

Secretaría de
**Hábitat y
Ordenamiento
Territorial**



Quito
Alcaldía Metropolitana

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



Quito
Alcaldía Metropolitana

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO LA MARISCAL

Ord- PMDOT-PUGS-003-2024

PRINCIPIOS RECTORES Y CONSIDERACIONES

Derecho a la ciudad

Garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática. Asegura la **equidad territorial**, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos.



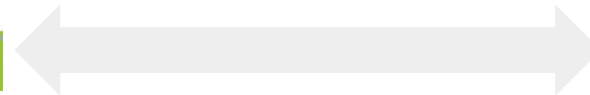
Función social y ambiental de la propiedad

Antepone el **interés general al particular** y garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable. Contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

Financiamiento del desarrollo urbano

Promueve el reparto equitativo de los beneficios **derivados del planeamiento urbanístico** y la gestión del suelo.

Planeamiento urbanístico y Ordenamiento territorial en base a derechos



Derecho a edificar

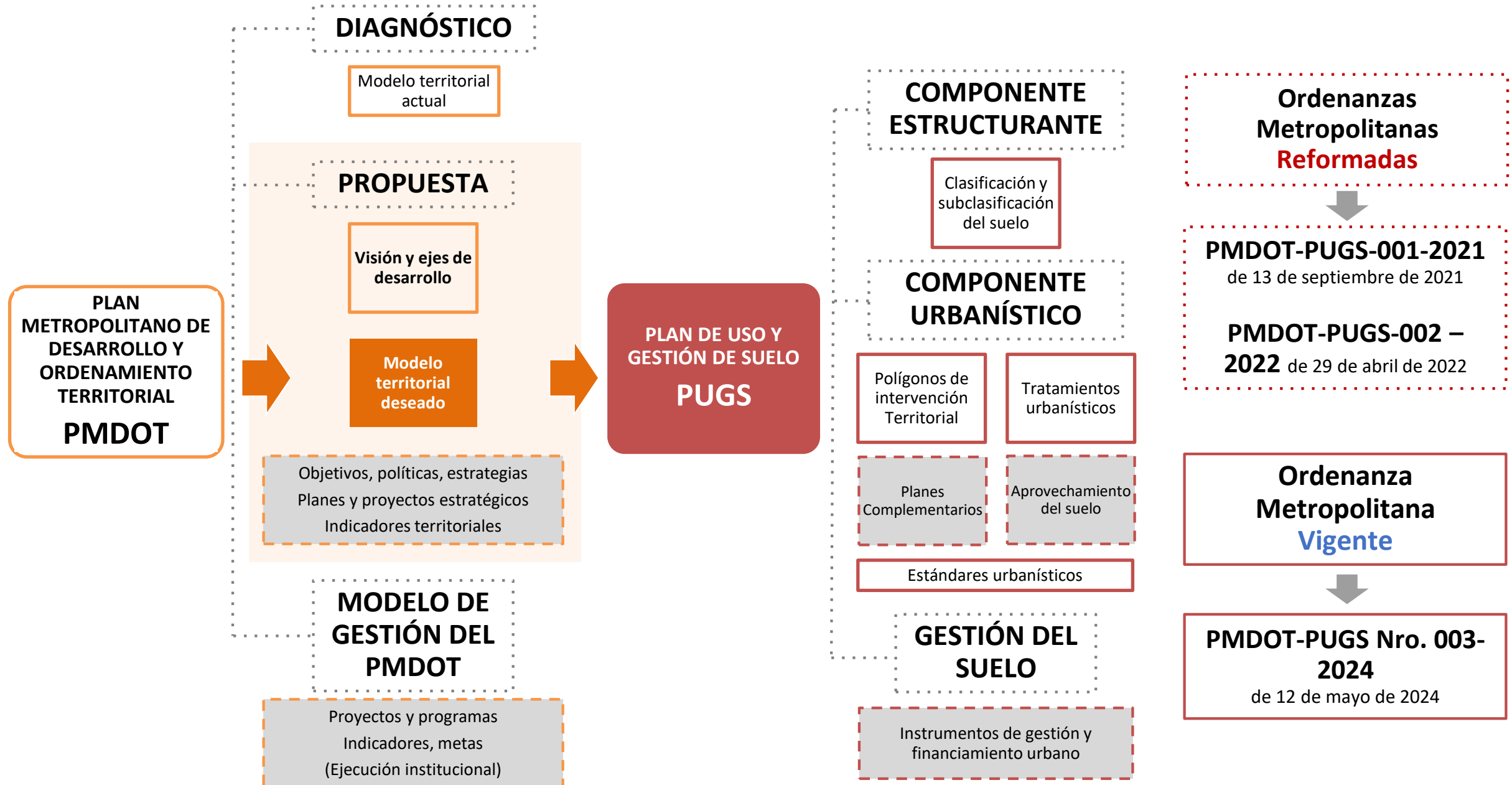
El derecho a edificar es de carácter público.

Se concede a través de la **aprobación definitiva del permiso de construcción, bajo el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas**

