

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 con copia:
 consultar inician (oficio) edificación
 entregar original con Vto Suelo (inventarios)
 no tratado hasta conocer decisión Alcaldía*



29 JUL 2019

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

3551

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

- 10 -

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: *[Handwritten Signature]*

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

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,

fomento y consolidación de la cultura de seguridad vial, incremento de la calidad ambiental, mitigación y adaptación al cambio climático y resiliencia urbana.

Art. 20.- Sistema de estacionamientos públicos.- Se permite estacionamiento lateral en vías de jerarquía local tipo “D”; y eventualmente y únicamente sobre uno de los sentidos de las vías locales de jerarquía “E”. Se prohíbe todo tipo de estacionamiento en vías de jerarquía local tipo “F”, “G”, y en senderos peatonales.

Art. 21.- Redes y Servicios.- Las redes y servicios de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones deben localizarse en el espacio público y vial. Los sistemas de distribución de redes deberá ser coordinada y aprobada por las empresas prestadoras del servicio, en base a la normativa vigente.

El alumbrado público y la red de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables, conforme a la normativa vigente.

Sección tercera

PIEZAS Y TRATAMIENTOS URBANOS Y RURALES

Art. 22.- Composición y Objetivos Generales de los Tratamientos Urbanísticos.- Se compone de estrategias e instrumentos de planeación del suelo que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística del modelo territorial deseado, y consiste en:

- Piezas Urbanísticas,
- Tratamientos Urbanísticos (usos de suelo y edificabilidad);
- Estándares urbanísticos;

Art. 23.- De las Piezas Urbanísticas.- Las piezas urbanas o rurales establecidas para el Plan Especial Zona Central de Pifo se detallan en el Anexo No. 7, sobre las cuales se aplican los tratamientos urbanísticos correspondientes.

Se establecen 11 piezas urbanísticas para el área del estudio del Plan Especial Zona Central de Pifo, cuya descripción se detalla a continuación:

- **Pieza Urbanística 1:** Se caracteriza por ser un eje vial principal de acceso al centro de Pifo, suelo consolidado en el cual se concentran gran variedad de actividades económicas, tiene un loteo irregular y su morfología e imagen urbana está cargada de publicidad y de ocupación del espacio público.
- **Piezas Urbanísticas 2 y 2-1:** Corresponde a una parte del área central de Pifo, se caracterizan por ser suelo urbano de mayor consolidación, mantienen un loteo irregular y una estructura vial definida, cuenta con equipamientos cercanos y todos los servicios básicos. Esta pieza se ubica hacia los lados del área de influencia inmediata del eje comercial principal.
- **Piezas Urbanísticas 3 y 3-1:** Se caracterizan por ser dos sectores urbanos en proceso de consolidación, tienen suelo vacante con un loteo irregular con áreas que superan los 1000 m², con una estructura vial definida y cuenta con todos los servicios básicos y equipamientos públicos.

