio público del eje férreo.</li> <li>- Dotar de sistemas públicos de soporte.</li> <li>- La zona delimitada como protección ecológica deberá mantenerse para evitar la expansión de asentamientos o la consolidación de un eje comercial hacia la vía expresa Simón Bolívar.</li> <li>- No se permitirá la urbanización dentro de la zona que interseca con el Bosque Protector, sin que exista una autorización expresa del ente rector nacional correspondiente.</li> </ul>
14	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>Pifo</p>	Pifo	Desarrollo	<p>El Plan busca incorporar al suelo urbano, las áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación frente a la cabecera parroquial de Pifo, incluye en su desarrollo, una zona para actividades logísticas comerciales, como un centro de abastecimiento de productos. Adicionalmente se podrán incorporar actividades de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En el eje vial que actualmente separa el área urbana con el área rural, se podrá proponer la modificación de los usos de suelo con el fin de promover una diversidad entre la residencia, comercio y actividades de industria de bajo y mediano impacto que permitan fortalecer la vocación logística del polígono.</li> <li>- Aprovechar los predios municipales para la implementación de equipamientos.</li> </ul>



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

				equipamientos de diversas escalas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar una zona que permita concretar un centro logístico comercial, de producción y de abastecimiento regional, para cumplir con la función de la zona, de acuerdo con el modelo territorial deseado.</li> <li>- Considerar en el diagnóstico, de ser necesario, el requerimiento del GAD parroquial para la implantación de un cementerio.</li> <li>- Generar un programa para la protección y recuperación de las quebradas de la zona.</li> <li>- Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlas en las soluciones del Plan.</li> </ul>
15	Plan Parcial De Expansión Urbana Puenbo	Puenbo	Desarrollo	El plan busca incorporar al suelo urbano, las áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas inmobiliarias que permitió la normativa del PUOS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar un programa de protección de las quebradas que forman parte del área de este plan, o que limiten con el mismo.</li> <li>- Asignar una normativa que mantenga bajas densidades y bajos coeficientes de ocupación en planta baja; y considerará que Puenbo se encuentra dentro de la transición urbano rural del Modelo Territorial Deseado.</li> <li>- Planificar la trama vial local y su articulación con las vías principales existentes y proyectadas.</li> <li>- Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible.</li> </ul>



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificar zonas con asentamientos informales o regularizados con el fin de incorporarlos en la propuesta del Plan.</li> <li>- La dotación de sistemas públicos de soporte deberá ser cubierta mediante la distribución de cargas y beneficios.</li> </ul>
16	Plan Parcial de Expansión Urbana Collaquí	Tumbaco	Desarrollo	<p>El Plan busca incorporar gradualmente al suelo urbano las áreas rurales del norte de la parroquia Tumbaco, que ya presentan procesos de urbanización, y que por sus características no cuentan con los sistemas públicos de soporte que les permita consolidarse de manera planificada, especialmente por la poca continuidad de su trama urbana y el déficit de espacios públicos y medios de movilidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar áreas para equipamientos, espacio público y áreas verdes en sujeción a los estándares de cesiones obligatorias de suelo.</li> <li>- Planificar un futuro desarrollo urbano de densidades bajas y medias.</li> <li>- Generar una norma urbanística con bajos coeficientes de ocupación del suelo en planta baja que permita incrementar el índice de suelo permeable en la zona.</li> <li>- Planificar la trama vial que permita articular el sector con las vías principales existentes y con las centralidades El Arenal y Tumbaco.</li> <li>- Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible.</li> <li>- Generar programas y normas técnicas para la protección de las quebradas, y garantiza la continuidad de las zonas naturales de borde.</li> <li>- Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

17	Plan Parcial Urbano El Establo	Cumbayá	Desarrollo	Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios vacantes y subutilizados, que evite el desarrollo monofuncional y estructure la vialidad local con los sistemas viales principales existentes y proyectados de la zona.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considerar la estructura vial proyectada en los planes de movilidad o en los trazados viales aprobados para el sector.</li> <li>- Planificar una red vial secundaria que se complemente a la proyección de la Troncal Metropolitana con el fin de concretar una solución a la congestión vehicular generada por los proyectos inmobiliarios nuevos.</li> <li>- Potenciar la residencia y el comercio de baja y mediana escala.</li> </ul>
18	Plan Parcial Urbano Tumbaco	Tumbaco	Renovación	Fortalecer la centralidad de Tumbaco mediante la incorporación de nuevas áreas con alto potencial de desarrollo y renovación, y generación de espacios para nuevos equipamientos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prever áreas para equipamientos, incluyendo administrativos, espacio público y áreas verdes.</li> <li>- Promover el desarrollo de densidades poblacionales medias.</li> <li>- Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes (Interoceánica y Ruta Viva).</li> <li>- Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</li> <li>- Consolidar los predios públicos con potencial para nuevos desarrollos y equipamientos.</li> </ul>
19	Plan Parcial Urbano Cervecería Nacional	Cumbayá	Renovación	El Plan tiene como objeto ocupar racionalmente el suelo del área del Plan con un desarrollo de baja densidad y una oferta de suelo público para consolidar la residencia de la cabecera	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articular el desarrollo con el entorno natural y los sistemas de vialidad existentes.</li> <li>- Respetar el borde de la quebrada y establecer bajos niveles de ocupación cerca de ella.</li> <li>- Generar oferta residencial y de equipamientos.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				parroquial de Cumbayá.	- Asegurar la continuidad de una nueva trama urbana al interior del Plan con la del entorno inmediato, que sea accesible y pública. - Generar alturas de edificación acorde con las alturas del entorno de la cabecera parroquial.
--	--	--	--	------------------------	---

**Tabla 21.** Planes Maestros Sectoriales identificados

	<b>Nombre /Tipo de Plan</b>	<b>Descripción</b>
1	Plan Maestro de Espacio Público	Proceso de planificación para la regulación del espacio público en el DMQ, con incorporación de criterios sostenibles, la red verde urbana, estándares urbanísticos y reglas técnicas.
2	Plan Maestro de Gestión de Riesgos	Generar una actualización de las amenazas en el DMQ que incluya medidas de mitigación y prevención de riesgos.
3	Plan Maestro Agua Potable y Alcantarillado	Plan que propone una mejora de los servicios de acuerdo con el modelo territorial.

**Tabla 22.** Resumen ubicación planes urbanísticos complementarios-DMQ

<b>SECTORES SUJETOS AL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL</b>								<b>DMQ TOTAL</b>
	<b>AZL D</b>	<b>AZ C</b>	<b>AZE E</b>	<b>AZM S</b>	<b>AZE A</b>	<b>AZ Q</b>	<b>AZL C</b>	<b>AZT</b>	
SECTORES SUJETOS A PLANES ZONALES						1		1	2
SECTORES SUJETOS A PLANES ESPECIALES	1							1	2
SECTORES SUJETOS A PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

SECTORES SUJETOS A PLANES PARCIALES URBANOS		1	2		1	1		3	8
<b>TOTAL PUC POR AZ</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>23</b>
PLAN MAESTRO SECTORIAL	3								

La identificación de sectores sujetos a la aplicación de Planes Urbanísticos Complementarios se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 60. Sectores sujetos al desarrollo de Planes urbanísticos complementarios*, de esta Ordenanza.

Sin perjuicio de su denominación como Plan Maestro de Gestión de Riesgos en esta Ordenanza, el Plan deberá incorporar conceptos de gestión integral del riesgo de desastres y podrá desarrollarse bajo la normativa, contenidos y lineamientos establecidos por el ente rector nacional o metropolitano en materia de gestión de riesgos.

**Artículo 182.- Aplicación de los planes urbanísticos complementarios.-** La identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva.

En los casos que el diagnóstico determine la aplicación de un plan urbanístico complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberán justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan correspondiente.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser aplicados de manera parcial o en la totalidad de las áreas identificadas, y puede; generarse más de un instrumento por cada sector definido en el mapa anexo de sectores sujetos al desarrollo de planes urbanísticos complementarios.

La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigente y del instructivo establecido para el efecto.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Además de los sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios en esta Ordenanza, se podrán proponer planes en otros sectores no identificados, cuando se requiera una planificación detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial y se cumplan todos los parámetros establecidos por este Plan y la normativa correspondiente.

### CAPÍTULO VII PLANES DE ACCIÓN Y DE GESTIÓN

**Artículo 183.- Planes de acción.-** Los planes de acción son un proceso de planificación territorial y estratégica, aplicados en polígonos de intervención territorial, que permiten el planteamiento de programas y proyectos, como la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, de acuerdo con lo determinado en la normativa metropolitana, con la finalidad de solventar problemáticas y alcanzar los objetivos de la planificación.

Los planes de acción no pueden modificar la norma de aprovechamiento urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de requerirse, deberá aplicarse un plan parcial.

Este Plan identifica los siguientes planes de acción por ser implementados: Plan de Acción Centro Histórico de Quito y Plan de Acción Solanda.

**Artículo 184.- Planes de manejo y gestión ambiental.-** Los planes de manejo y gestión con enfoque ambiental podrán regular la gestión de los recursos naturales dentro de las áreas pertenecientes al Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), mas no podrán generar regulación respecto al uso y compatibilidades de suelo establecidos en la presente Ordenanza o los planes parciales correspondientes.

### CAPÍTULO VIII PROYECTOS INTEGRALES

**Artículo 185.- Identificación de proyectos integrales.-** Con base en la normativa metropolitana vigente, se identifican los siguientes proyectos integrales por ser implementados en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito:

**Tabla 23.** Proyectos integrales en el DMQ según administración zonal



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA</b>				
	<b>Nombre Proyecto Integral</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
01	Proyecto Integral La Ofelia	Ponceano	Proponer un proyecto de regeneración urbana entre la plaza central de Cotocollao y el mercado de La Ofelia, complementando las intervenciones en espacio público realizadas por el gobierno local; mejora el acceso y los servicios que provee el mercado; e intensificar su uso mediante el aprovechamiento de la normativa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuar la intervención municipal generada en la calle Lizardo Ruiz hasta la Ofelia.</li> <li>- Generar otras intervenciones en espacio público que conecten las calles locales de Cotocollao con la terminal de buses de La Ofelia.</li> <li>- En el lote del mercado de La Ofelia, desarrollar un proyecto urbano que promueva la integración entre las funciones del mercado, comercio y administración pública, en base a la normativa propuesta en el PUGS.</li> </ul>
02	Proyecto Integral Puertas del Sol	Comité del Pueblo	Proponer un equipamiento recreativo (parque) en el barrio Puertas del Sol que permita la conservación de la quebrada y promueva la recreación de las zonas residenciales aledañas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar las zonas recreativas del parque en los sectores de menor pendiente.</li> <li>- Planificar las protecciones para las zonas de ladera.</li> <li>- Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente.</li> <li>- Planificar la infraestructura necesaria para el correcto funcionamiento del parque.</li> <li>- Planificar la conexión peatonal entre el Barrio Puerta del Sol - Eloísa y La Bota y, consecuentemente, con El Carmen, en integración con el Plan Parcial Urbano De Desarrollo El Carmen.</li> </ul>

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO</b>				
	<b>Nombre/Tip o de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
03	Proyecto Integral La Y	Jipijapa	Desarrollar un proyecto urbano en el intercambiador de La Y y el espacio público	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transformar el espacio público en una plaza que disminuya el impacto vehicular del intercambiador entre las avenidas América, 10</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