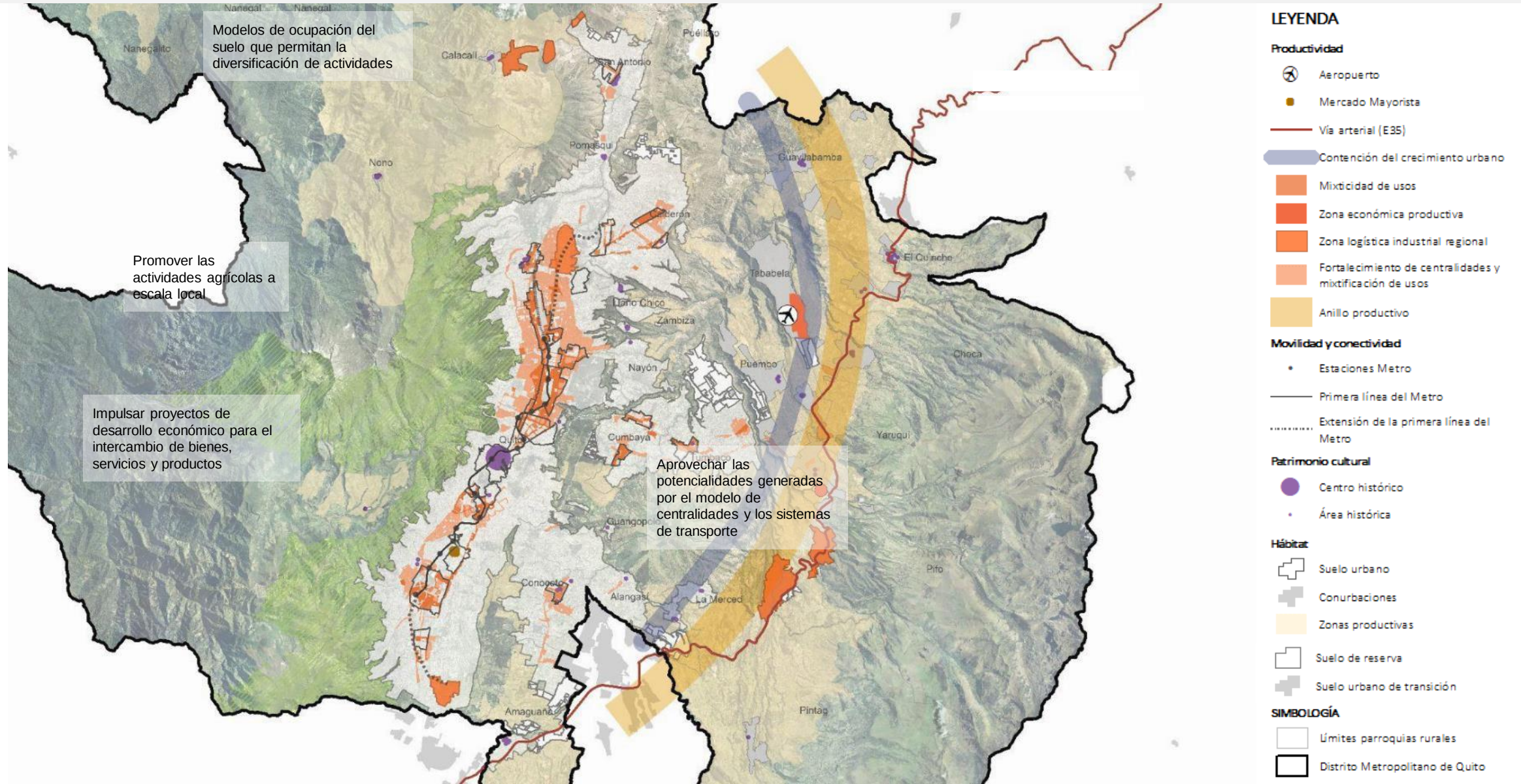
Carácter no indemnizable

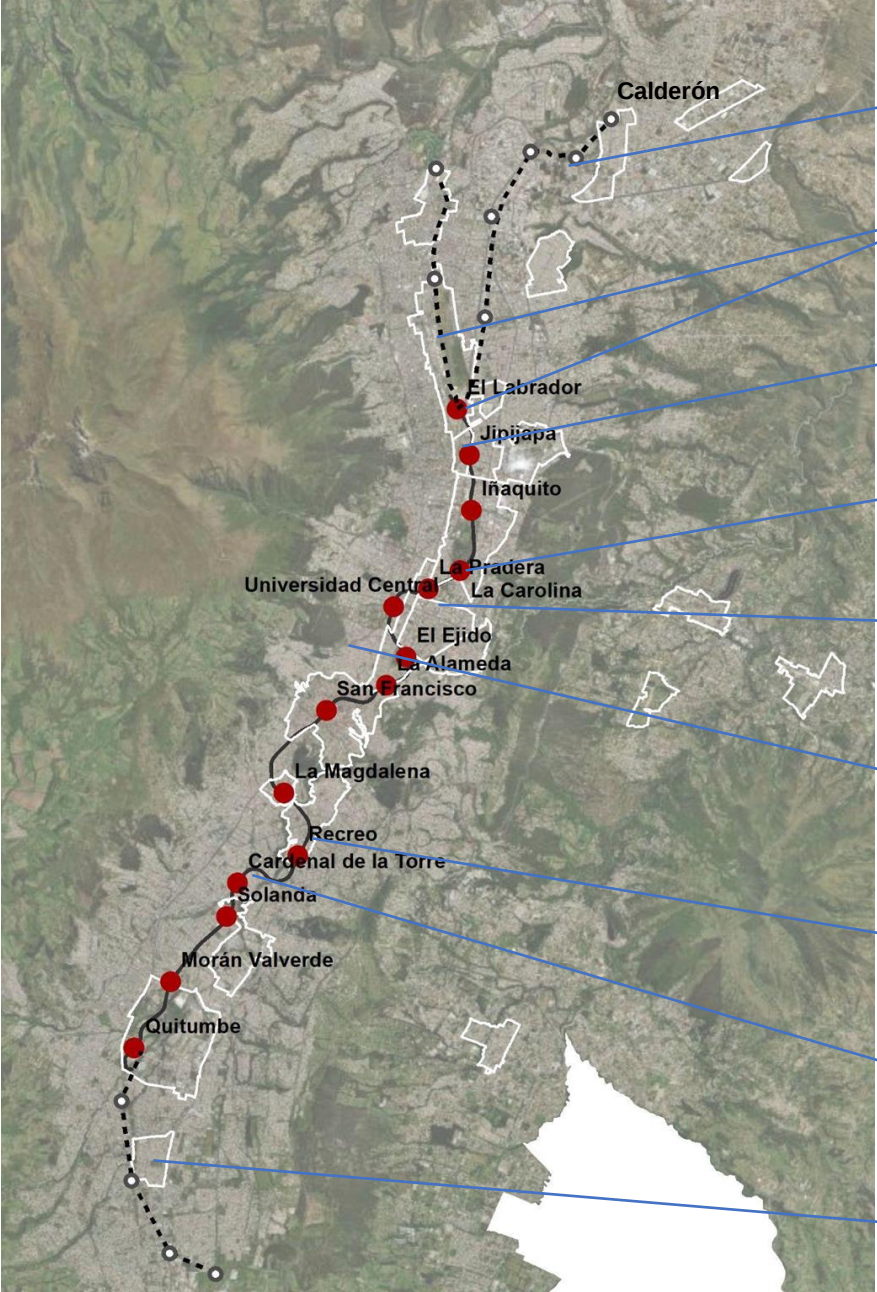
El ordenamiento y el planeamiento urbanístico **no confieren derechos de indemnización**, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo **no confieren derechos adquiridos** a los particulares.
La mera expectativa no constituye derecho.



Escala distrital



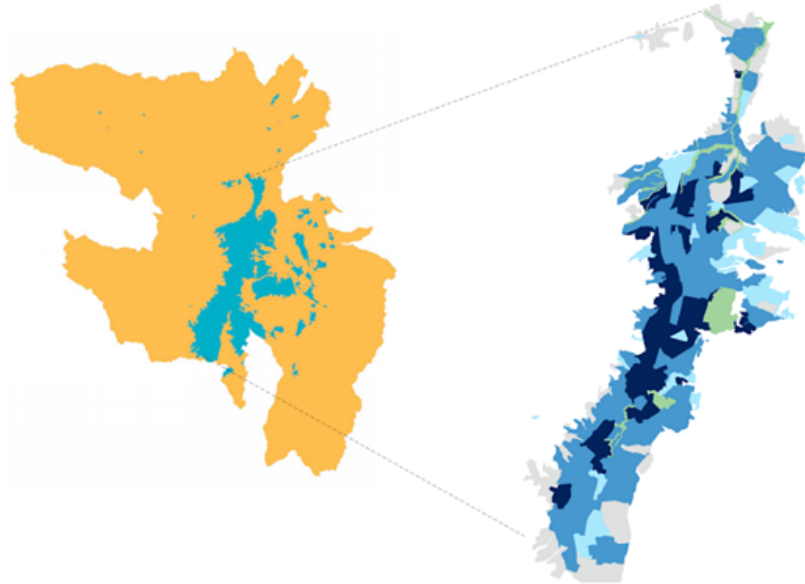


PROPUESTA	
Extensión norte primera línea de metro	
Zonas de Renovación y Revitalización Urbana Activación UAU Centro de Convenciones	
Quitopía La Y Edificabilidad hasta 20 pisos	
Activación UAU La Pradera Norma de 24 pisos Av. Amazonas	
Plan La Mariscal, La Floresta se incorpora al PUGS Zonas de Renovación Urbana	
Plan de Acción y Proyecto integral Santa Prisca Levantamiento de condiciones de implantación en comercios de entretenimiento	
Zonas de Renovación Urbana con incentivos Venta de edificabilidad El Recreo	
Limitación normativa por factores de riesgo Creación de UAU Epiclachima	
2 Zonas de Renovación Urbana con Incentivos Incremento normativo cerca del metro	

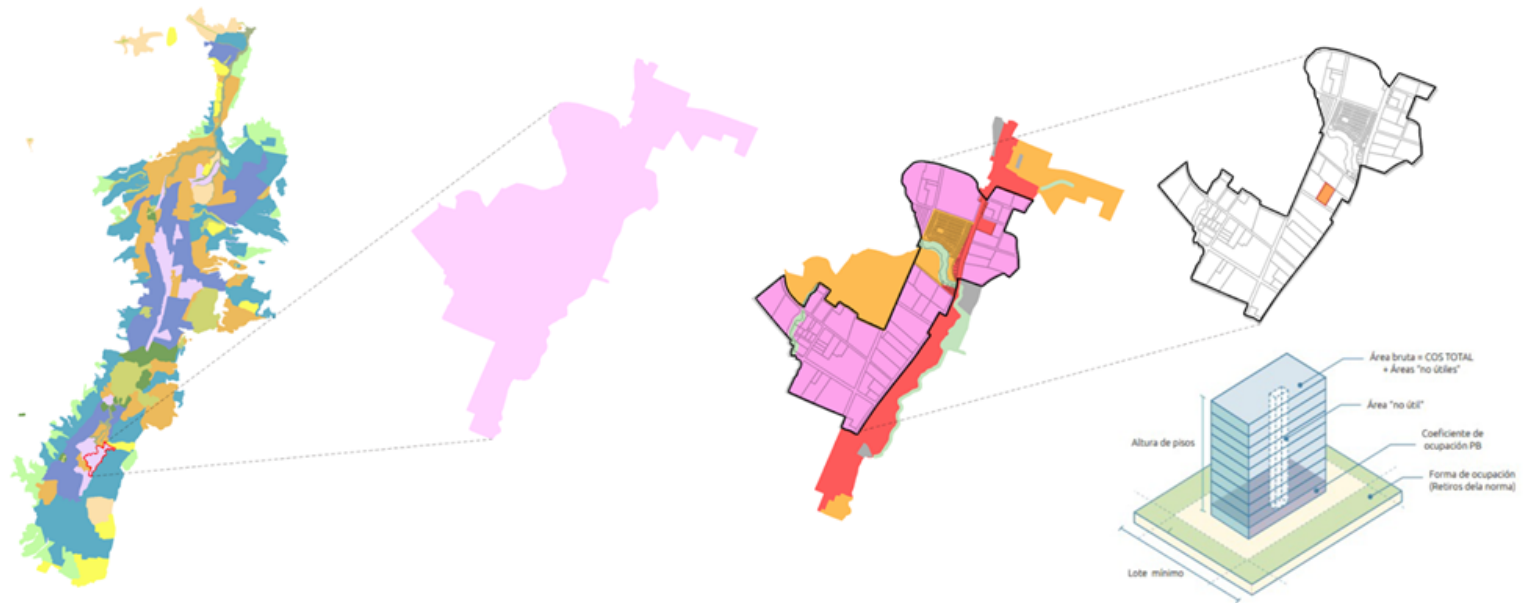


COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE



COMPONENTE URBANÍSTICO



Clasificación del suelo

- Suelo Rural
- Suelo Urbano

Subclasificación del suelo

- Consolidado alto
- Consolidado medio
- Consolidado bajo
- No consolidado
- Protección

PITS - Tratamiento

- Conservación
- Consolidación
- Desarrollo
- Mejoramiento Gradual
- Mejoramiento Integral
- Potenciación
- Protección
- Protección Urbanística
- Recuperación
- Renovación
- Sostenimiento