- **Pieza Urbanística 4:** Corresponde a un sector en proceso de consolidación, se caracteriza por un loteo regular mayor a 600 m² producto de subdivisiones, algunos son frentistas hacia la vía E-35, por lo que existe una fuerte tendencia de usos comerciales, la estructura de vías se articula directamente hacia la E-35, tiene todos los servicios básicos.
- **Pieza Urbanística 5:** Corresponde a un sector con asentamientos humanos dispersos y poco consolidados que se desarrollan a partir de un eje vial central, se caracteriza por tener grandes lotes irregulares en su mayoría poco fraccionados, mantienen actividades productivas, la infraestructura y los servicios básicos se concentran principalmente en el eje vial central.
- **Pieza Urbanística 6:** Clasificado como suelo rural, corresponde a un sector colindante hacia el sur con la pieza urbanística 5, se caracteriza por tener lotes irregulares y de gran tamaño poco fraccionados con frente a una vía arterial (E-35), baja consolidación edilicia al igual que con los servicios básicos.
- **Pieza Urbanística 7:** Esta pieza urbanística está clasificada como suelo rural, colinda hacia el sur con la pieza 5 y se caracteriza por tener lotes irregulares y de gran tamaño poco fraccionados con baja consolidación edilicia y déficit en infraestructura y en cobertura de servicios básicos, esta pieza funciona como una zona de amortiguamiento con la pieza 10 cuya función es principalmente rural agro productiva y de servicios ambientales.
- **Pieza Urbanística 8:** Es un sector clasificado como rural, se caracteriza por estar junto al área urbana y muy próximo al centro de Pifo, mantiene el 95 % de suelo vacante con lotes grandes regulares poco fraccionados, algunos dedicados a actividades agro productivas, no tiene una estructura vial definida, tampoco servicios básicos, sin ocupación de asentamientos humanos, esta pieza al momento funciona como zona de amortiguamiento con la pieza No. 10, sin embargo por sus características territoriales y de localización en el contexto del centro de Pifo, se puede considerar como futura zona para la expansión urbana.
- **Pieza Urbanística 9:** Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, se caracteriza por tener la presencia de asentamientos humanos de hecho en proceso de consolidación, suelo con lotes pequeños regulares fraccionados en derechos y acciones, tiene una estructura vial definida, déficit de servicios básicos. Es un sector aledaño al área urbana con potencial para la expansión urbana.
- **Pieza Urbanística 10:** Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, cercano a la zona central de Pifo, con un 95 % de suelo vacante con lotes grandes entre 10.000-100.000 m², poco fraccionados, la mayoría dedicados a actividades agrícolas, con pequeños asentamientos humanos dispersos y con baja consolidación, no existe una estructura vial definida, no tiene equipamientos comunitarios, la infraestructura y los servicios básicos son limitados y en su mayoría se concentran en las zonas donde se ubican los asentamientos humanos. Esta pieza urbanística limita en aproximadamente 1000 m con un tramo de la quebrada Chantag.
- **Pieza Urbanística 11:** Corresponde al parque central de Pifo y su entorno inmediato que por sus características históricas concentran edificaciones de alto valor patrimonial, como edificios públicos o privados que son calificados como bienes patrimoniales.

Art. 24.- De la clasificación del suelo.- en el Plan Especial Zona Central de Pífo se el suelo se clasifica en urbano y rural y se detallan en el Anexo No. 8, sobre los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos correspondientes.

Art. 25.- Tratamientos Urbanos y rurales.- En base a la consolidación urbana, piezas urbanísticas, áreas naturales y para expansión urbana presentes en la zona de estudio, se determinaron 5 tratamientos urbanísticos para suelo urbano y 2 tratamientos para suelo rural, que se detallan en el cuadro No.4 y gráficamente en el Anexo No. 9 cuya descripción se detalla a continuación:

Cuadro N° 4

Tratamientos Urbanísticos

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DEFINICIÓN	LOCALIZACIÓN
SUELO URBANO		
Consolidación	se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende su potencial de consolidación y re densificación.	Piezas urbanísticas 3 y 4
Desarrollo	se aplica a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios	Piezas urbanísticas 5, 6, 7, 8 y 9
Sostenimiento	se aplica a las áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una norma urbanística destinada a mantener el equilibrio.	Pieza urbanística 2
Conservación	aplicado a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Pieza urbanística 11 y todas las piezas donde se localicen bienes inventariados o de valor histórico.
Mejoramiento integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público.	Todas las piezas urbanísticas donde aplique este tratamiento.
SUELO RURAL		

Conservación en suelo rural	Aplicada a aquellas zonas urbanas que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Aplicada al sector agrícola y al tramo de la Quebrada Chantag (Pieza Urbanística 10)
Desarrollo rural	Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización que deba ser transformado para su incorporación para su incorporación a la estructura urbana existente.	Pieza Urbanística 7

Sección cuarta

CLASIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y ASIGNACIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 26.- Clasificación de suelo.- La clasificación del suelo generada para este sector es urbano y rural en base a lo establecido en el Anexo No. 8.