			<p>circundante, para transformar su superficie en una plaza y amplias aceras que disminuyan el impacto de la movilidad vehicular y se integre con las unidades de actuación urbanísticas propuestas en el sector.</p>	<p>de Agosto, Gaspar de Villaroel, Juan de Ascaray y La Prensa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas.</li> <li>- Arborizar el espacio público.</li> <li>- Incorporar en el proyecto integral la construcción de la Plaza de las Luces del Pichincha, con atractivos monumentales y recreativos, áreas de permanencia, arborización y comercio.</li> <li>- Incorporar un proyecto de reductores de velocidad vehicular de variadas modalidades.</li> <li>- Mejorar el acceso e infraestructura del transporte público.</li> <li>- Mejorar integralmente la imagen urbana del sector.</li> </ul>
--	--	--	---	---

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ</b>				
	<b>Nombre Proyecto Integral</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Líneamientos generales</b>
04	<p>Proyecto Integral</p> <p>Av. Pichincha - La Marín - Cumandá</p>	<p>Centro Histórico</p>	<p>Impulsar un proyecto urbano de recuperación del espacio público en la zona de la Av. Pichincha</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar el espacio público en todo el eje de la Av. Pichincha desde la Plaza de San Blas hasta el parque Cumandá, que permita incrementar el área designada para circulación peatonal.</li> <li>- El Proyecto debe ser planificado como una oportunidad de vincular, a través de espacio público accesible, las áreas residenciales del Centro Histórico con la zona administrativa y los equipamientos de movilidad.</li> <li>- Incrementar el verde urbano en el diseño.</li> <li>- Incorporar equipamientos existentes y nuevos en el Proyecto, vinculados principalmente al servicio público.</li> <li>- Mejorar la conectividad entre la Av. Pichincha y Cumandá.</li> <li>- Incorporar en la intervención criterios de seguridad vial que permitan reducir las velocidades vehiculares.</li> </ul>
05	<p>Proyecto Integral</p> <p>Santa Prisca</p>	<p>San Juan, Itchimbia, Belisario Queverdo,</p>	<p>Recuperar y revitalizar el espacio público como proyecto de integración urbana y dinamizador de actividades alrededor de equipamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperar el espacio público, áreas verdes, parques y corredores verdes como conectores y estructuradores urbanos; y conectar equipamientos como: el Centro de Arte Contemporáneo de Quito, La Basílica, Consejo Provincial, Plaza de la República,</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

			<p>administrativos de escala metropolitana como el Consejo Provincial, la Asamblea Nacional y otros equipamientos culturales y educativos locales.</p>	<p>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, la Asamblea Nacional y los parques Alameda y El Ejido.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar corredores verdes en los ejes de la Av. 10 de agosto, Bogotá, México, Venezuela, Antonio Ante, Luis Dávila, Vargas, General Pedro Briseño y Gran Colombia para potenciar el tránsito peatonal y el desarrollo de comercio de proximidad.</li> <li>- Aportar a la seguridad del espacio público cercano a los equipamientos culturales y educativos mediante la implementación de corredores verdes.</li> <li>- Recualificar y renaturalizar corredores verdes, áreas verdes y parques: Julio Matovelle, Gabriel García Moreno, Benito Juárez, como parte de la red verde urbana.</li> </ul>
--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	<b>Nombre Proyecto Integral</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
06	Proyecto Integral Machángara	La Magdalena - San Bartolo - Solanda	Recuperar y conservar la quebrada del río Machángara como espacio público articulado con los equipamientos de los sectores colindantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseñar un proyecto integral que considere la recuperación del sistema biofísico de la quebrada y del Río.</li> <li>- Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano.</li> <li>- Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas.</li> <li>- Arborizar el área de intervención.</li> <li>- Implementar áreas de encuentro, convivencia, y huertos comunitarios.</li> <li>- Privilegiar la calidad ambiental y paisajística con recuperación de áreas naturales.</li> <li>- Aplicar bajo gestión integral la restauración y conservación de la quebrada Shanshayacu, incluir medidas de manejo de cuencas, restauración ecológica y las obras de carácter ambiental y civil para la protección adecuada de las laderas.</li> <li>- Creación de espacios multifuncionales y de encuentro que promuevan la integración de funciones comerciales, administrativas y comunitarias en el área del DMQ.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				- Implementación de zonas recreativas y de descanso: parques y áreas verdes.
07	<p>Proyecto Integral</p> <p>Eje férreo El Recreo - Chimbacalle</p>	Chimbacalle	<p>Generar una intervención con prioridad en el espacio público, que ponga en valor la memoria histórica del recorrido del tren y la estación de Chimbacalle, con la incorporación en la intervención, el polígono de equipamientos en el entorno de la actual estación de transporte El Recreo.</p>	<p>- Diseñar un proyecto de recuperación del espacio público que considere la articulación de la Av. Maldonado, la calle Casitagua y la estación del tren de Chimbacalle.</p> <p>- Mejorar el espacio público de la Av. Maldonado en el tramo comprendido entre El Recreo y el redondel de La Villaflora, con prioridad en soluciones basadas en seguridad vial, iluminación y diseño de aceras para garantizar la accesibilidad universal a peatones.</p> <p>- Mejorar el espacio público de la Av. Maldonado en el tramo comprendido entre el redondel de La Villaflora y la Av. Jaime del Castillo/Sena, con énfasis en la valoración del patrimonio arquitectónico existente. Incorporar intervenciones de espacio público que vinculen el proyecto con el mercado Chiriyacu.</p> <p>- Mejorar el espacio público de la Av. Maldonado en el tramo comprendido entre El Recreo y el redondel de La Villaflora, con prioridad en soluciones basadas en seguridad vial, iluminación y diseño de aceras para garantizar la accesibilidad universal a peatones.</p> <p>- Intervenir el espacio público en el polígono de equipamientos conformado por la estación El Recreo, el mercado Chiriyacu y el entorno de los mismos.</p>

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Objetivo	Lineamientos generales
08	Proyecto Integral Franja de equipamientos Quitumbe	Quitumbe	Rediseñar, recuperar y fortalecer el eje de espacio público de Quitumbe articulado al sistema biofísico de las quebradas en su trayecto.	<p>- Mejorar el espacio público mediante la dotación de arbolado, mobiliario y ciclovía en el eje de equipamientos y en la calle Amaru Ñan.</p> <p>- Promover el uso residencial en altura y el uso comercial en planta a lo largo del eje.</p> <p>- Generar conexiones peatonales continuas a lo largo de todo el eje de equipamientos.</p>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperar las quebradas y el sistema biofísico integradas al espacio público en todo el eje.</li> <li>- Promover la participación de la ciudadanía durante el desarrollo del Proyecto.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe.</li> <li>- Incorporar un circuito de ciclovía que articule los diferentes equipamientos y espacios verdes de la zona.</li> <li>- Entre las vías Av. Lira Ñan, Av. Otoya Ñan, Calle Blanca Benítez y Calle Pachamama, a través de proyecto integral, crear un equipamiento comunitario que permita albergar un centro de talleres y oficios, para promover la economía naranja (industria creativa y del arte). Deberá contener biblioteca, centro cultural, talleres multifuncionales, espacios recreativos para todas las edades. Su elaboración y gestión deberá contar con la participación de cooperativas locales de economía popular y solidaria, y de la ciudadanía.</li> </ul>
09	Proyecto Integral Eje férreo Quitumbe	Quitumbe	Renovar el espacio público del trayecto de la línea férrea en el tramo comprendido entre la Av. Morán Valverde y Av. Maldonado	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperar este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano y arborización, convertirlo en un nuevo parque lineal en el sector.</li> <li>- Potenciar el comercio y las actividades relacionadas a lo largo del espacio público renovado.</li> <li>- Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas.</li> </ul>

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO</b>				
	<b>Nombre Proyecto Integral</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Lineamientos generales</b>
10	Proyecto Integral Cumbayá	Cumbayá	Este Proyecto permitirá articular la centralidad de Cumbayá con su Centro Histórico mediante la recuperación de espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta de un nuevo equipamiento cultural en las edificaciones de la antigua estación del tren y remodelación del mercado de Cumbayá.</li> <li>- Generar una intervención urbana de espacio público que permita mejores condiciones peatonales y seguridad vial.</li> <li>- Integrar la intervención al eje de la línea férrea que atraviesa la cabecera parroquial.</li> </ul>



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Tabla 24.** Resumen ubicación de proyectos integrales

INTERVENCIÓN TERRITORIAL (IT)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZQ	AZLC	AZT	DMQ TOTAL
PROYECTO INTEGRAL	2		1	2	2	2		1	10

La identificación específica de los proyectos integrales se encuentra detallada en el *Anexo PUGS 61. Proyectos integrales* de la presente Ordenanza.

Adicional a los establecidos por el presente Plan, se podrán proponer nuevos proyectos integrales en los planes urbanísticos complementarios, o por iniciativa del órgano responsable de la operación urbana, en coordinación con las demás entidades metropolitanas.

## CAPÍTULO IX INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

### SECCIÓN I INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 186.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-** Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

En el reparto de cargas y beneficios, intervendrá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 187.- Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios.-** Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicará en cada instrumento de planificación complementaria o de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación y cumplir los siguientes parámetros:

- a) Establecer el instrumento de planificación complementaria o de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b) Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento de planificación complementaria o de gestión deberán considerar las provisiones relacionadas con la dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- c) Para la definición del ámbito espacial de reparto equitativo de cargas y beneficios, los instrumentos de planificación complementaria o de gestión definirán las características, criterios y procedimientos por ser aplicados, entre los cuales se incluyen: especificación de los cambios de la norma urbanística, infraestructura, equipamientos a aplicarse u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

### PARÁGRAFO I UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 188.- Unidades de actuación urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en este Plan o mediante un plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en este instrumento y en los planes urbanísticos complementarios.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 189.- Delimitación de unidades de actuación urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro de este Plan, incluyen los objetivos, las disposiciones que las rigen y la ubicación de cada una de ellas.

Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística de este Plan, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa.

La Tabla 25 detalla la delimitación de unidades de actuación urbanística del presente Plan, cuyos números de predio son los establecidos a la fecha de aprobación de esta Ordenanza dentro del catastro municipal. Producto de acciones administrativas los números de predio podrán variar siempre que su delimitación coincida con la establecida en el *Anexo PUGS 62. Unidades de actuación urbanística*, de la presente Ordenanza. Para este caso se realizará una verificación con la entidad metropolitana responsable del catastro.