Uso de Suelo General

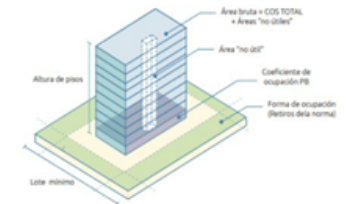
- Uso Industrial

Uso de Suelo Específico Principal

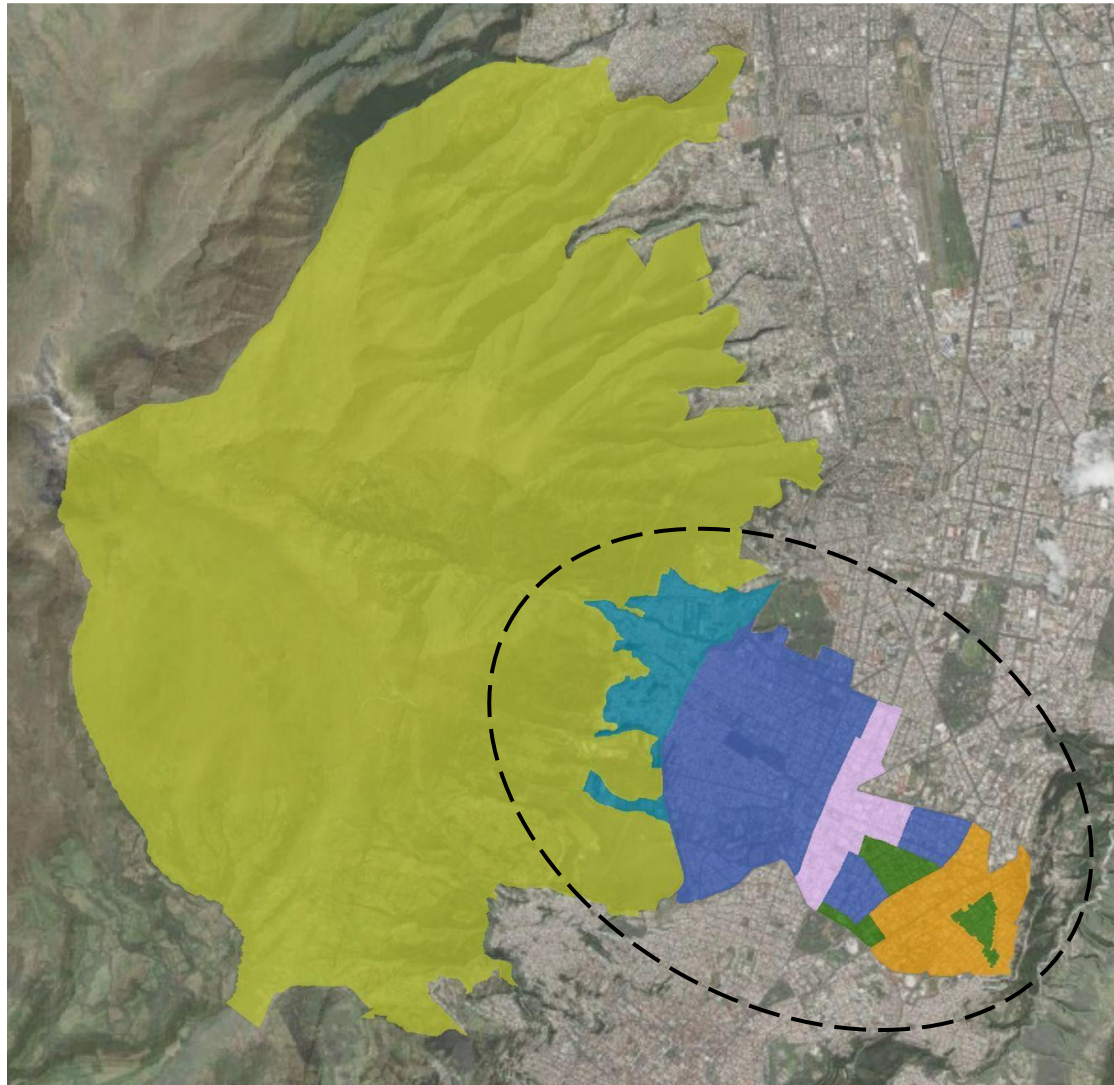
- Residencial urbano de Media Densidad - 3
- Industrial de Mediano Impacto
- Equipamiento
- Múltiple
- Protección Ecológica

Ocupación del suelo

- Lote

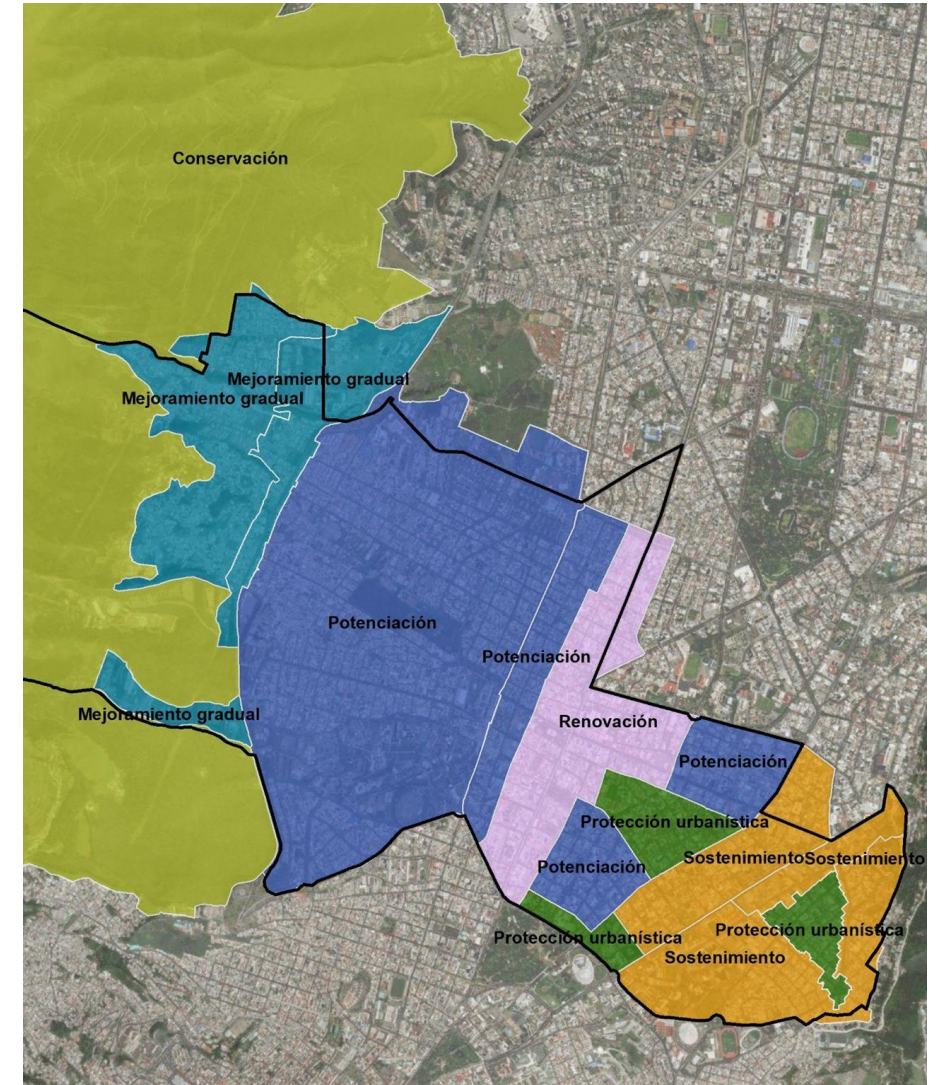


TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Tratamientos Urbanos

- Conservación
- Mejoramiento gradual
- Potenciación
- Protección urbanística
- Renovación
- Sostenimiento