Art. 27.- Usos del Suelo.- Los usos del suelo asignados en el área del plan se establecen en el Anexo No. 9 y consisten en los siguientes tipos de uso:

- **Residencial urbano 2 (RU2).**- Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.
- **Residencial urbano 3 (RU3).**- Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano así como industrias de bajo impacto.
- **Uso Agrícola Residencial (AR).**- Los sectores de uso agrícola residencial en suelo urbano están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas, existe vivienda y actividades agrícolas, pecuarias y de pesca para autoconsumo.
Será compatible con comercios y servicios de nivel barrial y sectorial, industrias de bajo impacto (III A), y, con las actividades agrícolas, pecuarias y pesca antes indicadas.
- **Área Patrimonial (H).**-De acuerdo con la Ordenanza Metropolitana de Áreas y Bienes Patrimoniales y para efecto del PUOS, corresponde a aquellos ámbitos territoriales o lotes que contengan o constituyan bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- **Residencial rural 2.**- Zonas correspondientes a asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, concentrados o dispersos, localizados en suelo rural, alejados de los límites urbanos, que presentan procesos parciales de urbanización (con dotación parcial de agua, alcantarillado, energía eléctrica y vías) y que ocasionalmente se integran a la estructura urbana existente, con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular entre 200 m2 hasta 2.500 m2.
- **Industrial.**- Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos, en instalaciones destinadas a este fin.

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

- **Área de promoción.-** La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.
- **Equipamiento.-** Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.
- **Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio.-** Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.
- **Recurso natural/producción sostenible.-** Corresponde a las áreas 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.

Los usos de suelo indicados, forman parte de la norma técnica vigente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, PUOS, sus compatibilidades y porcentajes de ocupación en los equipamientos, actividades de comercios y servicios, se regirán en base a la normativa vigente.

Art. 28.- Asignaciones de ocupación y edificabilidad.- Conforme los tratamientos y piezas urbanísticas, se establece el siguiente aprovechamiento de suelo constante en el Anexo No. 10 y Cuadro No. 5, descrito a continuación:

Cuadro N° 5

Clasificación, Uso de Suelo y Asignaciones de ocupación y edificabilidad

Pieza Urbanística	Clasificación	Uso del Suelo	Asignaciones de ocupación y edificabilidad
1	Urbano	Residencial Urbano 3	D1 (D202-80)
2	Urbano	Residencial Urbano 2, Residencial Urbano 3, Equipamiento y Áreas Históricas	A34 (A603-50), D4 (D303-80), H1 (D202H-70), Z2
2-1	Urbano	Residencial Urbano 2, Residencial Urbano 3, Equipamiento y Áreas Históricas	A34 (A603-50), D4 (D303-80), H1 (D202H-70), H3 (D302H-70), Z1 y Z2
3	Urbano	Residencial Urbano 2, Residencial Urbano 3, Equipamiento y Área de Promoción	A34 (A603-50), A11 (A1004-40), A2 (A1002-35), D4 (D303-80), C3 (C303-70), A1 (A602-50) y Z2

3-1	Urbano	Residencial Urbano 2, Equipamiento y Área de Promoción	A1 (A602-50), D10 (D203-50), A34 (A603-50), y Z2
4	Urbano	Residencial Urbano 3	A34 (A603-50)
5	Urbano	Residencial Urbano 2, Agrícola Residencial y Equipamiento	A1 (A602-50) y Z2
6	Rural	Agrícola Residencial	A1 (A602-50)
7	Rural	Agrícola Residencial	A1 (A602-50) y A78 (A2502-20)
8	Urbano	Área de Promoción y Equipamiento	ZC y Z2
9	Urbano	Residencial Urbano 2, Agrícola Residencial, Equipamiento	C2 (C302-70), D10 (D203-50), A74 (A602-35), A34 (A603-50) y Z2
10	Rural	Agrícola Residencial, Residencial Rural 2, Recurso Natural/Producción Sostenible, Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	A78 (A2502-20), A2 (A1002-35), A5 (A10002-3) y Z2
11	Urbano	Residencial Urbano 3 (Áreas Históricas) y Equipamiento	H1 (D202H-70), H3 (H302-H-70), Z1 y Z2