**Tabla 25.** Objetivos y Disposiciones para las UAU - PUGS – DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre	Parroquia	Objetivo	Disposiciones
01	Unidad de Actuación Urbanística Quito Tennis y Golf Club Predio Nro. 3627944	El Condado	Permitir el desarrollo de una zona residencial con usos complementarios comerciales y de equipamientos, frente a la centralidad Cotocollao - Ofelia	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planificar un proyecto que incorpore residencia y comercio complementario a la misma.</li><li>- Incorporar un equipamiento público de servicios sociales de escala sectorial o zonal.</li><li>- Generar un parque de escala metropolitana con una superficie no menor a 20 hectáreas en un solo cuerpo de lote, que proteja los elementos del patrimonio natural existente.</li><li>- El Proyecto planificará la vialidad interna necesaria para la habilitación de los predios, e incluirá nuevos accesos desde la Av. Manuel Córdova Galarza.</li><li>- Desarrollar accesos que eviten salidas vehiculares directas a la Avenida Mariscal Antonio José de Sucre.</li></ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

<b>ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Disposiciones</b>
01	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Pradera</p> <p>Predios Nro. 131507 132975</p>	Iñaquito	<p>Consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que incluya un área de equipamientos diversos, culturales y recreativos, como soporte a la centralidad La Carolina, con el mejoramiento los sistemas públicos y la movilidad, complementando con usos residenciales y comerciales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, que se articule con las existentes en el sector.</li> <li>- Conectar la red vial entre la Av. Amazonas, Calle La Pradera, la Av. de la República, la Calle San Salvador y Av. Eloy Alfaro.</li> <li>- Construir un parque lineal en el uso de suelo Equipamiento, que conecte la Av. República con la calle San Salvador.</li> <li>- Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones en planta baja, y garantizará la circulación y accesibilidad peatonal.</li> <li>- El desarrollo de ésta UAU respetará los límites de las asignaciones de edificabilidad básicas establecidas en la cartografía del PUGS.</li> <li>- Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas, de acuerdo con el Artículo 45 de la Loutugs.</li> </ul>
02	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Pradera - Amazonas</p> <p>Predio Nro. 132719</p>	Iñaquito	<p>Consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que mejore los sistemas públicos de soporte e incorpore soluciones de vivienda de interés social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Generar un análisis de movilidad que establezca la posibilidad, o no, para generar una prolongación vial de la calle La Pradera y su conexión con la Av. Amazonas.7</li> <li>- Generar varias modalidades de oferta a vivienda, incluyendo vivienda de interés social, la cual podrá ser localizada en un área no menor al 10% de la totalidad de la superficie del lote que conforma la UAU.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aportar con un área destinada para el desarrollo de áreas verdes y equipamientos.</li> <li>- Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, y garantizará la circulación y accesibilidad peatonal.</li> <li>- Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas, de acuerdo con el Artículo 45 de la Loutugs.</li> </ul>
03	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Círculo Militar</p> <p>Predios Nro. 568828 147579</p>	Iñaquito	<p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, con el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, movilidad y la aplicación de instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Incorporar un equipamiento de servicios sociales, no menor a escala zonal.</li> <li>- Generar un análisis de movilidad que establezca la posibilidad, o no, de articular la conectividad vial y peatonal entre la Av. Orellana y calle La Pradera.</li> </ul>
04	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Y - Ex Estación</p> <p>Predio Nro. 3565960 3624884 3652013 3652150</p>	Jipijapa	<p>Consolidar el sector con actividades residenciales y comercio complementario, con el fortaleciendo de los equipamientos, especialmente de servicios sociales, para potenciar la centralidad sectorial La Y con una mejor dotación de sistemas públicos de soporte entre las centralidades metropolitanas La Carolina y Bicentenario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar la conectividad peatonal entre la Av. Juan de Ascaray, Av. Amazonas, Calle Río Cofanes y la Av. 10 de agosto, mediante la dotación de espacios públicos seguros.</li> <li>- Planificar y generar equipamientos que consideren al menos educación, recreación, bienestar social y cultura.</li> <li>- Destinar suelo para servicios públicos, incluyendo los equipamientos, áreas verdes y cesiones obligatorias.</li> <li>- Se priorizará la movilidad peatonal y la arborización en las intervenciones de espacio público.</li> <li>- Se deberá incluir soluciones que garanticen diferentes modalidades de acceso a vivienda.</li> </ul>
05	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social y la residencia, con la liberación de espacio en planta baja para generar permeabilidad en la</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Ceder un porcentaje de área del lote para desarrollo de espacio público, la</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

	La Y - Motransa  Predio Nro. 199542		zona, mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte.	<p>misma que será establecida de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articular espacialmente las cesiones de suelo o las áreas destinadas para espacio público y áreas verdes, con las áreas de espacio público establecidas en las actuaciones generadas por la UAU La Y - Ex Estación.</li> <li>- El Proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</li> <li>- Priorizar la arborización en los espacios públicos generados.</li> <li>- Garantizar la continuidad y accesibilidad a los espacios públicos en planta baja.</li> </ul>
06	Unidad de Actuación Urbanística  La Y - Plaza de Toros  Predio Nro. 199265	Jipijapa	Aprovechar el lote donde se implanta la Plaza de Toros, para rehabilitar el área y consolidar la dotación de vivienda del sector con nuevos equipamientos, servicios y comercios, liberar el espacio en planta baja para la generación de permeabilidad y continuidad peatonal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Construir espacios públicos, generando continuidad espacial con las actuaciones de espacio público establecidas en la UAU La Y - Ex Estación.</li> <li>- El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</li> <li>- Rehabilitar la edificación de la Plaza de Toros con la incorporación de nuevos usos y/o edificaciones que permitan generar nuevas actividades recreativas, comerciales y de cultura.</li> <li>- Priorizar la arborización de los espacios de uso público.</li> </ul>
07	Unidad de Actuación Urbanística  Bicentenario - Pintex  Predios Nro. 84986  100150 3609869 81354	Concepción	Consolidar actividades residenciales y comercio hacia la Av. La Prensa, con el mejoramiento además de los sistemas públicos de soporte y la continuidad vial y peatonal con las vías locales del sector.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el Parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea.</li> <li>- Ceder el porcentaje necesario para la vialidad local.</li> <li>- Los usos comerciales no podrán exceder el 65% de la suma de áreas de la UAU.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

	242648			
08	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - Comisariato del Ejército</p> <p>Predio Nro. 147578 (parcialmente)</p>	Concepción	<p>Consolidar actividades residenciales y comercio complementario, que generan nuevos espacios públicos, continuidad con la vialidad local del sector y accesibilidad peatonal en las plantas bajas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Generar la continuidad de la calle Manuel Serrano hasta la intersección con la Av. Carlos V.</li> <li>- Proyectar una continuidad de movilidad, vehicular o peatonal, entre la calle Manuel Serrano y la Av. la Prensa.</li> <li>- Planificar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el Parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea.</li> <li>- Vincular la intervención de la UAU con la edificación inventariada ubicada en la Av. La Prensa dentro del predio.</li> </ul>
09	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - IESS El Rosario</p> <p>Predio Nro. 246282</p>	Concepción	<p>Consolidar actividades principalmente residenciales y equipamientos de servicios públicos, con la generación en su diseño de continuidad con la trama urbana del entorno.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar soluciones habitacionales, que incluyan de manera obligatoria vivienda de interés social.</li> <li>- Implementar una conexión peatonal que permita la continuidad con el Parque Bicentenario.</li> <li>- Generar una conexión peatonal y área verde (parque lineal) entre las calles Tyarco y Gualaquiza, en un solo cuerpo con un área no menor a 5.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</li> </ul>
10	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - Base Aérea</p> <p>Predio Nro. 133245 (parcialmente)</p>	Concepción	<p>Generar un nuevo desarrollo urbanístico con mixticidad de usos residenciales, comerciales y de equipamientos, con una nueva oferta de espacio público accesible y continuo con el Parque Bicentenario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Generar espacio público que permita la continuidad de la Av. Carlos Quinto, desde la Av. de La Prensa hasta la proyección de la Av. Amazonas.</li> <li>- Garantizar que el espacio no construido sea de uso público y accesible.</li> <li>- Proteger y recuperar los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</li> <li>- Generar soluciones habitacionales, que incluyan vivienda de interés social.</li> <li>- Generar un bulevar con un ancho no menor a 10 metros de espacio público hacia el frente a la proyección de la Av. Amazonas.</li> <li>- Incorporar equipamientos de servicios sociales.</li> <li>- Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, y garantizar la circulación y accesibilidad peatonal.</li> </ul>
11	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - FAE</p> <p>Predio Nro. 641830</p>	Concepción	<p>Generar un desarrollo urbano por etapas que incorpore altas densidades residenciales, nuevos comercios de escala sectorial y zonal principalmente, y una planificación que genere espacios públicos continuos y consolide la trama vial necesaria para la nueva proyección poblacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Incorporar áreas destinadas para vivienda de interés social.</li> <li>- Implementar un espacio público (parque lineal) que conecte el Parque Bicentenario y la Av. Galo Plaza, en una sola área no menor a 10.000 m2.</li> <li>- Diseñar vialidad interna que permita la conectividad del lote con el Parque de manera peatonal.</li> <li>- Generar frentes peatonales con el Parque, y un boulevard alrededor del predio.</li> <li>- Arborizar los espacios públicos.</li> <li>- Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, y garantizarán la circulación y accesibilidad peatonal.</li> </ul>
12	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p>	Nayón	<p>Generar un desarrollo con características similares a la consolidación de la parroquia, que permita destinar áreas para</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollar un área para residencia de bajas densidades, acorde a la normativa asignada.</li> <li>- Consolidar un equipamiento educativo de escala metropolitana.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

	<p>Universidad Católica Nayón</p> <p>Predio Nro. 5027598</p>		<p>equipamientos y genere soluciones de movilidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseñar la conectividad interna y externa con el entorno de la unidad de actuación urbanística, considerando en el estudio, la densidad poblacional y de usuarios que tendrá el nuevo desarrollo.</li> <li>- Dotar de infraestructura pública y privada que garantice la cobertura de servicios para el nuevo desarrollo.</li> <li>- Generar las cesiones de suelo necesarias para las soluciones de movilidad que afecten el predio.</li> <li>- Generar un área para un parque de escala metropolitana, con una superficie no menor a 10 hectáreas.</li> <li>- Garantizar el reparto de cargas y beneficios y en cumplimiento del principio de la función social y ambiental de la propiedad.</li> </ul>
13	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Floresta - 12 de Octubre</p> <p>Predios Nro. 26607 57091 28596 555 131569 20916</p>	Mariscal Sucre	<p>Consolidar la dotación de nuevos equipamientos, servicios y actividades comerciales, con un desarrollo que permita de manera integral la mixticidad de usos, y que prevalezca la residencia en varias modalidades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria, comercio y equipamientos.</li> <li>- Asegurar la conectividad peatonal entre la Av. 12 de Octubre y Av. Isabel La Católica.</li> <li>- Implementar un área destinada a espacio público, con áreas verdes, que permita generar un equipamiento de escala barrial de servicios sociales. El destino del equipamiento será establecido en el análisis y diagnóstico durante la gestión de la UAU con el operador urbano.</li> <li>- Proteger y recuperar los bienes patrimoniales existentes, respetando los retiros, separaciones entre bloques y las determinaciones de acuerdo a la normativa vigente.</li> <li>- Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.</li> </ul>
14	<p>Floresta - Ladrón de Guevara</p>	Mariscal Sucre	<p>Consolidar un desarrollo principalmente residencial hacia la Av. Ladrón de Guevara que permita la generación de suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

	<p>Predios Nro.</p> <p>219560 800315 265085 265086</p>		<p>para espacio público y mejore la conectividad de movilidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar opciones para la conectividad entre la Av. Ladrón de Guevara y la calle Lugo a través de la posible prolongación de las dos vías locales/pasajes existentes.</li> <li>- Generar espacio público y equipamiento recreativo.</li> <li>- Incorporar un equipamiento de escala barrial de servicios sociales. El destino del equipamiento será establecido en el análisis y diagnóstico durante la gestión de la UAU con el operador urbano.</li> </ul>
--	--	--	--	---