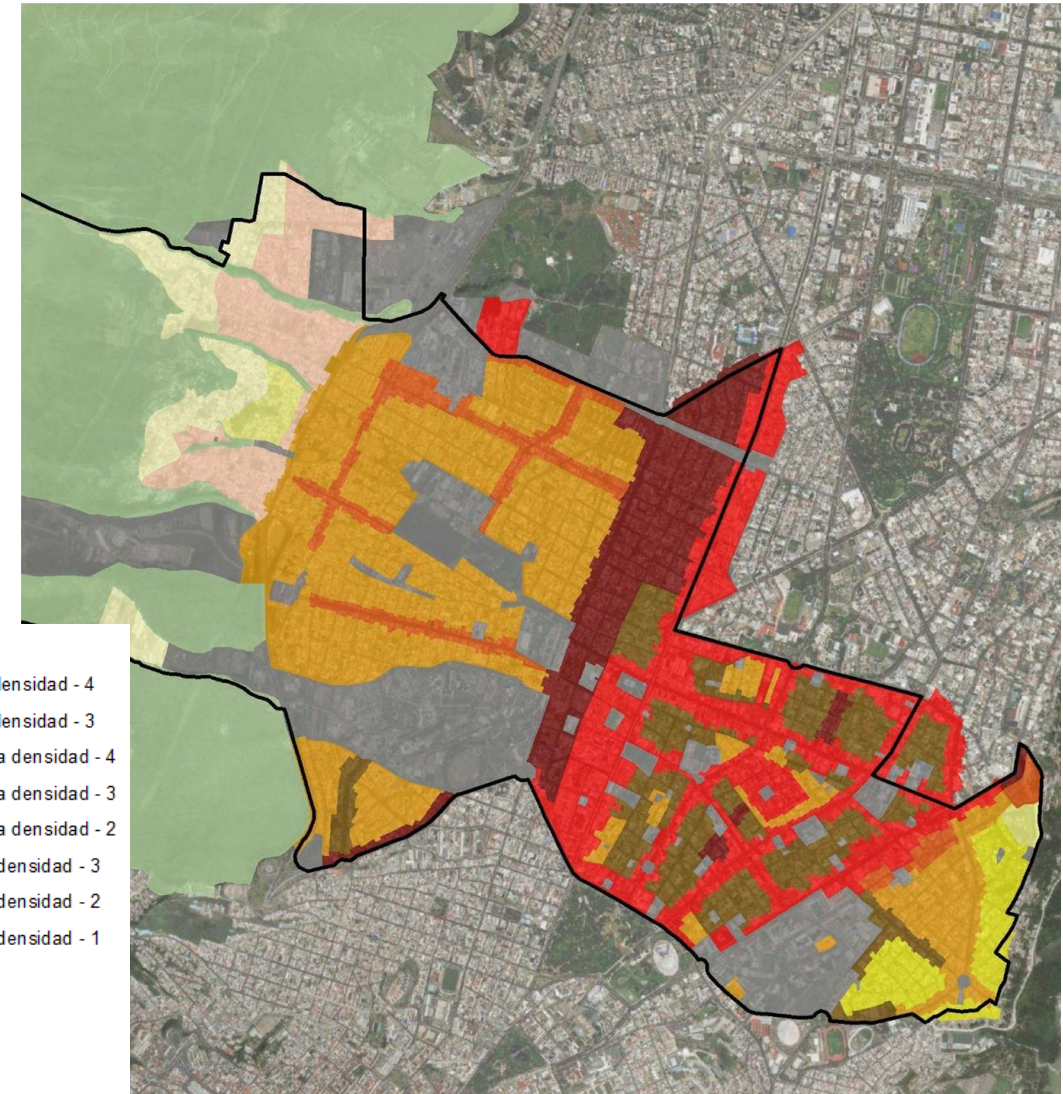
USOS DE SUELO GENERALES



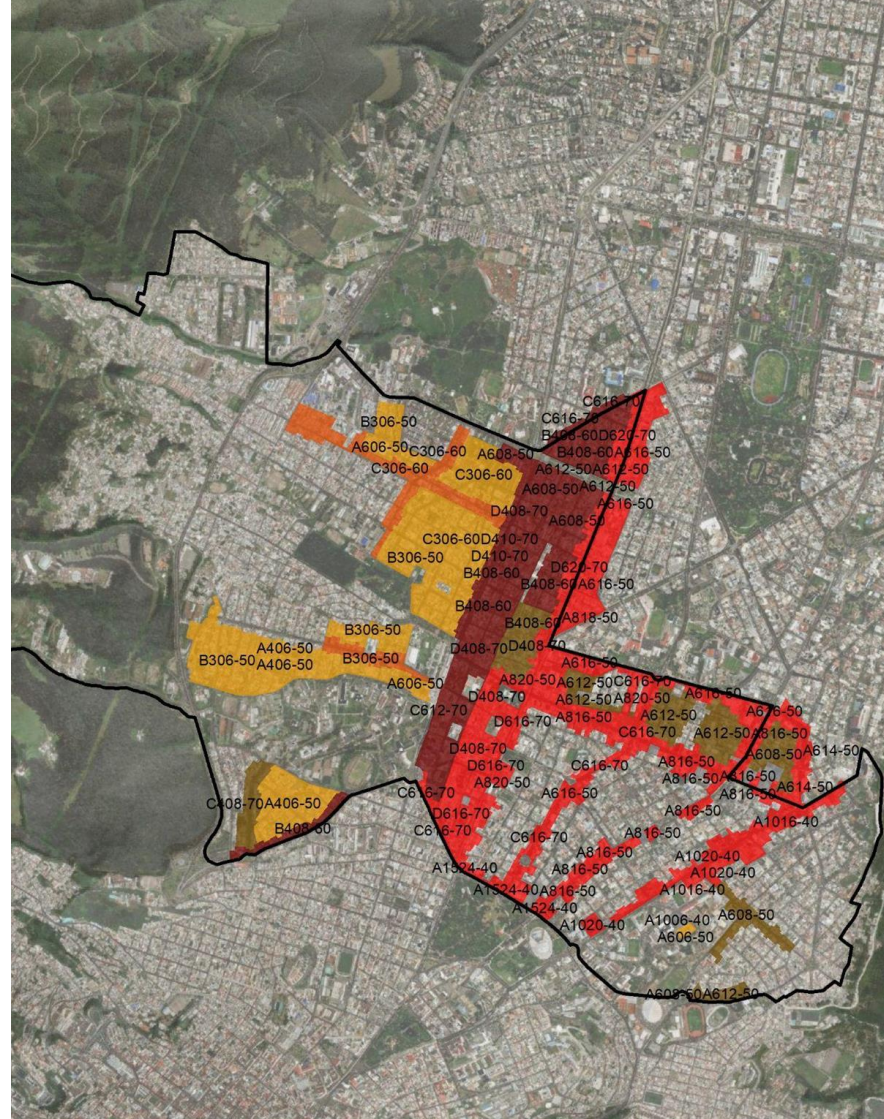
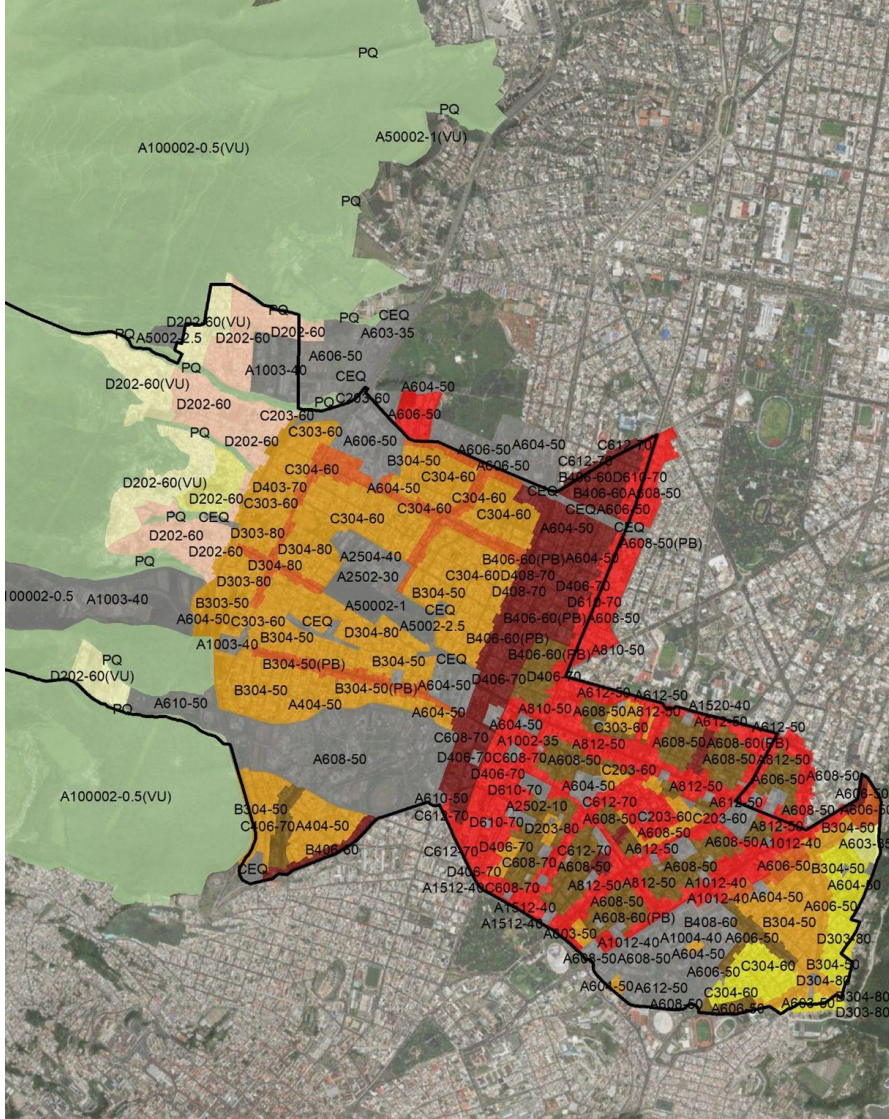
USOS DE SUELO PRINCIPALES

Leyenda

- Residencial urbano de alta densidad - 4
- Residencial urbano de alta densidad - 3
- Residencial urbano de media densidad - 4
- Residencial urbano de media densidad - 3
- Residencial urbano de media densidad - 2
- Residencial urbano de baja densidad - 3
- Residencial urbano de baja densidad - 2
- Residencial urbano de baja densidad - 1
- Equipamiento
- Múltiple
- Protección arqueológica
- Protección ecológica



EDIFICABILIDAD MÁXIMA

de **BÁSICA** a **MÁXIMA**

- **INCREMENTO DE PISOS**
- INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS



COMPATIBILIDADES DE USO DE SUELO

La compatibilidad de usos de suelo se da a partir de las **actividades complementarias, restringidas y prohibidas** asignadas en **relación con lo que promulga el uso de suelo específico principal.**

Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con **la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.**