Art. 29.- Datos Edificabilidad y Forma de Ocupación .-Los datos para la edificabilidad y formas de ocupación establecidas para el presente plan, se detallan en el Cuadro No. 6 descrito a continuación:

Cuadro N° 6

Datos de Edificabilidad y Forma de Ocupación

Código zonificación	Zonificación	N° pisos	m	Retito frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Distancia bloque	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frete mínimo
A1	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A2	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A5	A10002-3	2	8	5	5	5	6	3	6	10000	50
A15	A1004i-60	4	16	10	5	5	6	60	240	1000	20
A31	PQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A34	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A74	A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A78	A2502-20	2	8	5	3	3	6	20	40	2500	30
D2	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D4	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D10	D203-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
C2	C302-70	2	8	5	0	3	6	70	140	300	10
H1	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H3	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	210	300	10
Z1	ZH	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Z2	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

Sección quinta

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS

Art. 30.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias de los Sistemas Públicos de Soporte.- Se establecen los siguientes parámetros para la implementación de las obras del sistema de espacio público, red verde urbana, sistema de accesibilidad y viario:

- a) Implementar diseños que evoquen la memoria histórica, el patrimonio cultural edificado u otros elementos que permitan establecer el sentido de apropiación por parte de los habitantes;
- b) Dentro de las bandas verdes, priorizar la siembra de especies nativas;
- c) Implementar sistemas de diseño urbano sensible al agua en equipamientos y espacios públicos;
- d) Implementar diseños en atención a la norma técnica ecuatoriana NTE INEN 2 239:2000 de accesibilidad de las personas al medio físico y señalización;
- e) Garantizar la seguridad ciudadana en los espacios públicos mediante una selección, escala, geometría, control visual, iluminación y permeabilidad, en todos los materiales y dispositivos que integren los proyectos;
- f) Seleccionar los materiales de superficies y mobiliario urbano de calidad, durables, económicos, así como de fácil mantenimiento y reposición;
- g) En el uso de materiales, se establece lo siguiente:
 - i. **Aceras:** se promoverá la utilización de materiales permeables (adoquín ecológico), para una de las bandas verdes de las aceras de las vías locales como mínimo dentro de los tramos;
 - ii. **Ciclovía:** se implementará la ciclovía a nivel de calzadas;
 - iii. **Mobiliario urbano:** se implementará con materiales caracterizados por su resistencia, así como uso de dispositivos de eficiencia energética comprobada.
- h) En los equipamientos, además de lo establecido anteriormente, se promoverá la implementación de diseños arquitectónicos, en atención a lo siguiente:
 - i. Implementación de equipamientos/ espacios públicos con sistemas de retención y filtración de agua;
 - ii. Superficies permeables:
 - Mínimo el 50% de áreas de los predios para equipamientos recreativo y deportes;
 - iii. Siembra de especies nativas en 100%;
 - iv. Implantación de mobiliario urbano y sistemas de iluminación con eficiencia energética;
 - v. Promoción de facilidades higiénicas y sanitarias, no solo en espacios cerrados sino a equipamientos a cielo abierto;
 - vi. Aplicación de estrategias de diseño urbano sensible al agua; como:

- Bandas verdes sobre aceras en longitud mínima de 3,00 metros lineales por el ancho establecido por cada tipología de vía;

Sección sexta

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 31.- Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de conservación en suelo de clasificación rural.- La gestión de las unidades se realizará en base a las siguientes normas genrales:

- a) Queda prohibido todo tipo de habilitación de suelo dentro de las quebradas, de su borde superior y la franja de protección calculada en base a la normativa vigente;
- b) Se permiten las acciones que fomenten la recuperación de los canales de riego, quebradas y para la estabilidad de los taludes;

Art. 32.- Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de conservación en suelo de clasificación urbano.- La gestión de las unidades, se realizará mediante las siguientes normas generales:

- a) No se permitirá la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, que modifiquen las asignaciones de uso y ocupación generadas en la presente ordenanza.
- b) Para cualquier intervención en edificaciones inventariadas se requerirá de un informe previo de la autoridad competente.