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Disposiciones</b>
01	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>ATU</p> <p>Predios Nro.</p> <p>234205 17838 6975</p>	La Magdalena	<p>Permitir la transformación del área para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Generar soluciones habitacionales, que incluya de manera obligatoria vivienda de interés social.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la Av. Mariscal Sucre, con el análisis de la trama urbana y posibles soluciones.</li> <li>- Implementar un espacio público que mejore la conexión del desarrollo de la UAU ATU con La Magdalena.</li> <li>- Ceder el porcentaje obligatorio establecido por la normativa vigente para espacio público, áreas verdes y vialidad.</li> </ul>
02	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Almacenera del Ecuador</p> <p>Predio Nro.</p> <p>169154</p>	La Argelia	<p>Permitir el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios, con el aprovechamiento de los lotes subutilizados para incrementar la densidad poblacional dentro de la centralidad Quitumbe, con la liberación en la UAU de espacio en planta baja para generar permeabilidad y mayor cantidad de espacios de acceso público.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria, comercio y equipamientos.</li> <li>- Conformar una trama urbana interna que articule la conectividad entre la Av. Morán Valverde, la calle Manglaralto y calles locales circundantes a la UAU.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo, de acuerdo al proyecto integral del eje férreo.</li> <li>- Recuperar el área de quebrada existente de acuerdo con el uso de suelo y conformar un espacio público integrado a la UAU.</li> <li>- La superficie destinada para áreas verdes, espacio público y equipamiento no será menor a 5.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
03	Unidad de Actuación Urbanística  Epiclachima  Predio Nro. 130739 178949	La Ferroviaria	Permitir generar un reparto de cargas y beneficios a través de la nueva norma urbanística del predio, con la finalidad de conseguir dentro de la gestión, un nuevo equipamiento metropolitano para la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia de manera obligatoria, comercio y equipamientos.</li> <li>- Diseñar la conectividad vial local interna.</li> <li>- Planificar un parque metropolitano, que incorpore equipamientos de servicios sociales de diferentes escalas.</li> </ul>

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Disposiciones</b>
01	Unidad de Actuación Urbanística  Girón de Chillogallo  Predios Nro. 175470 170220 802979 699740	Quitumbe	Promover un desarrollo urbano que genere mixticidad de usos y equipamientos, accesibilidad por medio de nuevas vías y espacios públicos y la equitativa repartición de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Promover nuevas modalidades de acceso a la vivienda.</li> <li>- Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito.</li> <li>- Generar áreas verdes y equipamientos públicos. El destino del equipamiento será resuelto en la gestión de la unidad de actuación urbanística, que podrá incluir equipamientos de servicios sociales.</li> </ul>
02	Unidad de Actuación Urbanística  Metro Quitumbe  Predios Nro. 169548 798545	Quitumbe	Promover un nuevo desarrollo urbano en la zona de influencia del Metro Quitumbe, que contenga residencia y comercio de escala sectorial, zonal o metropolitano, e incorporar en el Proyecto la protección del inmueble patrimonial existente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover un desarrollo con mixticidad de usos.</li> <li>Conservar y rehabilitar los bienes con valor patrimonial.</li> <li>- Conservar y potenciar el valor natural de la quebrada mediante áreas verdes que puedan ser utilizadas como espacios de acceso público.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantizar el acceso peatonal a los espacios públicos que aporta la UAU, y su conectividad con la parada del El Metro de Quito.</li> </ul>
03	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>EDESA Quitumbe</p> <p>Predios Nro. 169879</p>	Quitumbe		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, comercio y equipamientos.</li> <li>- Diseñar la vialidad interna y sus conexiones con la vialidad principal frente al predio.</li> <li>- Implementar un espacio público que permita la conexión peatonal entre la estación de El Metro localizada en la Av. Morán Valverde y la estación del Trolebús en la Av. Quitumbe Ñan.</li> <li>- Ejecutar un equipamiento público de servicios sociales de escala zonal.</li> <li>- Generar fachadas hacia todos los frentes de los lotes internos resultantes del Proyecto.</li> <li>- Arborizar todos los espacios públicos, incluyendo las aceras.</li> <li>- Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, y que se garantice la circulación y accesibilidad peatonal.</li> </ul>

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Disposiciones</b>
01	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Cumbayá Central</p> <p>Predios Nro. 338801 338761 526246 105208 112075 113973 118949</p>	Cumbayá	<p>Generar un nuevo desarrollo urbano de medianas densidades residenciales que incorpore una nueva dotación de equipamientos y espacios públicos accesibles y comercio de escala barrial y sectorial principalmente, que sirva como complemento habitacional a la centralidad Cumbayá.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar un desarrollo urbano que incorpore residencia, equipamientos y comercios complementarios a la residencia.</li> <li>- Garantizar el acceso peatonal a los espacios públicos que aporta la UAU.</li> <li>- Garantizar que, en el diseño, el suelo no construido dentro del área de la UAU sea permeable, arborizado y accesible a la población.</li> <li>- Generar una trama urbana interna que asegure la continuidad con la trama urbana del entorno.</li> <li>- Asegurar la continuidad de El Chaquiñán como eje que estructura el nuevo espacio público.</li> </ul>



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Disposiciones</b>
01	Unidad de Actuación Urbanística La Betania Predio Nro. 5782935	Alangasí	Generar un proyecto de vivienda de bajas densidades que incorpore vivienda de interés social y un equipamiento recreativo para el sector de Alangasí.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar un desarrollo residencial con comercios y servicios complementarios.</li> <li>- Incorporar de manera obligatoria al menos un 20% de soluciones habitacionales para vivienda de interés social.</li> <li>- Generar un equipamiento recreativo público para el sector.</li> <li>- Desarrollar la vialidad interna como parte de las cesiones de suelo exigidas por la normativa vigente.</li> </ul>

Adicional a lo establecido en las Disposiciones para cada Unidad de Actuación Urbanística, dentro de la gestión de las mismas, se promoverá que los espacios establecidos como cargas tengan fines de uso público y enfocados a servicios sociales como la recreación y las manifestaciones culturales.

**Tabla 26.** Resumen ubicación Unidades de Actuación Urbanística PUGS – DMQ

<b>ADM. ZONAL</b>	<b>CANTIDAD</b>
La Delicia	1
Eloy Alfaro	3
Quitumbe	3
Eugenio Espejo	14
Tumbaco	1
Los Chillos	1
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>

**SECCIÓN II**  
**INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA**  
**Y LA ESTRUCTURA PREDIAL**

**Artículo 190.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.-** Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se aplican con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, y asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Dichos instrumentos son:

- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento.
- d) Cooperación entre partícipes

### PARÁGRAFO I REAJUSTE DE TERRENOS

**Artículo 191.- Reajuste de terrenos.-** El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.

### PARÁGRAFO II INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

**Artículo 192.- Integración inmobiliaria.-** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

### PARÁGRAFO III FRACCIONAMIENTO

**Artículo 193.- Fraccionamiento.-** El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en este Plan y los planes urbanísticos complementarios.

### PARÁGRAFO IV COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

**Artículo 194.- Cooperación entre partícipes.-** La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

### SECCIÓN III INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

**Artículo 195.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.-** Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son:

- a) Declaratoria de zonas especiales de interés social
- b) Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Derecho de adquisición preferente
- d) Anuncio del proyecto
- e) Afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de suelo

### PARÁGRAFO I DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 196.- Zonas Especiales de Interés Social.-** Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas a zonas



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

urbanas o de expansión urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más predios, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y otros usos, acorde con la compatibilidad del uso de suelo definida por este plan o un plan urbanístico complementario.

Los predios que sean declarados como Zonas Especiales de Interés Social, además de las actividades descritas en este Artículo, deberán incorporar total o parcialmente soluciones habitacionales de vivienda de interés social.

**Artículo 197.- Condiciones mínimas para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social.-** Las condiciones mínimas para declarar una Zona Especial de Interés Social son las siguientes:

- a) Localizarse en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana.
- b) Encontrarse fuera de áreas de protección ecológica, protección arqueológica, zonas de riesgo identificadas por el órgano metropolitano encargado de la gestión de riesgos.
- c) Contar con uno o más predios vacíos o subutilizados cuyo desarrollo priorizará la implementación de vivienda de interés social.
- d) Las Zonas Especiales de Interés Social deben ofrecer áreas para la construcción de vivienda en diversas modalidades, con prioridad en vivienda de interés social (VIS), según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda; adicionalmente podrán incorporar equipamientos, comercios y otros servicios.

**Artículo 198.- Identificación de Zonas Especiales de Interés Social susceptibles de declaración.-** La declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social a través de un instrumento de planificación deberá incluir el listado de lotes que la conforman.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

El informe de regulación metropolitana de estos predios, deberá incluir una nota que indique que han sido declarados Zonas Especiales de Interés Social.

**Artículo 199.- Declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.-** Las áreas declaradas como Zonas Especiales de Interés Social en el presente Plan se establecen en el *Anexo PUGS 63. Zonas especiales de interés social.*

### **PARÁGRAFO II DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**Artículo 200.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-** La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística.

### **PARÁGRAFO III DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

**Artículo 201.- Derecho de adquisición preferente.-** El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

### **PARÁGRAFO IV ANUNCIO DEL PROYECTO**



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Artículo 202.- Anuncio del proyecto.-** El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

### **PARÁGRAFO V DERECHO DE SUPERFICIE**

**Artículo 203.- Derecho de superficie.-** El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrado en el Registro de la Propiedad.

### **PARÁGRAFO VI BANCO DE SUELO**

**Artículo 204.- Banco de suelo del Distrito Metropolitano de Quito. -** El Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas, en desuso o subutilizados, y los que adquiriera a cualquier título y modalidad, a fin de destinarlo para los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Se priorizará la utilización de los bienes que forman parte del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

**Artículo 205.- Metodología para el desarrollo del inventario del Banco de Suelo.-** En el inventario del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito se considerarán a los bienes inmuebles que, a pesar de estar servidos por sistemas públicos de soporte, no desarrollan la totalidad de su potencial. Los bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo se categorizan en vacíos y subutilizados.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Los inmuebles que formen parte del Banco de Suelo deberán considerar la susceptibilidad a fenómenos naturales, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, la protección y conservación ambiental y patrimonial, afectaciones, ampliaciones viales y derecho de vía.

Para la identificación de los bienes inmuebles del inventario, se deberá observar lo siguiente:

### a) Identificación de bienes inmuebles vacíos:

Para la identificación de bienes inmuebles vacíos, se considerarán los siguientes parámetros:

- i. **Propiedad.** - Bienes inmuebles de dominio privado que pertenezcan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ii. **Construcción.** - Bienes inmuebles no edificados.
- iii. **Espacio Público.** - Se excluyen los bienes inmuebles catalogados como parques, plazas, quebradas, canchas, casas comunales, mercados, escenarios deportivos, y los demás categorizados como bienes de uso público de conformidad con la normativa nacional vigente.

### b) Identificación de bienes inmuebles subutilizados:

Para la identificación de bienes inmuebles subutilizados, además de los parámetros de propiedad y espacio público, previstos en la letra anterior, se considerarán los siguientes:

- i. En suelo urbano, cuando exista un porcentaje de construcción del 1-15% del COS en Planta Baja, o un porcentaje de construcción del 1-10% del COS Total, asignados en la norma metropolitana vigente.
- ii. En suelo rural, cuando exista un porcentaje de construcción del 1-25% del COS en Planta Baja, o un porcentaje de construcción del 1-25% del COS Total, asignados en la norma metropolitana vigente.
- iii. En suelo urbano o rural, cuando el bien inmueble esté en desuso, a pesar de que tenga porcentajes de construcción del COS PB y COS Total superiores a los establecidos en las letras precedentes.

**Artículo 206.- Proyectos a desarrollar en los inmuebles del Banco de Suelo. –** Los bienes del Banco de Suelo serán destinados para los programas o proyectos relacionados con:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- i. Construcción de infraestructura y equipamientos para los sectores de la salud, educación, recreación, y seguridad ciudadana;
- ii. Vivienda de interés social;
- iii. Dotación de espacios públicos;
- iv. Producción y ampliación de servicios públicos;
- v. Preservación y conservación del patrimonio de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- vi. Determinación de zonas para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- vii. Reubicación o relocalización de asentamientos humanos; y,
- viii. Otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

### SECCIÓN III INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

**Artículo 207.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.-** Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

#### PARÁGRAFO I CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Artículo 208.- Concesión onerosa de derechos.-** La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### SECCIÓN IV

#### INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

##### PARÁGRAFO I

#### DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

**Artículo 209.- Declaratoria de regularización prioritaria.-** En el *Anexo PUGS 64. Matriz de predios identificados para la Declaratoria de regularización prioritaria* y mapa *Anexo PUGS 65. Declaratoria de regularización prioritaria*, de esta Ordenanza, se determinan los predios identificados para la declaratoria de regularización prioritaria.