SUELO RURAL

RRR

SR

RR

SUELO URBANO

RUB-1

RUB-2

RUM-2

RUB-3

RUM-3

RUA-3

RUM-4

RUA-4

M



MENOR

TIPOLOGÍAS DE COMPATIBILIDAD

MAYOR



PRINCIPAL



EQUIVALE

COMPLEMENTARIO



PERMITE

RESTRINGIDO



CONDICIONADO

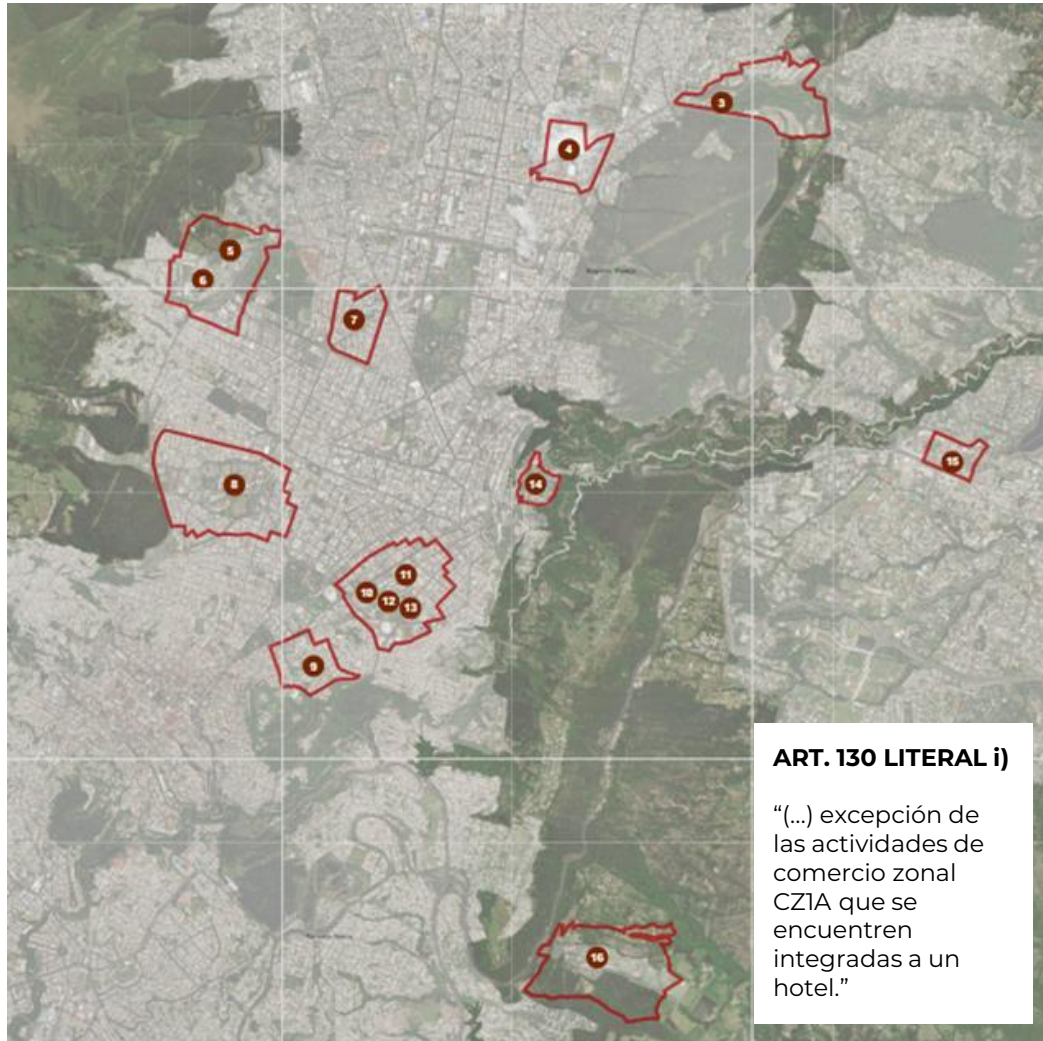
PROHIBIDO



PROHÍBE

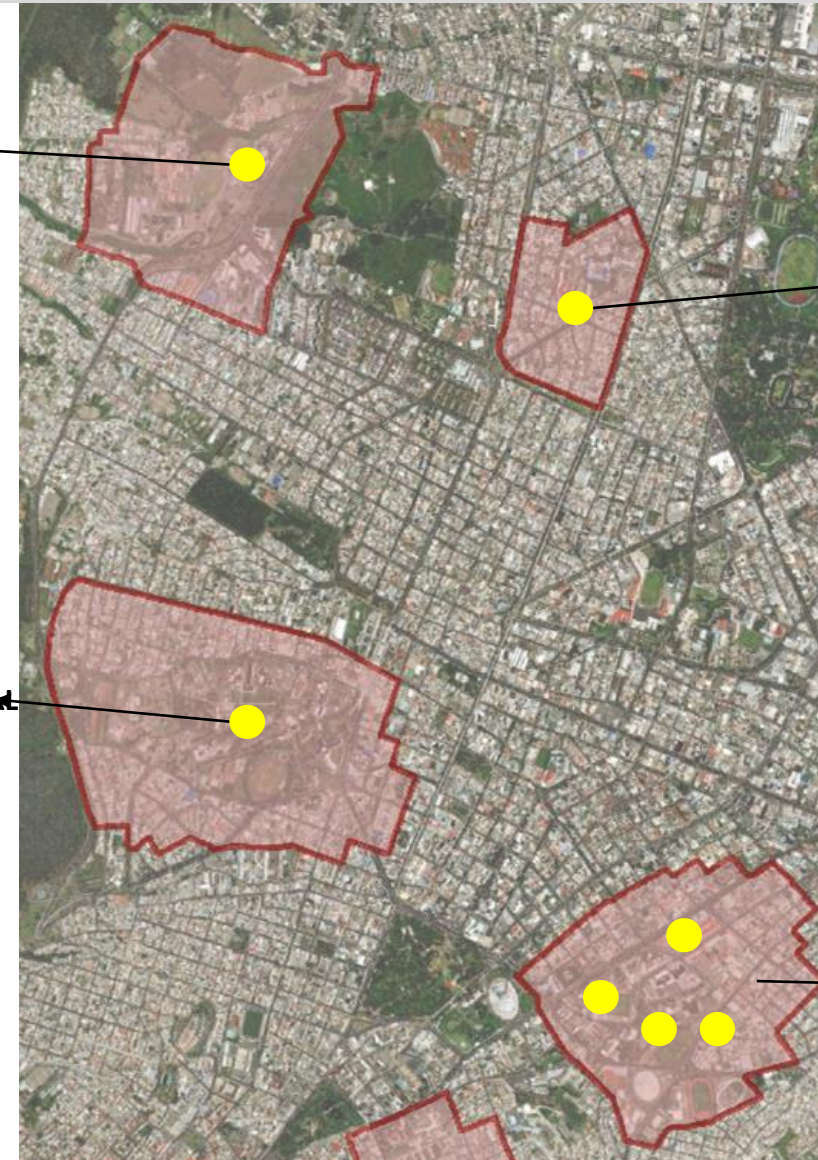
EXCEPCIONALIDADES

ZONAS DE **PROHIBICIÓN DE IMPLANTACIÓN** DE CENTROS DE DIVERSIÓN
CORRESPONDIENTES A LA TIPOLOGÍA CZ1A (Bares y Discotecas)

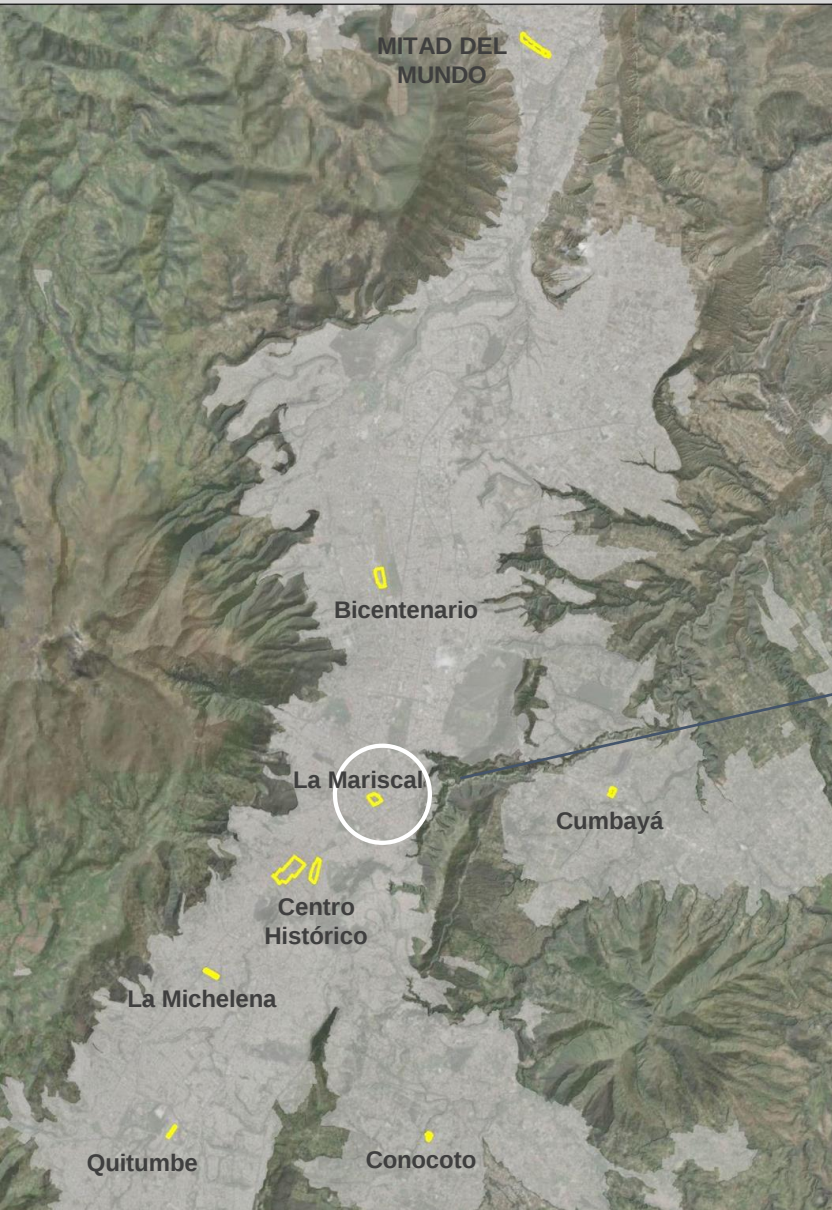


• U. DE LOS
HEMISFERIOS

• U. CENTRAL



Zonas donde no se aplican condiciones de implantación



CENTROS DE DIVERSIÓN PERMITIDOS EN MÚLTIPLE Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA PATRIMONIAL

- Se delimitan zonas donde no se aplican condiciones de implantación



La Mariscal

Condiciones de implantación

Eliminación de condición recíproca de implantación para los equipamientos, con excepción de cercanía a centros de acopio de gas y gasolineras

Incorporación de nuevas actividades económicas y tipologías

- **CM1C:** Arrendamiento temporal de inmuebles para servicio de trabajo sexual.
- Escombreras, fabricación de abonos, casa comunal, cines barriales, telecomunicación inalámbrica, reservorios de agua potable barriales.