Art. 33.- Normas específicas para la gestión de sectores de consolidación.- La gestión de las unidades, se realizará mediante las siguientes normas generales:

- a) Se permite la implementación de proyectos urbanos y arquitectónicos de acuerdo a la normativa del sector, así como las actividades económicas que sean compatibles con el uso de suelo vigente.
- b) Se permite la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, bajo la condición de realizar los respectivos estudios de impacto a la movilidad, al ambiente y los que sean necesarios de conformidad a la normativa vigente.

Art. 34.- Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo.- La gestión de las unidades, se realizará mediante las siguientes normas generales:

- a) Previo a cualquier proyecto de urbanización y de edificaciones, deberá incorporarse a la estructura urbana existente, además de la infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Art. 35.- Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo rural.- La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente norma generale:

- a) Previo a cualquier proyecto donde no se presenten procesos previos de urbanización y vaya a ser transformado para incorporarse a la estructura urbana existente, deberá garantizar la dotación de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Art. 36.- Normas específicas para la gestión de sectores de renovación.- La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente norma generale:

- b) Se permite la implementación de proyectos urbanos y arquitectónicos de acuerdo a la normativa del sector, así como las actividades económicas que sean compatibles con el uso de suelo vigente que mejoren la infraestructura vial, servicios públicos, espacio público y equipamientos y que mejoren la imagen urbana del sector.

Art. 37.- Normas específicas para la gestión de sectores de sostenimiento.- La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente normas generales:

- a) Se permite la implementación de proyectos urbanos y arquitectónicos de acuerdo a la normativa del sector, que mantengan la homogeneidad morfológica, así como la coherencia de las actividades económicas compatibles con el uso de suelo vigente del sector.
- b) Se permite la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, bajo la condición de realizar los respectivos estudios de impacto a la movilidad, al ambiente y los que sean necesarios de conformidad a la normativa vigente.

Capítulo Tercero

ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO

Sección Primera

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 38.- Objetivos de la estrategia de gestión urbanística y de suelo.- Son objetivos de la estrategia de gestión urbanística y de suelo facilitar y promover la ejecución del modelo de ordenamiento territorial propuesto en el Plan Especial, mediante el uso de instrumentos de gestión territorial y del financiamiento del desarrollo urbano que permitan implementar los programas y proyectos programados, así como de asegurar la participación justa del DMQ en los beneficios generados por la norma urbanística.

Con el fin de lograr un desarrollo urbano coherente con la capacidad de carga del territorio, tanto del aspecto físico ambiental, así como precautelar los asentamientos humanos en zonas de riesgo se establecen las siguientes actuaciones estratégicas de la gestión del suelo:

- a) Definir programas y proyectos para asegurar la correcta dotación de sistemas públicos de soporte acordes a la implementación por fases;
- b) Instrumentación de las actuaciones urbanísticas y definición de mecanismos de viabilidad financiera.
- c)

Sección Segunda

PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PLAN ESPECIAL ZONA CENTRAL DE PIFO

Art. 39.- Fases para la ejecución de los Programas y proyectos para el Plan Especial Zona Central de Pifo (PEZCP).- Los programas y proyectos a ejecutarse en el PEZCP tendrán un cronograma de implementación a diez (10) años a partir de la sanción de la presente ordenanza, distribuidos en fases de ejecución, las cuales se detallan en el cuadro No.7 descrito a continuación.

Cuadro N° 7

Simbología para las fases de ejecución de los programas PEZCP

Fase	Nivel de prioridad	Cronograma de implementación
1	Prioridad 1 y 2	Año del 1 al 5
2	Prioridad 3 y 4	Año 6 al 10

Art. 40.- Prioridad para la ejecución de los Programas y proyectos para el Plan Especial Zona Central de Pifo (PEZCP).- Los programas y proyectos a ejecutarse en el PEZCP contenidos en las fases descritas en el artículo anterior tendrán una prioridad en su ejecución, las cuales se detallan en el cuadro No. 8 descrito a continuación.