Los asentamientos humanos de hecho que forman parte de la declaratoria de regularización prioritaria deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa metropolitana vigente para continuar el proceso de regularización.

### SECCIÓN V

#### ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA

**Artículo 210.- Declaratoria de Zonas de Renovación y Revitalización Urbana.-** Las áreas declaradas como Zonas de Renovación y Revitalización Urbana en el presente plan se encuentran en el *Anexo PUGS 66. Zonas de renovación y revitalización urbana*.

#### Disposiciones Generales

**Primera.-** Encárgase a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial el registro de la reforma al Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

**Segunda.-** Encárgase a la Secretaría General de Planificación en cada período fiscal, anualizar las metas establecidas en el PMDOT, de forma coordinada con las dependencias municipales, entidades adscritas y empresas públicas, en función de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

los presupuestos aprobados por las ordenanzas respectivas.

**Tercera.-** Apruébase y actualízase mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado; el cuadro de catálogo internacional industrial unificado (CIIU) referente a actividades económicas.

La aprobación o actualización del catálogo podrá incluir nuevos códigos de actividades económicas que no se encuentren especificadas en la norma vigente, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en la normativa metropolitana. Dicha actualización no podrá modificar las tipologías, impactos, ni escalas de compatibilidad de uso de suelo aprobadas en la presente ordenanza.

**Cuarta.-** Las resoluciones de determinación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo caducarán a los dos (2) años desde la vigencia de la presente Ordenanza. Los lotes que no hayan obtenido una licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20) dentro del plazo antes descrito deberán acogerse al aprovechamiento urbanístico asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Quinta.-** Las modificaciones que requieran los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) vigentes, deberán implementarse mediante la aplicación de un plan parcial.

**Sexta.-** La Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios es la encargada de la promoción, desarrollo, gestión, administración y control de la Zona de Desarrollo Económico de Quito, conforme con las disposiciones y resoluciones de los entes competentes y bajo cualquiera de las modalidades establecidas en la normativa aplicable.

**Séptima.-** En las nuevas Zonas Turísticas que sean declaradas en el Distrito Metropolitano de Quito, aplicarán las condiciones establecidas por las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana.

**Octava.-** La habilitación de edificaciones en predios pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente aprobados a través de ordenanza del Concejo Metropolitano, se realizará de acuerdo con los procedimientos de licenciamiento constructivo establecidos en la norma metropolitana vigente.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Novena.-** La cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo que contenga los límites parroquiales rurales e intercantonales será actualizada al momento que el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) apruebe oficialmente su actualización y se lleve a cabo el respectivo acto normativo correspondiente en el pleno del Concejo Metropolitano.

**Décima.-** Los predios que hayan obtenido una autorización de construcción o licencia metropolitana urbanística LMU (20) bajo el amparo de una norma de aprovechamiento urbanístico anterior conducente para la obtención de una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) podrán obtener esta licencia conforme la compatibilidad de actividades económicas vigente al momento de la emisión de la LMU (20), previo informe favorable de la administración zonal correspondiente, siempre y cuando la LMU (20) se encuentre vigente.

**Décima Primera.-** Los trazados viales aprobados por otros niveles de gobierno que sean remitidos para conocimiento del GAD del Distrito Metropolitano de Quito serán incorporados en una cobertura geográfica específica que se registrará en el campo de afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana únicamente de manera informativa.

**Décima Segunda.-** Los predios colindantes al eje férreo que no cuenten con accesos a través de otras vías, deberán gestionar sus accesos con el ente rector nacional de movilidad y transporte.

**Décima Tercera.-** En todas los tratamientos urbanísticos y usos de suelo específicos podrán ser delimitadas zonas de gestión del patrimonio, mismas que se sujetarán a los procedimientos de gestión conforme lo disponga la normativa metropolitana vigente.

**Décima Cuarta.-** El lote mínimo que se encuentra establecido en la letra c) del Artículo 147 de la presente Ordenanza no se aplica en asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados a la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos, con fecha anterior al 11 de noviembre de 2022; que podrán ser declarados de interés social.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Décima Quinta.-** En los casos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados o ingresados a la Unidad responsable de regularizar los asentamientos humanos con fecha anterior al 11 de noviembre de 2022, que podrán ser declarados de interés social, se podrán aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio.

**Décima Sexta.-** Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios públicos generados en el predio del Centro de Convenciones Bicentenario con número de predio referencial 3553162, se determinará el modelo de gestión mediante la figura de fidecomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público privadas y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.

Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria. La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades de las partes en función de lo establecido en esta Ordenanza.

**Décima Séptima.-** Los titulares de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) que ejerzan actividades económicas en un predio determinado, correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el presente plan, podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Décima Octava.-** Encárgase a la Administración General en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la formulación de mecanismos que incluyan incentivos para la reubicación de industrias asentadas en uso de suelo prohibido hacia áreas industriales determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios.

**Décima Novena.-** Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente Disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso presentando todos los requisitos y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse a la citada Disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

También podrán acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Podrán acogerse a la presente Disposición, los trámites de autorización de explotación de áridos y pétreos que hayan iniciado el proceso ante cualquier entidad municipal y se les haya asignado un número de trámite, antes de la vigencia de la presente Ordenanza, siempre y cuando, el uso de suelo haya sido compatible al momento de inicio del proceso.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Vigésima.-** Las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido, solo podrán seguir funcionando cuando hayan obtenido el comprobante de ingreso de trámite de LUAE emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

Los establecimientos que, hayan iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en el Artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido, e incumplan con los señalado en las normas municipales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

Las actividades económicas a las que les haya sido otorgadas LUAE o cualquier clase de autorización, que nunca han tenido compatibilidad de uso de suelo, previa denuncia o de oficio, pasarán por un proceso de evaluación sobre su emisión por parte de la autoridad otorgante en coordinación con las secretarías metropolitanas competentes.

**Vigésima Primera.-** Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobados antes de la vigencia de esta ordenanza y que no hayan sido derogados expresamente por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y sus compatibilidades, y de edificabilidad, que se establecen en el instrumento de su aprobación.

Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que asignan datos de zonificación, se homologarán a las denominaciones de uso de suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberán incorporar el Código Especial “.PUAE” en la cartografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Todas las ordenanzas y resoluciones aprobadas por el Concejo Metropolitano que contengan aprobaciones de PUAE o de asignación de datos de zonificación, mantendrán la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en ésta.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Sin perjuicio de los datos que refleja el Informe de Regulación Metropolitana, para los procesos de habilitación de suelo y edificación, así como los de licenciamiento de actividades económicas, derivados de estos instrumentos, las entidades colaboradoras y las entidades metropolitanas a cargo del otorgamiento de licencias y todos sus actos conducentes, aplicarán la norma urbanística constante en la Ordenanza o Resolución que los aprueba, para lo cual, la Administración Zonal correspondiente emitirá los Informes de Regulación Metropolitana en función a la norma urbanística vigente en el instrumento de aprobación.

**Vigésima Segunda.-** Dispónese a todas las entidades y empresas públicas metropolitanas remitir a la entidad encargada del hábitat y ordenamiento territorial, la cartografía de las diferentes afectaciones que generen en el marco de sus competencias, para la actualización de los informes de regulación metropolitana.

**Vigésima Tercera.-** Forman parte integral de esta ordenanza los siguientes anexos:

*Anexo PMDOT 01. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito*

*Anexo PUGS 01. Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito*

*Anexo PUGS 02. Red verde urbana estructurante del Distrito Metropolitano de Quito*

*Anexo PUGS 03. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - DMQ*

*Anexo PUGS 04. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa – Meseta*

*Anexo PUGS 05. Susceptibilidad a inundaciones – DMQ*

*Anexo PUGS 06. Susceptibilidad a inundaciones – Meseta*

*Anexo PUGS 07. Susceptibilidad a subsidencia – DMQ*

*Anexo PUGS 08. Susceptibilidad a subsidencia – Meseta*

*Anexo PUGS 09. Amenaza a flujos volcánicos – DMQ*

*Anexo PUGS 10. Amenaza a flujos volcánicos – Meseta*

*Anexo PUGS 11. Amenaza caída de ceniza – DMQ*

*Anexo PUGS 12. Amenaza caída de ceniza – Meseta*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Anexo PUGS 13. Riesgo sísmico en edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 14. Polígonos industriales en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 15. Zona Logística Comercial Regional del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 16. Zona de Desarrollo Económico de Quito*
- Anexo PUGS 17. Zonas Agroproductivas en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 18. Zonas de aprovechamiento extractivo en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 19. Microrregiones del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 20. Sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 21. Descripción actual y futura de las centralidades del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 22. Nodos funcionales del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 23. Nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 24. Equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 25. Sistema de movilidad estructurante*
- Anexo PUGS 26. Clasificación del suelo - DMQ*
- Anexo PUGS 27. Clasificación del suelo - Meseta*
- Anexo PUGS 28. Subclasificación del suelo urbano - DMQ*
- Anexo PUGS 29. Subclasificación del suelo urbano - Meseta*
- Anexo PUGS 30. Subclasificación del suelo rural - DMQ*
- Anexo PUGS 31. Subclasificación del suelo rural - Meseta*
- Anexo PUGS 32. Polígonos de intervención territorial - DMQ*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*Anexo PUGS 33. Polígonos de intervención territorial – Meseta*

*Anexo PUGS 34. Tratamientos urbanísticos - DMQ*

*Anexo PUGS 35. Tratamientos urbanísticos – Meseta*

*Anexo PUGS 36. Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social*

*Anexo PUGS 37. Usos generales del suelo - DMQ*

*Anexo PUGS 38. Usos generales del suelo - Meseta*

*Anexo PUGS 39. Usos específicos principales del suelo - DMQ*

*Anexo PUGS 40. Usos específicos principales del suelo - Meseta*

*Anexo PUGS 41. Equipamientos de recreación y deporte metropolitanos proyectados*

*Anexo PUGS 42. Tipologías de equipamientos específicos permitidos en el Parque Metropolitano Bicentenario*

*Anexo PUGS 43. Zonas para implantación de actividades CZ1A y CZ1B en el Centro Histórico de Quito*

*Anexo PUGS 44. Zonas de prohibición de implantación de centros de diversión correspondientes a la tipología CZ1A*

*Anexo PUGS 45. Zonas en las que no se aplican condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios de tipología CZ1A y CZ1B*

*Anexo PUGS 46. Matriz de Actividades Económicas Restringidas*

*Anexo PUGS 47. Edificabilidad básica DMQ*

*Anexo PUGS 48. Edificabilidad básica Meseta*

*Anexo PUGS 49. Edificabilidad general máxima DMQ*

*Anexo PUGS 50. Edificabilidad general máxima Meseta*

*Anexo PUGS 51. Categorización vial del Distrito Metropolitano de Quito: Vías expresas, vías arteriales, vías colectoras y vías especiales*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*Anexo PUGS 52.A Vialidad local urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo*

*Anexo PUGS 52.B Vialidad local rural del Distrito Metropolitano de Quito*

*Anexo PUGS 53. Matriz de vialidad existente en el DMQ según sus categorías*

*Anexo PUGS 54. Matriz de vías aprobadas según sus categorías*

*Anexo PUGS 55. Matriz de vialidad proyectada según sus categorías*

*Anexo PUGS 56. Tipología del sistema vial principal: Vías existentes, vías proyectadas y trazado vial aprobado del Distrito Metropolitano de Quito*

*Anexo PUGS 57. Zonas de protección especial - DMQ*

*Anexo PUGS 58. Zonas de protección especial - Meseta*

*Anexo PUGS 59. Zona de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*

*Anexo PUGS 60. Sectores sujetos al desarrollo de Planes urbanísticos complementarios*

*Anexo PUGS 61. Proyectos integrales*

*Anexo PUGS 62. Unidades de actuación urbanística*

*Anexo PUGS 63. Zonas especiales de interés social*

*Anexo PUGS 64. Matriz de predios identificados para la Declaratoria de regularización prioritaria*

*Anexo PUGS 65. Declaratoria de regularización prioritaria*

*Anexo PUGS 66. Zonas de renovación y revitalización urbana.*

*Anexo PUGS 67. Informe de tratamientos urbanísticos.*

### **Disposiciones Transitorias**

**Primera.-** Encárgase a la Secretaría General de Planificación, los lineamientos para la actualización de los instrumentos y herramientas de planificación para la implementación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

2024 – 2033, en un término de sesenta (60) días, contados desde la vigencia de esta Ordenanza en el Registro Oficial.