EJES ORIENTADORES Y VISIÓN DEL PLAN PARA LA MARISCAL



Recuperación
de la
residencialidad

1



Dotación y
recuperación
de espacios
públicos y
equipamientos

2



Integración del
sistema público
de transporte y
movilidad
alternativa

3



Rehabilitación y
potenciación del
patrimonio
cultural y
arquitectónico

4



Promoción del
desarrollo
económico

5

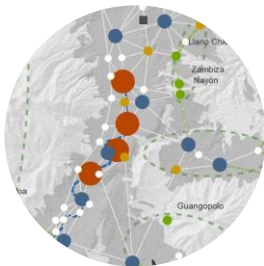


Control de
seguridad
ciudadana,
contaminación y
calidad
ambiental

6

RENOVADA

Barrio compacto y
denso



DINÁMICA

Diurna y
Nocturna

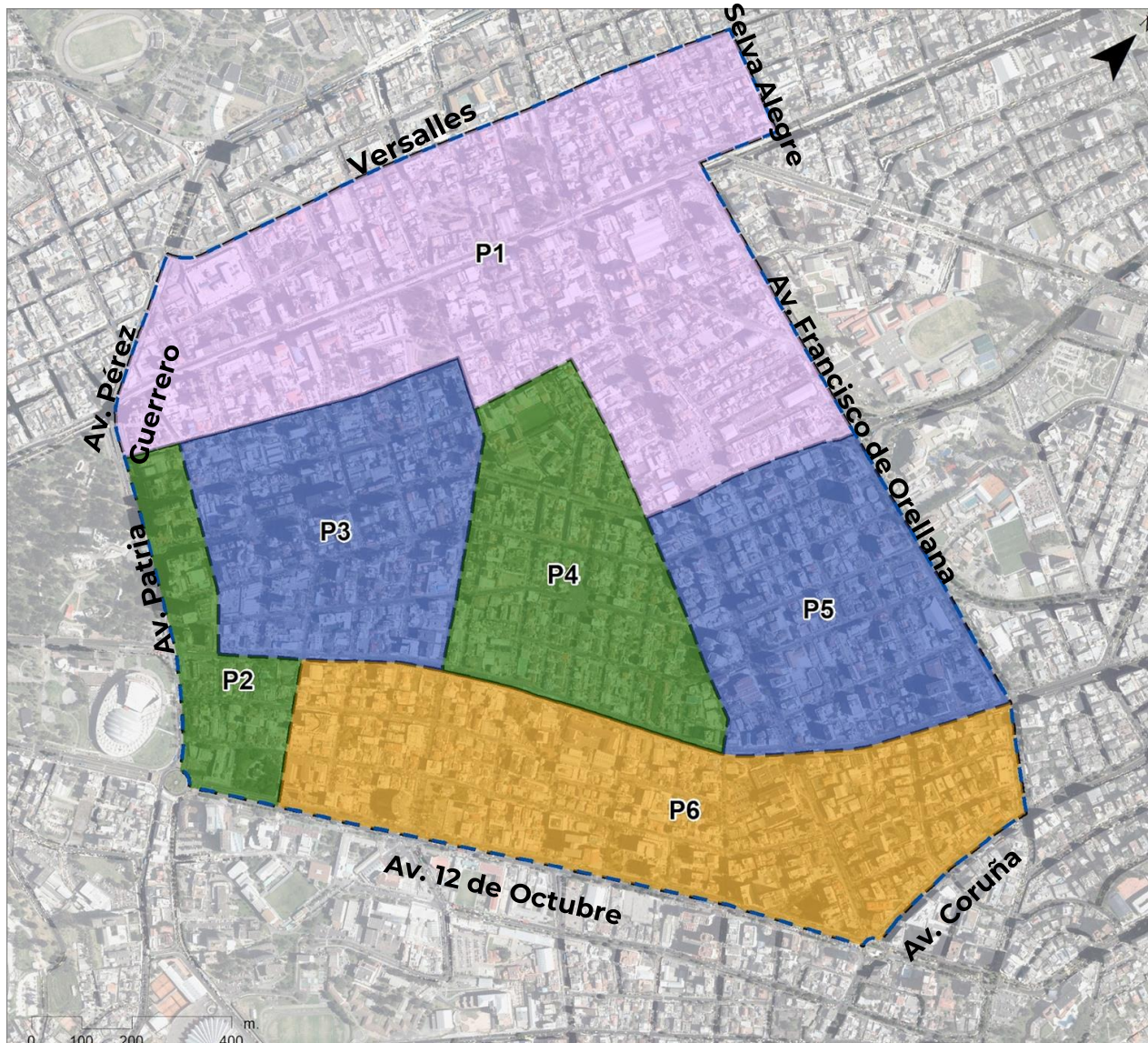


CUIDADORA

Espacio público
seguro



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Norte: calle Selva Alegre y Avenida Francisco de Orellana

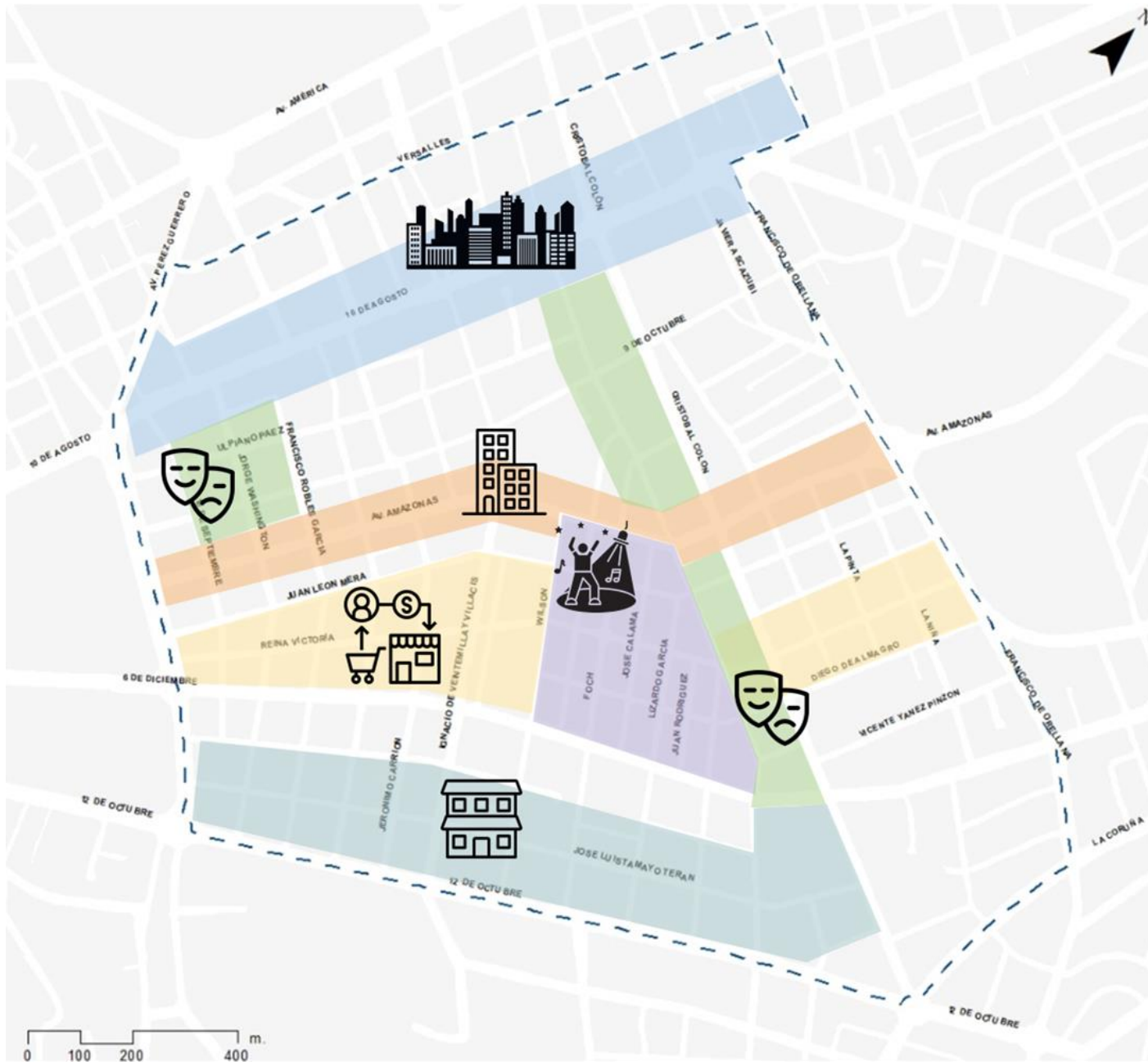
Sur: Avenida Patria y Avenida Alfredo Pérez Guerrero

Este: Avenida 12 de Octubre, y Avenida Coruña

Oeste: calle Versalles

211,24
Ha.

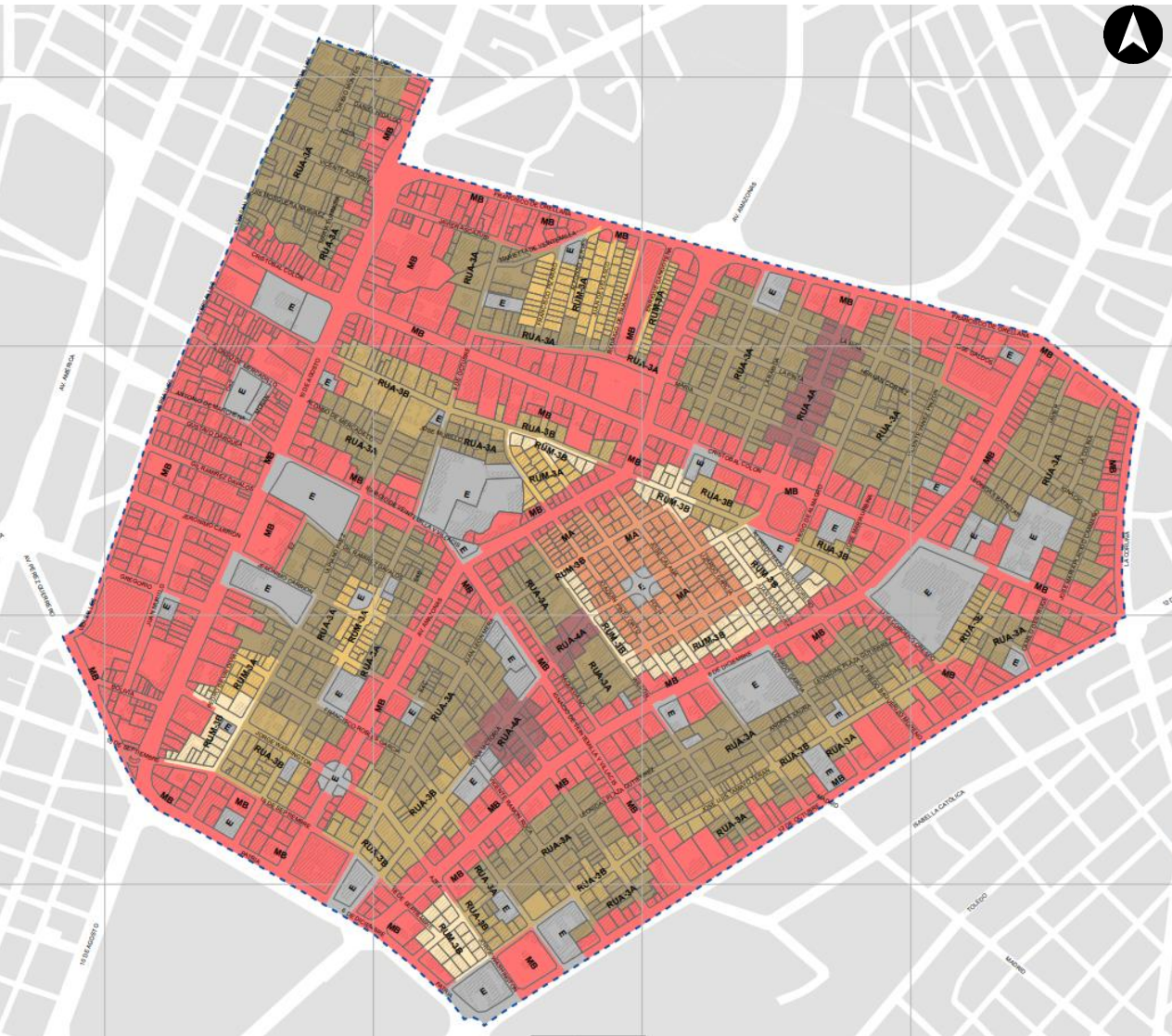
- PIT 1 Renovación
- PIT 2-4 Protección urbanística patrimonial
- PIT 3-5 Potenciación
- PIT 6 Sostenimiento



