

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2019-0300-OF

Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG-0794 de 02 de agosto de 2019, por el cual remite el Proyecto de "Ordenanza que contiene el Plan Especial de la Zona Central de la Parroquia de Pifo, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No 037 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA)", me permito informar que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la comisión pertinente para el trámite de ley correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Jorge Homero Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Copia:
Marisela Caleño Quinte
Coordinadora de Gestión de Concejo de la Secretaría General del Concejo Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marisela Caleño Quinte	mcq	SGCM	2019-11-06	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-11-06	
Aprobado por: Jorge Homero Yunda Machado	JY	AM	2019-11-12	

entregar original con Vº sueldo (inventarios)
no trámite hasta conocer decisión Alcald
Consultar inventarios (oficinas) edificación
31/07/19



Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC No. 2019-036276

29 JUL 2019

3551

- 10 -

Abogado
Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

ASUNTO: Remitiendo la documentación del Plan Especial de la Zona Central de Pifo (PEZCP).

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG-0374 de fecha 2 de julio de 2019, mediante el cual remiten la documentación y el proyecto de ordenanza del Plan Especial de la Zona Central de Pifo (PEZCP), para que sea conocido por la Comisión Permanente que corresponda, previo tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano, en base a lo que dispone el artículo 13 de la Resolución No. C 074 de 8 de marzo de 2016; considerando que el proyecto en referencia no cumple los requisitos establecidos en la artículo antes evocado, devuelven el expediente para que se incorpore la exposición de motivos necesaria para continuar con el respectivo trámite.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el ámbito de sus competencias le informa:

De conformidad a la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210, sancionada el 12 de abril de 2018, la cual establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal correspondiente y el GAD Parroquial, elaborarán un Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

Por lo antes expuesto, adjunto para su conocimiento el Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple, que para efectos de su desarrollo se lo denominó PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO (PEZCP), contenido en los siguientes documentos:

- Memoria Técnica del PEZCP.
- Proyecto de ordenanza con exposición de motivos.
- 13 Mapas y,
- CD con la información respectiva.

Atentamente,

Arq. Rafael Carrasco Quintero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 31 JUL 2019 HORA: 11:22

Nº HOJA: 71. hojas originales y copia (10).
Recibido por: [Signature]

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2019-07-19	22
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	2019-07-19	24

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Ejemplar 2: Archivo General STHV
Ejemplar 3: Archivo DMPPS

Suelo inventarios informar presi comi

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo establecido en el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano “Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, pasando de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, luego de su tratamiento en segundo debate fue aprobada la Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

El numeral 1 del artículo IV.1.25 de la Ordenanza Metropolitana 001 del Código Metropolitano para el Distrito Metropolitano de Quito, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, establece que los planes especiales son: “instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente”;

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

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

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

La política 4 del PMDOT de escala zonal establece la “Constitución de una estructura multimodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a los servicios en todo el territorio urbanizado”.

“Las subcentralidades de equipamientos de escala zonal comparten una ambición común en el aumento de la densidad poblacional en los sectores más consolidados del área metropolitana, pero cada una de ellas está estrechamente vinculada con la realidad urbana específica de su dominio. Responden a especificidad del contexto urbano en que se ubican en la dimensión de lo territorial, en la oferta de servicios y equipamientos existentes y deseables, y en la caracterización social. Se constituyen como el centro principal de cada zona”.

En el modelo estratégico del PMDOT, establece la interrelación entre desarrollo y ordenamiento territorial en los ejes de ambiente, economía y social; estos a su vez enfocan la territorialización de las estrategias que viabilizan las actuaciones en cada parroquia del DMQ.

Las políticas de territorialización que se establecen en el plan estratégico definen a la parroquia de Pifo como subcentralidad zonal (SUB 24-Pifo).

La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210, reformativa de las Ordenanzas Metropolitanas No. 127, 192, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito, establece que en “el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente y el GAD parroquial, elaborará un proyecto de Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo”.