Art. 41.- Prioridad para la ejecución de los Programas y proyectos para el Plan Especial Zona Central de Pifo (PEZCP).- Los programas y proyectos a ejecutarse en el PEZCP contenidos en las fases descritas en el artículo anterior tendrán una prioridad en su ejecución, las cuales se detallan en el cuadro No. 8 descrito a continuación.

Cuadro N° 8

Simbología de las prioridades para la ejecución de programas PEZCP

Prioridad puntaje	Prioridad	Definición Técnica	Definición Económica
1.1-4	Muy Alta	Determinante para desarrollo urbano y objetivos estratégicos	Determinante para comunidad
2.1 - 3	Alta	Importante para desarrollo urbano y objetivos estratégicos	Importante para comunidad
1.1-2	Media	Medianamente importante para Objetivos estratégicos	Medianamente importante
1	Baja	Sin injerencia en objetivos estratégicos	No es considerado por comunidad

Art. 42.- Programas para el Plan Especial Zona Central de Pifo.- En base a los objetivos estratégicos del Plan Especial Zona Central de Pifo, en el marco del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Estrategia de Resiliencia para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen los programas y proyectos territorializados con sus respectivos responsables de diseño y ejecución, detallados en el siguientes cuadro:

Cuadro N° 9

Cuadro No. 9 Listado general de programas y proyectos (no priorizados)

No.	Programa/Proyecto	Responsables
1	Proyecto de implementación de la zona de pacificación o zona 30.	STHV Adm. Zonal Sec. De Movilidad EPMMOP
2	Programa de optimización y mejoramiento de la estructura vial de la zona central de Pifo.	STHV Adm. Zonal Sec. De Movilidad EPMMOP
3	Proyecto de construcción de ciclo vía.	STHV Adm. Zonal Sec. De Movilidad EPMMOP
4	Programa de optimización para el uso de las áreas verdes y equipamientos de propiedad pública.	STHV Adm. Zonal EPMMOP
5	Programa de agricultura urbana (huertos urbanos) y turismo agroecológico.	Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, CONQUITO-AGRUPAR
6	Parque Recreativo Calluma.	Adm. Zonal EPMMOP
7	Parque Recreativo Primavera Centro.	Adm. Zonal EPMMOP
8	Plaza San Javier	Adm. Zonal EPMMOP
9	Parque Recreativo Oriente	Adm. Zonal EPMMOP
10	Programa de arborización y recuperación de canales de riego.	Adm. Zonal EPMMOP Secretaría del Agua, Junta de Regantes

Sección Tercera

INSTRUMENTACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DEFINICIÓN DE MECANISMOS DE VIABILIDAD FINANCIERA

Art. 43.- Instrumentos de planeamiento y gestión de suelo aplicados al área del Plan Especial Zona Central de Pifo.-El plan especial Zona Central de Pifo utilizará los siguientes instrumentos urbanísticos con la finalidad de viabilizarla adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de los objetivos del plan especial:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.
2. Instrumento para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo en asentamientos de hecho.

Art. 44.- Financiamiento del Plan.- La viabilidad financiera del Plan Especial Zona Central de Pifo, se utilizarán los siguientes instrumentos:

- a) Concesión Onerosa de Derechos (COD)
- b) Contribución Especial por Mejoras (CEM)
- c) Fondos Municipales a través de los presupuestos participativos en el A.Z. Tumbaco.
- d) Fondos Municipales a través de los presupuestos destinados a las Empresas Públicas Metropolitanas.

Estos instrumentos se aplicaran simultánea y progresivamente tomando en cuenta la referencia generada en el modelo de gestión del plan y su manejo que estará a cargo del Gestor del Plan Especial.

De existir nuevas formas de financiamiento durante la consolidación del plan estas podrán ser incorporadas siendo el Gestor del Plan Especial el encargado de reglamentar dicho instrumento así como su incorporación al sistema de reparto financiero en base a la normativa vigente para el efecto.