VOCACIÓN TERRITORIAL

-  Cultura y comercio
-  Comercio y gastronomía
-  Diversión y entretenimiento
-  Comercio cotidiano y residencia
-  Promoción inmobiliaria
-  Comercio y oficinas

USOS DE SUELO



RU-3

Residencial Urbano de
media y alta densidad
Tipología 3

RU-3A

Residencial

RU-3B

Residencial
Turístico - Cultural



RU-4

Residencial Urbano de
alta densidad
Tipología 4

RU-4A

Turístico Cultural



M

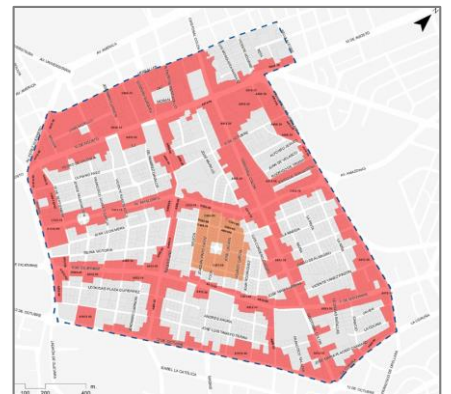
Múltiple

M-A

Entretenimiento

M-B

Múltiple



Tipologías de compatibilidad



RESIDENCIAL URBANO DE MEDIA Y ALTA DENSIDAD TIPOLOGÍA 3A - 3B

Tipología 3B



Tipología 3A



TIPO
3A

RUA
RUM

Zonas residenciales



- Actividades económicas de escala **barrial y sectorial**



- Equipamientos de escala **barrial, sectorial y zonal**

TIPO
3B

RUA
RUM

Zonas residenciales
con carácter
turístico-cultural



- Residencia** con compatibilidad a actividades relacionadas con **turismo y cultura**.



RESIDENCIAL URBANO ALTA DENSIDAD TIPOLOGÍA 4A

- Permite de manera restringida actividades de diversión relacionadas al **con venta de alcohol**
- Permita la implementación de actividades **turísticas y culturales**

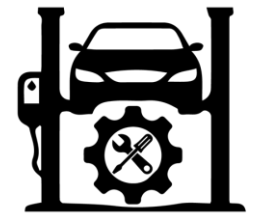
Tipología 4A



TIPO
4A



RUA } **Turístico cultural**



MÚLTIPLE TIPOLOGÍA A - B

Múltiple B



Múltiple A



TIPO
A

● Múltiple A } **Entretenimiento**



- Prioriza actividades de **entretenimiento con venta de alcohol**

- Limita el desarrollo de equipamientos, educación, salud, bienestar social y funerario



TIPO
B

● Múltiple B } **Múltiple**



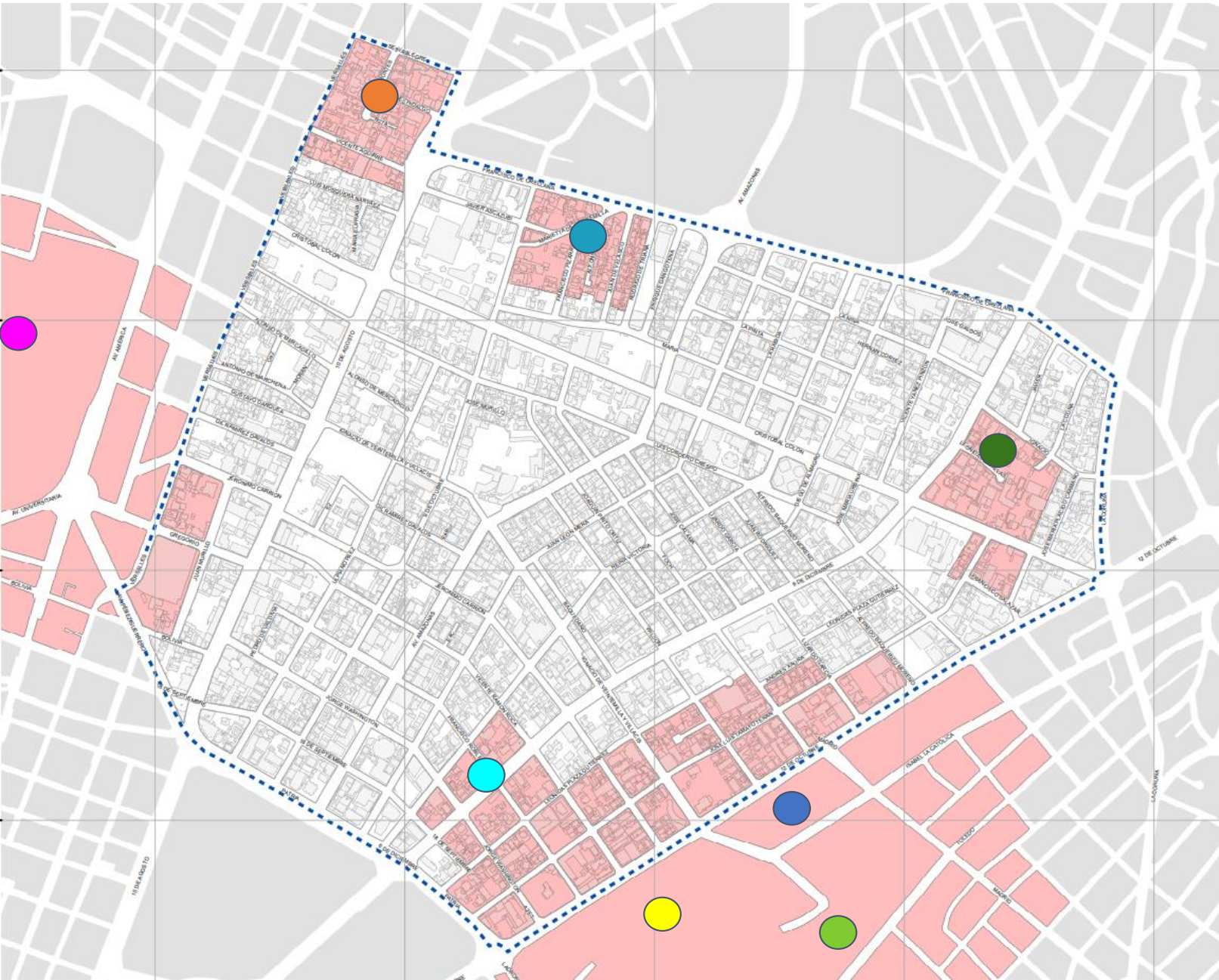
- Aplica **condiciones de implantación** para Bares y Discotecas



BIENES PATRIMONIALES

1 bar
+
1 restaurante con venta de alcohol

COMPATIBILIDADES



 LÍMITE DEL PLAN

 ZONAS DE **PROHIBICIÓN DE IMPLANTACIÓN** DE CENTROS DE DIVERSIÓN CORRESPONDIENTES A LA TIPOLOGÍA CZ1A (Bares y Discotecas) y CZ1B (salas de recepciones)



-  INSTITUTO SUPERIOR UNIVERSITARIO SUCRE
-  UNIVERSIDAD ISRAEL
-  UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR
-  HOSPITAL BACA ORTIZ
-  UNIVERSIDAD METROPOLITANA
-  UNIVERSIDAD CATÓLICA
-  UNIVERSIDAD SALESIANA
-  ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL

Desarrollo Inmobiliario

Aplicación:

Centralidad + Tratamiento
Renovación + Edificabilidad Máxima
+ Lotes subutilizados



Mayor edificabilidad



Área de aplicación

Desarrollo Económico

Aplicación:

Zonas Especiales Turísticas



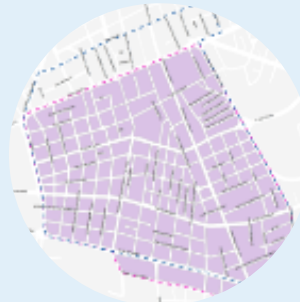
COD por cambio
de uso



Todas las
Escalas



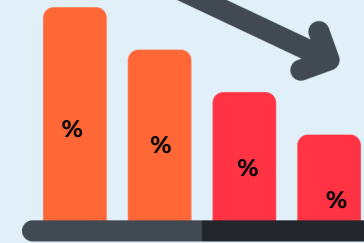
Barrial y
Sectorial



Área de aplicación

Aplicación:

Centralidad + Tratamiento de Renovación

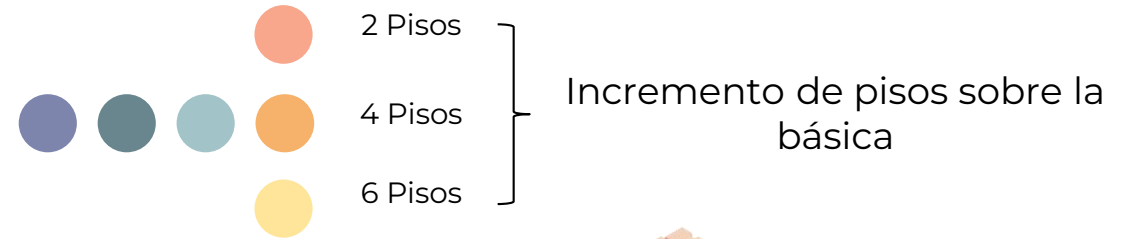


Actividad
Comercial

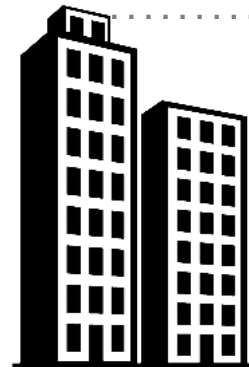


Área de aplicación

EDIFICABILIDAD MÁXIMA



8 → 14
= 6 Pisos



Desarrollo inmobiliario
Zonas de Renovación y
Revitalización Urbana (ZRRU)



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Equipamiento
Cultural Sectorial
+
Equipamiento
Administrativo Zonal