La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo (DMPPS), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210, desarrolló el estudio técnico del área central de Pifo, en particular el eje y sectores con uso de suelo múltiple (M), el cual en términos generales y a través del diagnóstico, se ha evidenciado que este sector a partir de las posibilidades de la compatibilidad en el uso múltiple, ha generado una gran dinámica comercial y de desarrollo urbanístico.

El potencial del área central de Pifo y en particular del eje comercial, donde las actividades económicas, las facilidades de conectividad, la densidad poblacional, una importante concentración de equipamientos y espacios públicos y privados, los vínculos comerciales con otras parroquias de la zona, el paso de la infraestructura vial hacia el nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre, la conexión directa con los cantones de Imbabura y Carchi y hacia el sur con las parroquias del Valle de los Chillos y cantones de la región amazónica, han constituido el centro de Pifo en un polo de atracción de actores locales y externos sobre todo de las parroquias vecinas.

La concentración de actividades de diversión como bares, discotecas, billares, karaokes, implantadas en el acceso principal y cercanas al parque central de la parroquia, han provocado proliferación de conflictos sociales, principalmente vinculados a problemas de seguridad ciudadana (tráfico de estupefacientes, robo e inseguridad, violencia callejera, consumo de alcohol en el espacio público, ocupación arbitraria del espacio público con ventas ambulantes y estacionamientos); conflictos que incluso han generado polarizaciones entre los distintos grupos de la comunidad (residentes, comerciantes y propietarios de los centros de diversión).

El área del Plan Especial de la Zona Central de Pifo comprende un área de morfología triangular configurada por los ejes viales de la E-35 (Perimetral regional), la E-35 (Intercambiador Sangolquí-La Amazonía) y el By Pass Pifo-Yaruquí, vías que constituyen elementos estructurantes en el desarrollo urbano del área central de la parroquia.

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

- Levantamiento de información in situ que contiene observación y verificación en campo de la dinámica urbana del sector y posibles contradicciones con la norma vigente;
- Revisión, análisis y procesamiento de la información requerida, realacionada con la normativa, el catastro, riesgos, servicios básicos, ambiente, vialidad, administrativa, entre otros; esta información ha sido complementada a su vez con la información levantada en el sector de estudio.
- Proceso participativo con la colaboración permanente del GAD de Pifo, Administración Zonal y los dirigentes y moradores principalmente de los barrios de la zona central (Calluma, Primavera Centro, Chantag, San Javier, El Progreso, entre otros), que ha permitido alcanzar acuerdos para el desarrollo del presente plan.

Los resultados obtenidos en el Plan Especial de la Zona Central de Pifo, de conformidad con el marco jurídico en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, el Plan Especial orienta las potencialidades y virtudes encontradas en el territorio, y promueve el mejoramiento de los aspectos deficitarios; a través de un rol claro y complementario en la parroquia de Pifo en el marco del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) establece como competencias de los gobiernos municipales “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”;
- Que la Constitución en su artículo 31 establece que “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 376 de la Constitución establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que el literal a) del artículo 55 del COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal “planificar, junto con otras instituciones del sector pública y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”;
- Que, el literal a) del artículo 57 y el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que una de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano es ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas;
- Que, el literal x) del artículo 57 y el literal v) del artículo 87 del COOTAD establece que es atribución del Concejo Municipal y Metropolitano regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;
- Que, en el artículo 1, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, tienen por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso de suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio que lo ocupen, para que se articule eficazmente, promueva el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y

propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano, inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

Que, en el artículo 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, tiene como fines:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismo y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntricos, articulado, complementario y ambientalmente saludable.
4. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos con las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
5. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano
6. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general;

Que, en el numeral 3 del artículo 9, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala 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;

Que, en el artículo 10, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que el objeto del ordenamiento territorial, es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas;

Que, en el artículo 39 “Carácter no indemnizable” de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que 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;

Que, en el artículo 60 “Instrumentos para regular el mercado del suelo”, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo Artículo 60 establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo;

Que, en el artículo 71, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;

Que, en el artículo 72, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos;