**Segunda.-** Encárgase a la Administración General, una vez que la Secretaría General de Planificación emita formalmente los lineamientos y estructuras programáticas que aplicarán en el Sistema de Planificación de Recursos Institucionales, la elaboración de la propuesta para la actualización de los instrumentos y herramientas presupuestarias y financieras para la implementación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024 – 2033.

**Tercera.-** La Secretaría General de Planificación y la Administración General emitirán los actos resolutiveos que instrumenten la implementación en los sistemas de gestión a su cargo, conforme con las normas de gestión institucional y financiera aplicables.

**Cuarta.-** En el término de quince (15) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones actualizará los datos constantes en los Informes de Regulación Metropolitana y en los Informes de Compatibilidad de Uso de Suelo, conforme con la norma urbanística aprobada en el anexo de esta ordenanza.

**Quinta.-** En el término de sesenta (60) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Catastro realizará las modificaciones a implementar en el Sistema SIREC-Q, conforme con los contenidos de este Plan.

**Sexta.-** En el término de sesenta (60) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos y la entidad metropolitana encargada del Hábitat y Ordenamiento Territorial, diseñará y realizará las modificaciones por implementar en el sistema informático de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas LUAE, conforme con los contenidos de este Plan.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Séptima.-** En el término de quince (15) días a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial presentará a la Comisión de Uso de Suelo el mapa de las zonas específicas para la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C en uso de suelo múltiple y protección urbana patrimonial, para su aprobación mediante resolución del Concejo Metropolitano.

**Octava.-** En el término de noventa (90) días a partir de la vigencia de esta Ordenanza, el operador urbano en coordinación con las entidades ejecutoras metropolitanas desarrollará el Banco de Costos de la Construcción del Distrito Metropolitano de Quito, que permitirá contar con las especificaciones técnicas y análisis de precios unitarios, como base para la formulación de proyectos del Catálogo de Proyectos de Desarrollo Urbano y para el cálculo de las cargas que se establezcan en las unidades de actuación urbanística, el mismo que será actualizado el primer mes de cada año.

**Novena.-** En el término de sesenta (60) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, el ente responsable de la movilidad emitirá la Resolución con los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación del sistema vial principal, así como del modelo de gestión y ejecución de las mismas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

**Décima.-** En el término de noventa (90 días) contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría de Movilidad desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aprobación de trazados viales en el DMQ.

**Décima Primera.-** En el término de nueve (9) meses contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría de Movilidad deberá presentar la propuesta de Ordenanza de la vialidad principal del Distrito Metropolitano de Quito, que contenga la categorización de las vías colectoras, arteriales, expresas y especiales, y la definición de su tipología como vías proyectadas, existentes y aprobadas.

**Décima Segunda.-** En el término de nueve (9) meses contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, las Administraciones Zonales deberán presentar los planes viales locales para aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Metropolitano.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Décima Tercera.-** Los anexos 51, 52.A, 52.B, 53, 54, 55, 56 de esta Ordenanza, que contienen la vialidad local y principal del Distrito Metropolitano de Quito, estarán vigentes hasta la aprobación de las ordenanzas que aprueban los sistemas de vialidad en sus diferentes categorías, por parte de las entidades competentes de acuerdo con el Código Municipal, conforme lo establecido en las Disposiciones Transitorias Décima Primera y Décima Segunda de la presente Ordenanza.

**Décima Cuarta.-** En el término de un (1) año contado a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la entidad responsable de la administración de parques metropolitanos y espacios públicos presentará el plan de gestión para la transformación en parques metropolitanos a las áreas definidas en el presente Plan.

**Décima Quinta.-** En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos presentará a la Comisión de Hábitat y Vivienda el proyecto de reforma al texto del Título *“DE LA SEGURIDAD, CONVIVENCIA CIUDADANA Y GESTIÓN DE RIESGOS DE EL PROCESO DE VALORIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE”*, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con base en lo determinado en la normativa vigente que rige el plan parcial de zonas especiales de interés social.

**Décima Sexta.-** Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10), obtenida desde el 13 de septiembre del 2021 hasta la entrada en vigencia de la Ordenanza, y que esta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, podrán obtener la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20) con la normativa vigente a la fecha de autorización de la LMU(10), para lo cual dispondrán de dos (2) años para la obtención de la LMU(20), contado a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

La Disposición prevista en este Artículo no será aplicable si la licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo con el análisis de la Secretaría General de



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, la misma que verificará que las obras de mitigación se hayan ejecutado, previo la emisión del certificado de finalización de obras por parte del ente de control municipal.

**Décima Séptima.-** En el término de sesenta (60) días contados a partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría de Movilidad, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas realizarán las coordinaciones necesarias con el gobierno nacional y/o provincial para definir los mecanismos para la planificación, ejecución, administración y gestión en vías principales que se ubiquen en áreas con clasificación de suelo urbana y rural.

**Décima Octava.-** La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en el término de sesenta (60) días, contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, presentará a la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta de ordenanza que contenga los requisitos y procedimiento para la aprobación de planes parciales de iniciativa mixta (pública y privada), instrumento que deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

**Décima Novena.-** La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en el término de treinta (30) días, contados desde la sanción de la ordenanza que aprueba los requisitos y procedimiento para la aprobación de planes parciales de iniciativa mixta, reformará el “INSTRUCTIVO PARA LA FORMULACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS ZONALES, ESPECIALES Y PARCIALES”.

**Vigésima.-** En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial presentará la propuesta de Ordenanza que regula el instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Vigésima Primera.-** En el término de ciento ochenta (180) días contados desde la aprobación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Ambiente presentará la propuesta de ordenanza para la declaratoria de la AIER Ilaló y su respectivo plan de manejo.

### Disposiciones Reformatorias



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Primera.-** Elimínanse los Anexos correspondientes al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y sus apéndices, de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021.

**Segunda.-** Sustitúyese el Artículo 1 “Objeto” de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021., por el siguiente:

*“Objeto.- Aprobar la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2021-2033, del Distrito Metropolitano de Quito, misma que rige para el período 2024-2033 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo”*

**Tercera.-** Sustitúyese el Artículo 4 “Ejecución de los instrumentos de planificación” de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021., por el siguiente:

*“Ejecución de los instrumentos de planificación.- Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias, entidades adscritas y empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias, gestionar, impulsar, apoyar, ejecutar los objetivos, políticas y metas contemplados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”*

**Cuarta.-** Sustitúyese el Artículo 5 “Seguimiento y Evaluación” de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021., por el siguiente:

*“Seguimiento y Evaluación.- Al Consejo Metropolitano de Planificación le corresponderá realizar el seguimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y proponer iniciativas, ajustes o revisiones al mismo, debidamente justificadas y siguiendo los procedimientos previstos para el efecto.*

*La evaluación y rendición de cuentas del cumplimiento de los objetivos, y metas del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se realizará periódicamente, por parte de la Secretaría General de Planificación, que presentará al Consejo Metropolitano de Planificación.”*

**Quinta.-** Elimínanse las Disposiciones Generales de la Primera a la Vigésimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 y las Disposiciones Generales vigésima quinta, vigésima sexta y vigésima séptima incorporadas por la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 sancionada el 02 de noviembre de 2022.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Sexta.-** Elimínanse las Disposiciones Transitorias de la Primera a la Cuadragésima segunda de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021.

**Séptima.-** Sustitúyese la letra b) del Artículo 173 “Objeto Principal” del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente:

*“b. Diseñar, planificar, construir, mantener, operar, gestionar y, en general, explotar la infraestructura de las zonas francas y regímenes especiales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Octava.-** Elimínase el número 15 y sustitúyese el número 24 del Artículo 201 “Objeto” del Código Municipal por el siguiente: “24. Desempeñar las actividades que corresponden en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano” y renumérese en función de estos cambios.

**Novena.-** Sustitúyese el Artículo 1440 “Compatibilidad en el uso del suelo” del Código Municipal por el siguiente texto:

*“Compatibilidad en el uso del suelo.- De manera general, en las Zonas Especiales Turísticas el uso principal de suelo y las compatibilidades para el desarrollo de actividades económicas serán las establecidas en el plan de uso y gestión del suelo o el plan parcial correspondiente.*

*Los establecimientos de alojamiento y expendio de alimentos y bebidas en Zonas Especiales Turísticas se consideran a todos los propósitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano como establecimientos turísticos. En tal virtud, los titulares de dichos establecimientos deberán sujetarse a las reglas técnicas y los requisitos de funcionamiento que les aplican a las actividades turísticas de modo general.”*

**Décima.-** Incorpórase como segundo inciso del Artículo 2264 del Código Municipal sobre la “Vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo”, lo siguiente:

*“La actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se realiza al inicio de cada periodo administrativo podrá incorporar actualizaciones de zonas declaradas como áreas protegidas por el nivel nacional o local, de vías expresas aprobadas por el Concejo Metropolitano, de equipamientos de escala metropolitana, nuevas zonas de amenazas y riesgos identificadas, dentro de los mapas del componente estructurante, sin que la actualización signifique una modificación de la clasificación y subclasificación del suelo.”*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Décima Primera.-** Refórmase la letra d) del Artículo 2191 “*Infracciones Leves*” del Código municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:  
“*d) No retirar los cables cortados y en desuso del suelo del espacio público*”

**Décima Segunda.-** Sustitúyese el inciso ii) de la letra a) del Artículo 2365 “*Tipología de equipamientos*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

*“ii) Cultura (EC): corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales”*

**Décima Tercera.-** Sustitúyese el Artículo 2604 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

*“Actualización y registro de la cartografía vial.- La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, y actos administrativos correspondientes, como la vialidad urbana de competencia de otros niveles de gobierno, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

*La vialidad rural de competencia de los demás niveles de gobierno será registrada en un cobertura cartográfica exclusiva para incluir la afectación correspondiente dentro del Informe de Regulación Metropolitana.”*

**Décima Cuarta.-** Elimínase el último párrafo del Artículo 2265 “*- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y agrégase el siguiente número a continuación del número 8:

*“9. En caso de actualizaciones de áreas pertenecientes al patrimonio natural, cultural, histórico, arquitectónico y arqueológico estatal o metropolitano.”*

**Décima Quinta.-** Elimínase el Artículo 2250 “*Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo*” del Código Municipal del Código Municipal.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Décima Sexta.-** Elimínase el Artículo 2251 “*Protección a las autorizaciones de edificación*” del Código Municipal.