Equipamiento
Deportivo - Recreativo



Equipamiento de
Bienestar social



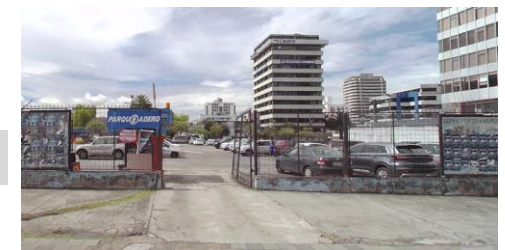
UAU 1



UAU 2

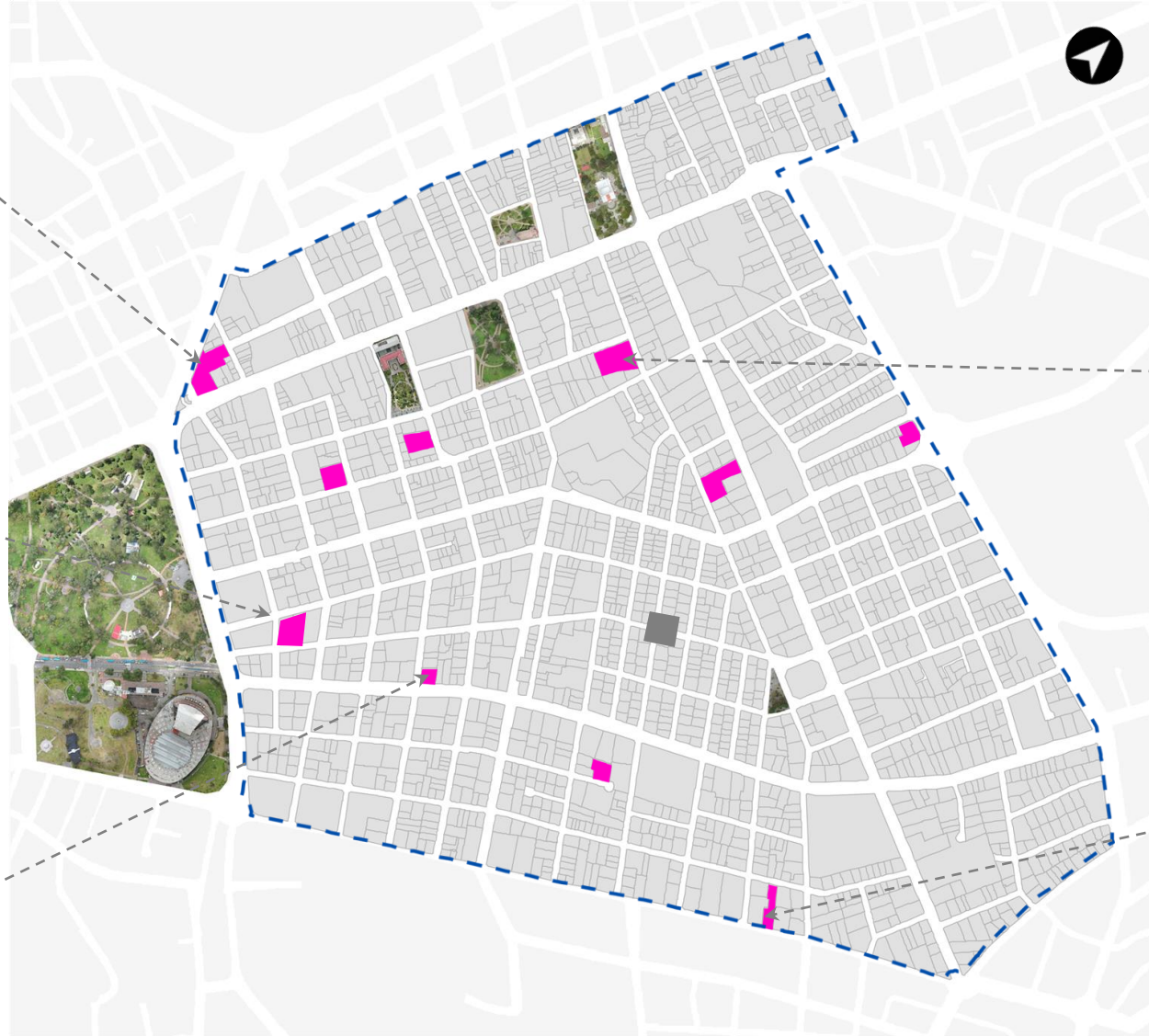


UAU 3



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

DESARROLLO PRIORITARIO

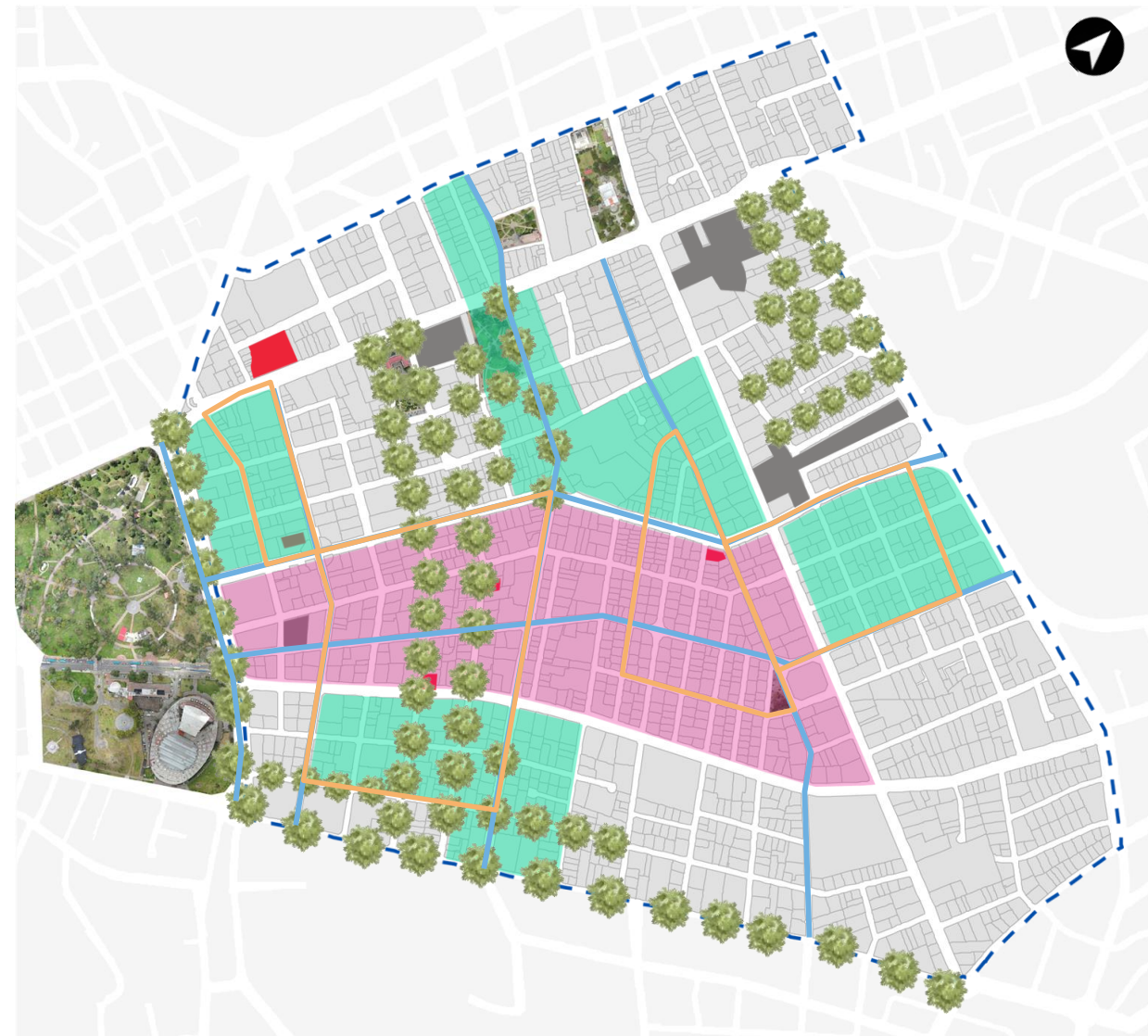


 Plan Urbanístico Complementario
La Mariscal

 Desarrollo prioritario (19 Lotes)



PROGRAMAS Y PROYECTOS

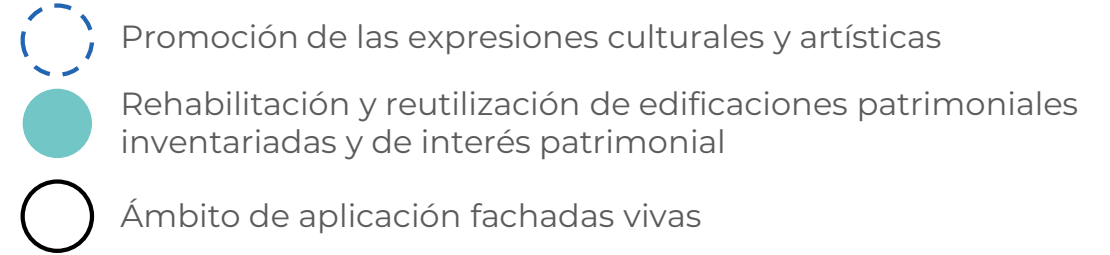


-  Rehabilitación de edificaciones para repoblamiento (VIS – VIP – arrendamiento)
-  Unidades de Actuación Urbanística y dotación de equipamientos
-  Recuperación integral del espacio público (Diseño + planificación + ejecución)
-  Senderos seguros
-  Circuitos seguros
-  Readecuación y mantenimiento – zona priorizada
-  Intervención nueva - zonas priorizadas
-  Consolidación de la red verde urbana

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)
Secretaría de Movilidad (SM)
Secretaría de Ambiente (SA)
Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP)
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV)
Administración Zonal Eugenio Espejo (AZEE)

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial

Quito
Alcaldía Metropolitana



Liberación de retiros



Después





- Jorge Washington
- Luis Cordero
- La Niña
- Ignacio de Veintimilla
- Reina Victoria

Hitos

1. Parque El Ejido - CCE
2. Plaza Foch
3. Mindalae
4. Círculo Militar





Secretaría de
**Hábitat y
Ordenamiento
Territorial**



Quito
Alcaldía Metropolitana