Que, en el artículo 90, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo en los numerales:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 037 sancionada el 30 de marzo de 2009, aprueba el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), cuyo ámbito de aplicación para la planificación, ejecución y control que guía y regula la gestión y el

ordenamiento territorial de las parroquias nororientales de Puenbo, Pifo, Tababela, Yaruquí, El Quinche y Guayllabamba;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (R.O. 345 del 27-12-1993), establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, cumplirá entre otras, con la finalidad de “regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa”;

Que el numeral 4 del artículo IV.1.22 de la Ordenanza Metropolitana 001 del Código Metropolitano para el Distrito Metropolitano de Quito que Contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales;

Que, el numeral 1 del artículo IV.1.25 de la Ordenanza Metropolitana 001 del Código Metropolitano para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los planes especiales como “instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente”;

Que, el numeral 3 del artículo IV.1.25 de la antes evocada ordenanza dispone que los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT);

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210, reformativa de la Ordenanza Metropolitanas Nos. 127, 192, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito, establece que en “el plazo de 120 días constados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente y el GAD parroquial, elaborará un proyecto de Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo”. En adelante para efectos de la presente ordenanza se denominará “Plan Especial de la Zona Central de Pifo”.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 57 letra a) y 87 letra a) del COOTAD y el artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE LA PARROQUIA DE PIFO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 037 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA AEROPUERTO (PPZA)

Capítulo Primero

NORMAS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- Esta ordenanza contiene el Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple, que para efectos del desarrollo del plan y la presente ordenanza se denominará “Plan Especial de la Zona Central de Pifo”, el cual es concebido como un instrumento de planificación urbanística integral, que determina las asignaciones de clasificación, uso de suelo y asignaciones de ocupación y edificabilidad además establece el modelo de gestión que permita viabilizar los planes, proyectos y acciones que se generen en el plan.

Art. 2.- Naturaleza Jurídica.- Este plan confiere derechos y crea obligaciones tanto para la administración municipal como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito en las escalas local, zonal y distrital.

Art. 3.- Glosario:

- a) **Anuncio del proyecto.-** Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.
- b) **Cargas Urbanísticas.-** Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.
- c) **Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-** Es el instrumento mediante el cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinan zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.
- d) **Derecho de adquisición preferente.-** Es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.
- e) **Instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.-** Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.
- f) **Instrumentos para regular el mercado del suelo.-** Son mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.
- g) **Piezas Urbanísticas.-** Son zonas territoriales de características homogéneas de tipo geomórfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico o histórico-cultural.

- h) **Tratamientos Urbanísticos para suelo urbano y rural.-** Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano o rural.
- i) **Unidades de Actuación Urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.

Art. 4.- Delimitación geográfica del Plan: El área del Plan comprende el sector central de Pifo, se encuentra dentro de la parroquia rural de Pifo (Plan Especial de la Zona Central de Pifo), Anexo No. 0 y Anexo 1, que es parte de la Zona Administrativa Tumbaco con los siguientes límites:

- Norte: La Vía E-35 (Perimetral Regional)
- Sur: La Vía E-35 (Perimetral Regional) y la E-20 (Sangolquí-La Amazonía)
- Este: La Vía E-35 (By Pass Pifo-Yaruquí)
- Oeste: La Vía E-35 (Perimetral Regional)

Art. 5.- Objetivo general.- Consolidar la vocación residencial del centro de Pifo, mejorar la planificación y el funcionamiento de las actividades económicas implantadas en el eje principal de acceso y en torno al parque central de la parroquia de Pifo con uso actual de suelo múltiple (M), la recuperación del espacio público y la consolidación de una red verde urbana de carácter barrial y sectorial que permita impulsar el desarrollo comercial y turístico sostenible.