**Décima Séptima.-** Elimínase la letra c. “*c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU)*” del Artículo 2261 “*Plan de Uso y Gestión del Suelo*”

**Décima Octava.-** Agrégase en el Artículo 2301 “*Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito después de la letra j), la siguiente:

*“k) La actualización del plano y tabla del valor del suelo por la transformación del suelo de rural a urbano dentro del área de intervención. Para lo cual se coordinará con la entidad responsable del catastro municipal.”*

**Décima Novena.-** Sustitúyese la letra d) del Artículo 2333 “*Tratamientos urbanísticos para suelo rural*” del Código Municipal por la siguiente:

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

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

**Vigésima.-** Elimínase el Artículo 2336 “*De la aplicación de los estándares urbanístico*” del Código Municipal.

**Vigésima Primera.-** Elimínase el Artículo 2337 “*Cumplimiento de los estándares urbanísticos*” del Código Municipal.

**Vigésima Segunda.-** Elimínase el Artículo 2338 “*Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad*” del Código Municipal.

**Vigésima Tercera.-** Incorpórase como último inciso del Artículo 2342 “*De las condiciones de implantación*” del Código Municipal lo siguiente:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*“Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a obtener el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.”*

**Vigésima Cuarta.**- Sustitúyese la letra b) del Artículo 2348 “Usos específicos residenciales para suelo rural” del Código Municipal, por la siguiente:

*“b) Residencial Rural Restringido (RRR): Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.*

*En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo*

*Podrá asignarse además en los asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados, localizados en suelo rural con subclasificación de protección, producción, indistintamente de su colindancia o no al suelo urbano, para los cuales, el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignará un código de edificabilidad especial.”*

**Vigésima Quinta.**- Sustitúyese el Artículo 2351 “Uso de comercios y servicios especializados” del Código Municipal por el siguiente:

*“Uso de comercios y servicios especializados.- El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que permite actividades económicas mayoritariamente comerciales destinadas a fortalecer las cadenas de producción”*

**Vigésima Sexta.**- Sustitúyese el número v. de la letra a) del Artículo 2356 “Tipología de Equipamientos” por el siguiente:

*v. Recreación y deporte (ED): corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte 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.*

**Vigésima Séptima.**- Sustitúyese el Artículo 2361 “Uso Recurso Natural No Renovable” del Código Municipal por el siguiente:

**“Uso recurso natural no renovable.-** *El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional,*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.*

*Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.*

*Es asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.*

*Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente y estará a cargo de la autoridad ambiental que sea competente.*

*Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que genere el órgano metropolitano responsable del ambiente.*

*No se permite la actividad residencial dentro de este uso de suelo.”*

**Vigésima Octava.-** Sustitúyese el Artículo 2365 “Cuadro de Compatibilidades” del Código Municipal, por el siguiente:

*“Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU).*

**Vigésima Novena.-** Modifícase el inciso tercero del Artículo 2379 “Edificaciones en bloques” del Código Municipal por el siguiente: “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, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”

**Trigésima.-** Modifícase el inciso segundo del Artículo 2381 “Incremento de coeficiente de ocupación del suelo” del Código Municipal por el siguiente: “El incremento del coeficiente



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos.”*

**Trigésima Primera.-** Elimínase el Artículo 2383 “*Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo*” del Código Municipal.

**Trigésima Segunda.-** Elimínase el Artículo 2389 “*Casos especiales de uso y ocupación de suelo*” del Código Municipal.

**Trigésima Tercera.-** Sustitúyese el último inciso del Artículo 2393 “*Adosamiento entre lotes particulares*” del Código Municipal, por el siguiente texto: “*En todos los casos, la altura de edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación, los retiros asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo*”.

**Trigésima Cuarta.-** Inclúyase como último inciso del Artículo 2419 “*De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente:

*“El valor del suelo de los predios localizados en Unidades de Actuación Urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será el que tenía el predio al momento de aprobarse la ordenanza que las delimita.”*

**Trigésima Quinta.-** Agrégase como cuarto inciso del Artículo 2422 “*Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística*” del Código Municipal, lo siguiente:

*“Cuando la unidad de actuación urbanística aprobada contenga bienes inmuebles inventariados, previo a obtener la licencia metropolitana correspondiente, deberá continuar el proceso establecido en la normativa metropolitana vigente de áreas históricas.”*

**Trigésima Sexta.-** Elimínase el inciso final del Artículo 2459 “*De la aplicación del Anuncio del Proyecto*” del Código Municipal que establece: “*El procedimiento para la aplicación del anuncio del proyecto será emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución*”

**Trigésima Séptima.-** Sustitúyese el Artículo 2469 “*Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito*” del Código Municipal, por el siguiente:

*“Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.- El Banco de Suelo del Distrito*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*Metropolitano de Quito se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas, en desuso o subutilizados, y los que adquiera a cualquier título y modalidad, a fin de destinarlo para los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*

*Se priorizará la utilización de los bienes que forman parte del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.”*

**Trigésima Octava.-** Elimínase el Artículo 2470 “*Administración del Banco de Suelo*” del Código Municipal.

**Trigésima Novena.-** Sustitúyese el Artículo 2471 “*Del inventario del Banco de Suelo*” del Código Municipal, por el siguiente:

*“Inventario del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.- La entidad encargada de hábitat y ordenamiento territorial, mediante resolución, emitirá el inventario de bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo, mismo que incluirá un registro georreferenciado de los bienes inmuebles.*

*El inventario de Banco de Suelo deberá ser actualizado, para lo cual las entidades municipales encargadas del registro y verificación de bienes inmuebles deberán generar reportes semestrales de los inmuebles nuevos que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mismos que deberán ser remitidos a la entidad encargada de hábitat y ordenamiento territorial.*

*La entidad encargada de hábitat y ordenamiento territorial mediante informe determinará los usos potenciales de los inmuebles que forman parte del inventario del Banco de Suelo, de conformidad con lo que establece la normativa nacional y metropolitana vigente.”*

**Cuadragésima.-** Elimínase el Artículo 2472 “*Creación y actualización del inventario del Banco de suelo*” del Código Municipal.

**Cuadragésima Primera.-** Agrégase como letra c. del Artículo 2490 “*Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente:



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

*“c. Zonas de Renovación y Revitalización Urbana de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.”*

**Cuadragésima Segunda.-** Incorpórase como cuarto inciso del Artículo 2532 *“Del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano”* del Código Municipal lo siguiente:

*“Los costos de los diseños definitivos de los proyectos podrán ser financiados sin exceder el dieciséis por ciento (16%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.”*

**Cuadragésima Tercera.-** Elimínase el número 2 del Artículo 2562 del Código Municipal respecto a los *“Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable”*.

**Cuadragésima Cuarta.-** Incorpórase el siguiente: **PARÁGRAFO VI** *“De las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana”* en la Sección I *“Instrumentos de Gestión”* del Capítulo IV *“De la Gestión del Suelo”* del Título I *“Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”* del Libro IV.1 *“Del uso de suelo”* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con los siguientes artículos, y reenumérese:

### **“PARÁGRAFO VI**

#### ***De las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana***

**Artículo 2532.- Zonas de Renovación y Revitalización Urbana.-** *Las zonas de renovación y revitalización urbana son áreas de promoción económica e inmobiliaria identificadas en el Distrito Metropolitano de Quito que requieren políticas, programas, proyectos e incentivos que permitan la transformación de las condiciones urbanísticas para consolidar el modelo de ciudad, dinamizar la economía, propiciar la inversión y mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

**Artículo 2533.- Objetivo de las zonas de renovación y revitalización urbana.-** *Las zonas de renovación y revitalización urbana buscan:*

- a) Renovar y revitalizar zonas deterioradas o degradadas que requieren procesos de transformación urbanística.*
- b) Potenciar la consolidación de zonas estratégicas para fortalecer el sistema policéntrico y el modelo de ciudad.*
- c) Atraer nuevas inversiones económicas, comerciales, turísticas e inmobiliarias.*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- d) *Promover la diversidad de actividades que permitan usos residenciales, comerciales, equipamientos, la dotación de sistemas públicos de soporte de calidad y la promoción turística.*
- e) *Crear incentivos urbanísticos para las inversiones que se realicen en las zonas determinadas.*
- f) *Aplicar de manera prioritaria instrumentos de gestión del suelo.*

**Artículo 2534.- De la declaratoria de las Zonas de renovación y revitalización urbana:** *La declaratoria de las zonas de renovación y revitalización urbana se realizará a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo o de un plan parcial.*

### **SUB PARÁGRAFO I**

#### **DE LOS TIPOS DE ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA**

**Artículo 2535.- De las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.-** *Las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario aplicarán en los polígonos de centralidades determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que tengan asignado tratamiento urbanístico de renovación en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial, y que presenten una baja consolidación de la norma urbanística total asignada.*

*No podrán delimitarse zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario en las centralidades de las zonas administrativas Tumbaco y Valle de los Chillos.*

**Artículo 2536.- De las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico.-** *Las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico aplicarán en todas las áreas declaradas como zonas especiales turísticas. Adicionalmente aplicarán en los polígonos de centralidades determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tengan tratamiento urbanístico de renovación establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial.*

*No podrán delimitarse zonas de renovación y revitalización económica en las centralidades de las zonas administrativas Tumbaco y Valle de los Chillos.*

### **SUB PARÁGRAFO II**



ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**DE LOS INCENTIVOS DE ZONAS DE RENOVACIÓN Y  
REVITALIZACIÓN URBANA**

**Artículo 2537.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.-** Para proyectos de edificación ubicados en las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario, se descontará el 50% de valor determinado por concepto de concesión onerosa de derechos

**Artículo 2538.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en Zonas Especiales Turísticas:** En las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico dentro de Zonas Especiales Turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, se podrá exonerar el 100% del valor de la concesión onerosa de derechos por concepto de cambio de uso de suelo en las actividades turísticas, culturales, recreativas y deportivas en todas sus escalas; así como en las actividades comerciales y de equipamientos, de escala barrial y sectorial, definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial.

**Artículo 2539.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en centralidades con tratamiento urbanístico de renovación.-** En las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico dentro de centralidades determinadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con tratamiento urbanístico de renovación establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial, el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos por licenciamiento en una nueva actividad económica, tendrá un descuento en función de la escala de la actividad a licenciar, según lo establecido en la siguiente tabla:

<i>Escala de actividad</i>	<i>Porcentaje de descuento</i>
<i>Barrial</i>	<i>75%</i>
<i>Sectorial</i>	<i>50%</i>
<i>Zonal</i>	<i>25%</i>
<i>Metropolitano</i>	<i>0%</i>

**SUB PARÁGRAFO III**



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

### ***DE LAS ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA***

**Artículo 2540.- De las zonas de promoción inmediata.-** *Se consideran zonas de promoción inmediata a las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana, como aquellas que puedan ser declaradas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Urbanístico Complementario.*

**Cuadragésima Quinta.-** Refórmase el número 13 del Artículo 2540 “*Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana.*” del Código Municipal por el siguiente: “*13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano*”.