Art. 45.- Suelo creado por redistribución del COS-TOTAL.- En lotes que se encuentren dentro del límite geográfico de este plan y que contengan afectaciones viales, podrán entregar el suelo donde se desarrollen dichas afectaciones a favor de la Municipalidad, a cambio de transferir el total del potencial edificatorio (COS TOTAL) del área afectada, a otro sector del mismo terreno donde se desarrolle un proyecto, sin que medie pago alguno entre las partes. Esta transferencia se la realizará mediante un acuerdo debidamente legalizado entre el propietario del lote y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gestionado a través del Gestor del Plan Especial.

Art. 46.- Distribución territorial de los costos del Plan Zona Central de Pifo.- La distribución de los costos para la ejecución de los programas y proyectos del Plan Zona Central de Pifo se realizará conforme a los siguientes niveles territoriales:

- a) **Nivel del Distrito Metropolitano de Quito.-** Conformado por todo el territorio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) **Nivel Local:** Conformado por el área geográfica del Plan Especial Zona Central de Pifo.

Art. 47.- Gestión del Plan Especial.- Se delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Gestión del Plan Especial, la cual elaborará los respectivos procesos administrativos, que permitan coordinar y viabilizar la ejecución de lo previsto en el presente plan.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en coordinación con el Gestor del Plan Especial, en función de la planificación establecida en el presente instrumento, asignarán el presupuesto respectivo para la ejecución de los programas y proyectos según las fases y prioridades establecidas.

SEGUNDA.- Las entidades municipales actualizaran sus bases de datos conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

TERCERA.- La sanción de la presente ordenanza constituye el anuncio del proyecto para toda el área geográfica que cubre el Plan Especial Zona Central de Pifo.

CUARTA.- En cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad se establece un plazo de 3 años a partir de la sanción de la presente ordenanza, para la ejecución de obras y de urbanización conforme a la normativa vigente, a los lotes bajo el instrumento de declaración de desarrollo y construcción prioritaria. De no desarrollarse ningún proyecto en el transcurso de este tiempo el Operador Urbano notificará al Concejo Metropolitano con el fin de que ese lote o lotes sean rematados según lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

QUINTA.- Para los sectores del plan que por efecto del cono de aproximación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, donde se permita una altura mayor a tres pisos, deberán presentar un informe previo de la autoridad competente en materia de aeronáutica.

SEXTA.- Para los aspectos no regulados en esta Ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en los códigos municipales para el Distrito Metropolitano de Quito y las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el plazo de 90 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda conformará la Unidad de Gestión del Plan Especial Zona Central de Pifo y delegará sus funciones respectivas.

SEGUNDA: En el plazo de 90 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la resolución administrativa respectiva, que permita el incremento de un piso en base a lo dispuesto en la presente ordenanza y el suelo creado por redistribución del COS TOTAL.

QUINTA.- Encárguese a la EPMMOP, en un plazo de 6 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, presentar en la planificación a corto, mediano y largo plazo para diseño, presupuesto y construcción de las obras delegadas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

ANEXOS:

Anexo 0.- Plano de Ubicación del Plan Especial en la Parroquia de Pifo.

Anexo 1.- Plano de Delimitación geográfica del Plan Zona Central sde Pifo.

Anexo 2.- Plano del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana.

Anexo 3.- Plano de la Red Verde Urbana, Ciclovía y Corredor Ecológico

Anexo 4.- Plano del Sistema de Equipamientos.

Anexo 5.- Plano del Sistema Vial.

Anexo 6.- Plano de Piezas urbanísticas

Anexo 7.- Planos de Piezas Urbanísticas

Anexo 8.- Plano de Clasificación del suelo

Anexo 9.- Plano de Tratamientos urbanos y rurales.

Anexo 10.- Plano de Usos de suelo

Anexo 11.- Plano de Condiciones de Ocupación y Edificabilidad (zonificación).

Anexo 12.-Memoria Técnica del Plan Especial Zona Central de Pifo.