Art. 6.- Contenido.- El Plan Especial de la Zona Central de Pifo está conformado por los siguientes componentes:

1. El planteamiento urbanístico;
2. La estrategia de gestión urbanística.

Capítulo Segundo

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Sección Primera

COMPONENTES URBANÍSTICOS

Art. 7.- Componentes del Planteamiento Urbanístico.- Componen el planteamiento urbanístico las siguientes partes:

- a) Los sistemas públicos de soporte (sistema vial, red verde, transporte público, equipamientos, movilidad no motorizada, redes y servicios, espacio público);
- b) Las piezas y tratamientos urbanísticos y rurales, que determinan la clasificación, uso de suelo y las asignaciones de ocupación y edificabilidad, así como las normas complementarias urbanísticas.

Sección Segunda

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Art. 8.- Composición y objetivos generales de los sistemas públicos de soporte.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen de los sistemas viales, del espacio público, equipamientos y red verde así como de las redes de infraestructura y servicios públicos. El Plan Especial de la Zona Central de Pifo otorga prevalencia a los sistemas públicos de soporte por su capacidad para estructurar el territorio y su funcionamiento, fundamental para viabilizar el desarrollo integral del área del Plan.

Las determinaciones relacionadas con los sistemas colectivos de soporte establecidos en este Plan Especial, cumplen los siguientes objetivos:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios para soportar la futura demanda determinada en el presente plan;
- b) Integrar el área del Plan en los sistemas generales de movilidad y transporte, servicios y espacio público y red verde urbana, definidos en el PMDyOT;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas-verdes.

Art. 9.- Sistema de Espacio Público y Red verde Urbana.- Conformada los sistemas de canales de riego abiertos, un tramo de la quebrada Chantag, eco-corredores, espacio público, áreas verdes y equipamientos, estas áreas donde sea posible serán de libre acceso público sin ningún tipo de restricción, se garantizará la accesibilidad universal siempre que las condiciones topográficas lo permitan. Estos espacios se señalan en el cuadro No. 1 y en los mapas de los Anexos No. 2 .

Cuadro N° 1

Espacio Público y Red Verde Urbana

Componente	Tipo
Canales de riego abiertos.	Área de protección de los canales de riego.
Corredor ecológico y red verde urbana	Área de protección de un fragmento de la quebrada Chantag y Eco-corredores en vías
Espacios Público	Aceras, plazas
Áreas verdes	Parque central, lineal y de cercanía, huertos urbanos
Equipamientos	Cultural y de desarrollo comunitario

Art. 10.- Quebrada Chantag.- Está conformada por un fragmento de la quebrada Chantag producto de la construcción del By Pass Pifo-Yaruquí, el cual constituye un corredor natural para el flujo de especies de flora y fauna silvestre y que cumplen funciones en el sistema hidrográfico

e hidrológico. Se deberá generar programas y proyectos de recuperación y conservación que precautelen el valor patrimonial, natural y paisajístico de este fragmento de quebrada, así como la estabilidad de sus taludes.

Art. 11.- Canales de riego abiertos.- Está conformado por los canales de riego existentes y abiertos, que constituyen corredores artificiales para el flujo de agua de riego para apoyo a la producción agrícola. Se deberá generar programas y proyectos para precautelar el valor, productivo, natural y paisajístico de estos canales, así como su funcionamiento en la cadena agro-productiva de la zona. Se establece como prioritario su conservación y rehabilitación integral.

Art. 12.- Corredor ecológico y red verde urbana.- El corredor ecológico se articula con la red verde urbana que se desarrolla en las vías señaladas en el Anexo No. 3, estarán conformadas por especies nativas de la zona, su diseño y conformación se enfocará en la recuperación y fortalecimiento de los ecosistemas desarrollados en áreas urbanas, los canales de riego y el espacio público, poniendo en valor el paisaje natural presente en la zona.

La red verde urbana se estructura en tres categorías: La red verde urbana en aceras, red verde urbana en aceras de ejes comerciales y red verde que constituyen el corredor ecológico-paisajístico, los canales de riego, la quebrada Chantag, el sistema de áreas verdes, espacio público y equipamientos.