**Cuadragésima Sexta.-** Elimínase la letra c) del Artículo 2550 “*Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías.*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece:

*“c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.”*

**Cuadragésima Séptima.-** Refórmase el Artículo 2596 “*Construcciones sismo resistentes*” del Código Municipal por el siguiente:

*“Artículo 2596.- Construcciones sismo resistentes.- Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.*

*Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y aplicarán adicionalmente todo lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas expedidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).*

*En las edificaciones que superen los dos niveles y los 250 m<sup>2</sup> de construcción, el órgano responsable del control, directamente o a través del régimen de entidades colaboradoras, efectuará controles a las edificaciones una vez finalizado el proceso constructivo, las cuales se efectuarán de manera obligatoria durante los primeros diez (10) años de la edificación, para verificar la calidad constructiva, su sismo resistencia, durabilidad y determinación de patologías, de acuerdo con las normas citadas en el inciso precedente.”*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Cuadragésima Octava.-** Elimínase el tercer inciso del Artículo 2621 “*Del control territorial*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece:

*“El órgano responsable del control, en el ámbito de sus competencia, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos, en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.”*

**Cuadragésima Novena.-** Elimínase la Sección IV “*Control del Estándar de Edificabilidad*”, del Capítulo XIII “*Del Control de la Habilitación, Uso y Ocupación del Suelo*” del Título I del “*Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito*” del Código Municipal.

**Quincuagésima.-** Elimínase el Artículo 3839 “*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*” y el Artículo 3840 “*Proyectos en predios inventariados integrados*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Quincuagésima Primera.-** Elimínase la Disposición General décima tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.

**Quincuagésima Segunda.-** Refórmase la Disposición Reformatoria Quinta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022 por lo siguiente:

*QUINTA. - Sustitúyase el artículo 1670 del Código Municipal vigente por el siguiente texto:  
“A partir del año 2024, La Dirección Metropolitana Financiera transferirá a la cuenta de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) los fondos recaudados por concepto de la contribución especial de mejoras generada por inversiones en obras públicas.*

*Al órgano encargado de la operación urbana se transferirán los fondos recaudados por concepto de contribución especial de mejoras de los proyectos ejecutados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano y Unidades de Actuación Urbanística.*

*En ambos casos, las transferencias se ejecutarán de acuerdo con las asignaciones del presupuesto municipal, salvo aquellos financiados con deuda cuyo servicio deba ser atendido por el Municipio.”*

**Quincuagésima Tercera.-** Elimínase la Disposición Reformatoria décimo cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Quincuagésima Cuarta.-** Elimínase la Disposición Transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 048-2022 de 29 de diciembre de 2022.

**Quincuagésima Quinta.-** Sustitúyese el Anexo Nro. 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 por el documento adjunto “*Anexo Nro.1 De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios*”

**Quincuagésima Sexta.-** Elimínase el segundo y tercer párrafos del Artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana Nro. APA-2023 “*Para las actividades restringidas de tipología EFZ y EFM se incorpora la siguiente condición de implantación: Los equipamientos de tipología EFZ y EFM no podrán implantarse a una distancia menor de 50 metros de un cuerpo de quebrada, cuerpos de agua (ríos, lagos, lagunas, acuíferos, otros).* Las actividades económicas de tipología SAS y SFS podrán ser condicionadas y especificadas en el Plan de Manejo y Gestión correspondiente.”

**Quincuagésima Séptima.-** Sustitúyese la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 043-2022, por la siguiente:

*“Disposición Transitoria Segunda.- A partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, actualizará en el plazo de 7 meses la cartografía que tenga relación con los accidentes geográficos del Distrito Metropolitano de Quito, misma que tendrá como insumo información relacionada, disponible y actualizada de la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, la Secretaria de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable; y, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. La compilación, validación y estructuración de la presente cartografía, se ceñirá al “ANEXO TÉCNICO A LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN GENERAL DEL USO DEL SUELO, SECCIÓN VI DEL DESARROLLO URBANÍSTICO, PARÁGRAFO III PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN, QUE INCORPORA COMO SUB PARÁGRAFO I DE LOS ACCIDENTES GEOGRÁFICOS, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” de la Ordenanza Metropolitana No. 043-2022 y se regirá a la normativa aplicable y relacionada con materia cartográfica.”*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Quincuagésima Octava.-** Sustitúyese la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 043-2022, por la siguiente:

*“Disposición Transitoria Tercera.- La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a través de la Dirección Metropolitana de Catastro y en coordinación con la Secretaría de Tecnología de Información y Comunicación, en el plazo de 7 meses a partir de la sanción de la presente Ordenanza, adaptará las plataformas tecnológicas que dispone para la ciudadanía, a fin de que pueda emitirse el informe de certificación de accidentes geográficos, sin perjuicio que los usuarios soliciten la revisión pertinente de los informes.”*

**Quincuagésima Novena.-** Inclúyase como anexos de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre del 2021, los siguientes documentos:

- Anexo PMDOT 01. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 01. Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 02. Red verde urbana estructurante del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 03. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - DMQ*
- Anexo PUGS 04. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa – Meseta*
- Anexo PUGS 05. Susceptibilidad a inundaciones – DMQ*
- Anexo PUGS 06. Susceptibilidad a inundaciones – Meseta*
- Anexo PUGS 07. Susceptibilidad a subsidencia – DMQ*
- Anexo PUGS 08. Susceptibilidad a subsidencia – Meseta*
- Anexo PUGS 09. Amenaza a flujos volcánicos – DMQ*
- Anexo PUGS 10. Amenaza a flujos volcánicos – Meseta*
- Anexo PUGS 11. Amenaza caída de ceniza – DMQ*
- Anexo PUGS 12. Amenaza caída de ceniza – Meseta*
- Anexo PUGS 13. Riesgo sísmico en edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 14. Polígonos industriales en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 15. Zona Logística Comercial Regional del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 16. Zona de Desarrollo Económico de Quito*
- Anexo PUGS 17. Zonas Agroproductivas en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 18. Zonas de aprovechamiento extractivo en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 19. Microrregiones del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 20. Sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 21. Descripción actual y futura de las centralidades del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 22. Nodos funcionales del Distrito Metropolitano de Quito*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Anexo PUGS 23. Nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 24. Equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 25. Sistema de movilidad estructurante*
- Anexo PUGS 26. Clasificación del suelo - DMQ*
- Anexo PUGS 27. Clasificación del suelo - Meseta*
- Anexo PUGS 28. Subclasificación del suelo urbano - DMQ*
- Anexo PUGS 29. Subclasificación del suelo urbano - Meseta*
- Anexo PUGS 30. Subclasificación del suelo rural - DMQ*
- Anexo PUGS 31. Subclasificación del suelo rural - Meseta*
- Anexo PUGS 32. Polígonos de intervención territorial - DMQ*
- Anexo PUGS 33. Polígonos de intervención territorial – Meseta*
- Anexo PUGS 34. Tratamientos urbanísticos - DMQ*
- Anexo PUGS 35. Tratamientos urbanísticos – Meseta*
- Anexo PUGS 36. Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social*
- Anexo PUGS 37. Usos generales del suelo - DMQ*
- Anexo PUGS 38. Usos generales del suelo - Meseta*
- Anexo PUGS 39. Usos específicos principales del suelo - DMQ*
- Anexo PUGS 40. Usos específicos principales del suelo - Meseta*
- Anexo PUGS 41. Equipamientos de recreación y deporte metropolitanos proyectados*
- Anexo PUGS 42. Tipologías de equipamientos específicos permitidos en el Parque Metropolitano Bicentenario*
- Anexo PUGS 43. Zonas para implantación de actividades CZ1A y CZ1B en el Centro Histórico de Quito*
- Anexo PUGS 44. Zonas de prohibición de implantación de centros de diversión correspondientes a la tipología CZ1A*
- Anexo PUGS 45. Zonas en las que no se aplican condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios de tipología CZ1A y CZ1B*
- Anexo PUGS 46. Matriz de Actividades Económicas Restringidas*
- Anexo PUGS 47. Edificabilidad básica DMQ*
- Anexo PUGS 48. Edificabilidad básica Meseta*
- Anexo PUGS 49. Edificabilidad general máxima DMQ*
- Anexo PUGS 50. Edificabilidad general máxima Meseta*
- Anexo PUGS 51. Categorización vial del Distrito Metropolitano de Quito: Vías expresas, vías arteriales, vías colectoras y vías especiales*
- Anexo PUGS 52.A Vialidad local urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo*
- Anexo PUGS 52.B Vialidad local rural del Distrito Metropolitano de Quito*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

- Anexo PUGS 53. Matriz de vialidad existente en el DMQ según sus categorías*  
*Anexo PUGS 54. Matriz de vías aprobadas según sus categorías*  
*Anexo PUGS 55. Matriz de vialidad proyectada según sus categorías*  
*Anexo PUGS 56. Tipología del sistema vial principal: Vías existentes, vías proyectadas y trazado vial aprobado del Distrito Metropolitano de Quito*  
*Anexo PUGS 57. Zonas de protección especial - DMQ*  
*Anexo PUGS 58. Zonas de protección especial - Meseta*  
*Anexo PUGS 59. Zona de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*  
*Anexo PUGS 60. Sectores sujetos al desarrollo de Planes urbanísticos complementarios*  
*Anexo PUGS 61. Proyectos integrales*  
*Anexo PUGS 62. Unidades de actuación urbanística*  
*Anexo PUGS 63. Zonas especiales de interés social*  
*Anexo PUGS 64. Matriz de predios identificados para la Declaratoria de regularización prioritaria*  
*Anexo PUGS 65. Declaratoria de regularización prioritaria*  
*Anexo PUGS 66. Zonas de renovación y revitalización urbana.*  
*Anexo PUGS 67. Informe de tratamientos urbanísticos.*

### Disposiciones Derogatorias

**Primera.-** Derógase la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 002 – 2022 sancionada el 29 de abril de 2022.

**Segunda.-** Derógase la Ordenanza Metropolitana Nro. 0326 sancionada el 18 de octubre de 2010 que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “El Beaterio”.

**Tercera.-** Derógase la Ordenanza Nro. 086 sancionada el 03 de diciembre del 2015 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”

**Cuarta.-** Derógase la Ordenanza Nro. 273 sancionada el 22 de diciembre de 2008 y su modificatoria mediante Ordenanza Metropolitana No. 0234 sancionada el 24 de septiembre del 2018 que contiene el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza.

**Quinta.-** Derógase la Ordenanza Nro. 0273 sancionada el 05 de diciembre de 2018 que contiene el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “La Betania”.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024

**Sexta.-** Deróguase la Ordenanza Metropolitana Nro. 0021 sancionada el 06 de noviembre de 2014 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Complejo Judicial Quito Norte”.

**Séptima.-** Deróguase la Ordenanza Metropolitana Nro. 0022 sancionada el 06 de noviembre de 2014 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Complejo Judicial Quito Sur”

**Octava.-** Deróguase la Ordenanza No. 135 del año 2011 del Plan Especial del Sector La Floresta.

**Novena.-** Deróguase la Resolución del Concejo Municipal de Quito Nro. 4 aprobada el 14 de septiembre de 1992 que resuelve *“Aprobar la urbanización denominada No.145-C CARRETAS, ubicada en la Parroquia de Cotacollao, sector Carretas calle s/n”*.

**Décima.-** Deróguase la Ordenanza de Zonificación Especial Nro. 0041 sancionada el 27 de julio de 2009, que aprueba el Plan Especial del barrio Quito Tenis.

**Décima Primera.-** Deróguase la Ordenanza No. 0272 del año 2012 que aprueba el Proyecto Urbanístico Especial “Ciudad Victoria”.

**Décima Segunda.-** Deróguase la Ordenanza Nro. 0137 sancionada el 21 de noviembre de 2011 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Ciudad Encuentro”.

### Disposición Final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en los términos del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los diez días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 58 ordinaria de 23 de abril de 2024 (primer debate); y, No. 61 extraordinaria de 10 de mayo de 2024 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 12 de mayo de 2024.

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 12 de mayo de 2024.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 12 de mayo de 2024.



**ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**