Art. 13.- Espacios públicos.- La red de espacio público está compuesta por las aceras, plazas y parques programados en el presente plan, su diseño y construcción cumplirá con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes debiendo incluir un diseño con arbolado endémico, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal con señalización podotáctil, mobiliario urbano e iluminación.

Art. 14.- Equipamientos.- Estos sistemas cumplen funciones culturales y de desarrollo social (recreativas-deportivas, educación, salud, bienestar social) como parte de la estrategia de repotenciación e integración, a fin de abastecer las demandas sociales y promover el empoderamiento y pertenencia por parte de la población del sector central de Pifo.

Estos equipamientos se desarrollarán en base a lo previsto en el cuadro No. 2 sean de propiedad pública o privada, y conforme a las determinaciones establecidas en el marco de un programa de fortalecimiento de las actividades comunitarias de la zona central de Pifo, su ubicación se detalla en el Anexo No. 4.

Cuadro N° 02

Sistema de Equipamientos

Equipamiento	Símbolo	Tipología
Recreativo-Deportivo	EDZ	Estadio, piscina, canchas deportivas y áreas recreativas
Educación	EES	Centros educativos
Administración pública	EAM	GAD y oficinas de servicios públicos
Bienestar social	EBS	Centro de desarrollo comunitario
Religioso	ERS	Iglesia/Convento

Art. 15.- Áreas verdes.- Estos sistemas cumplen funciones recreativas para la población, son refugios para la vida vegetal y animal del sector y cumplen funciones como elementos para la concentración de la población en casos de emergencia. Estas áreas se desarrollarán en base a lo previsto en el cuadro No. 3 de la presente ordenanza.

Cuadro N° 03

Sistema de áreas verdes

Área verde	Símbolo	Tipología
Recreativo	EDZ	Parque central, corredor ecológico-paisajístico y parque lineal canal de riego oriente
Recreativo y Deportes	EDS	Parques y canchas deportivas
Educación	EES	Centros educativos

Art. 16.- Corredor ecológico-paisajístico.- Se establece un parque lineal como corredor ecológico-paisajístico que se desarrolla aprovechando un talud natural que conforma una plataforma natural elevada, además se incluye un tramo de la quebrada Chantag. El área aproximada de este corredor ecológico es de 242.451 m² (24.24 ha).

Art. 17.- Parámetros de diseño para el Sistema de Espacio Público y Red Verde.- El diseño urbanístico, arquitectónico y paisajístico para su construcción y adecuación debe orientarse en los siguientes parámetros:

- a) Asegurar el acceso y la apropiación por todos los miembros de la colectividad, especialmente las personas con capacidades especiales;
- b) Generar la seguridad de los espacios públicos mediante una selección, dimensionamiento, geometría, control visual, iluminación, señalización y permeabilidad adecuada;
- c) Seleccionar los materiales de superficies y mobiliario urbano de calidad, durables, económicos, así como de fácil mantenimiento y reposición;
- d) Utilizar especies nativas para los elementos paisajísticos, considerar diferentes alturas e intensidades.

Art. 18.- Sistema de Conectividad.- El sistema de conectividad para el área del plan está conformado por la red de circulación vehicular, peatonal y de ciclovía las cuales contarán con soluciones a los cruces vehiculares y peatonales, estarán provistos de señalización horizontal y vertical y equipamiento urbano. El sistema de conectividad del plan se articulará con la red vial zonal y metropolitana mediante la construcción y habilitación de vías y puentes

Art. 19.- Sistema vial.- Es el sistema estructurador del territorio, que permite una articulación adecuada entre sectores a través de las vías y su jerarquía; además promueve la utilización de transportes no motorizado y motorizado; y multimodales, conforme las determinaciones de los Anexos No. 5 y 6.

Zona 30 o de Pacificación.- Se entiende como Zonas de Pacificación de Tráfico a las áreas urbanas en cuyo sistema vial se implementan medidas que priorizan la circulación del peatonal y movilidad no motorizada, limitando la velocidad de circulación de vehículos motorizados, en donde el tratamiento del espacio público vial responde a las necesidades de encuentro social,