

## 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 31 de la Constitución de la República del Ecuador-Constitución, 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”*, el cual se complementa con el numeral 6 del Art. 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS;

Que, el artículo 240 de la Constitución establece como principio general de la Organización Territorial del Estado: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos*

*metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”;*

Que, el numeral 1 del artículo 264, en concordancia con el artículo 266 Ibidem establece como competencias de los gobiernos metropolitanos: *“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, 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 numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada mediante Registro Oficial No. 345 de 27 de diciembre de 1993 establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, establece en el artículo 84, que son funciones del gobierno del distrito autónomo descentralizado municipal, entre otras: *“a) promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;* *“c) establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

Que, el artículo 55 en concordancia con el artículo 85 del COOTAD establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado metropolitano: *“a) planificar, junto con otras instituciones del sector público 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”;* *“c) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”* ;Que, el artículo 322 Ibidem establece el procedimiento legislativo para aprobación de ordenanzas por parte del Concejo Metropolitano.

Que, le corresponde a Concejo Metropolitano Ordenanza emitir Ordenanzas sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito de conformidad al artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

Que, el artículo 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, tiene como fines: *“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”* ; *“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”*

- Que, 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, el numeral 3 del artículo 11, de la LOOTUGS 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, la LOOTUGS en el artículo 37, establece: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente*”;
- Que, la LOOTUGS en el artículo 39 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, el artículo 90, Ibidem, con relación a la rectoría de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano relativo al desarrollo urbano y al uso y gestión del suelo, señala: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales*”;
- Que, es atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitano en relación con el uso y gestión del suelo, entre otras: “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*”, de conformidad al artículo 91 de la LOOTUGS.
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 037 sancionada el 30 de marzo de 2009, se aprueba el “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-Parroquias Nororientales- (PPZA), cuyo ámbito de aplicación es la planificación, ejecución y control que guía y regula la gestión y el ordenamiento territorial de las parroquias nororientales de Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, El Quinche y Guayllabamba;
- Que el numeral 4 del artículo IV.1.22 de la Ordenanza Metropolitana 001 publicada mediante Registro Oficial Edición Especial No. 092 de 7 de mayo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales;



Que, de conformidad al 1 del artículo IV.1.25 del Código Municipal, 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”*;

Que, los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación que se establecen en el PMOT, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo IV.1.25 del Código Municipal;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, establece que en *“(...)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”*; y,

En ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 literal a) del COOTAD y el artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE:**

**EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE LA PARROQUIA DE PIFO,  
REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 037 SANCIONADA EL  
30 DE MARZO DE 2009 QUE CONTIENE EL “PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA ZONA AEROPUERTO-PARROQUIAS NORORIENTALES-(PPZA)”**

**Capítulo I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.-** 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 Múltiple (M), que para efectos del desarrollo del plan y la presente ordenanza se denominará *“Plan Especial de la Zona Central de la Parroquia de Pifo”*, el cual determina las asignaciones según la clasificación, el uso de suelo, la ocupación y edificabilidad para la zona central de la parroquia rural de Pifo, además permite viabilizar los planes, proyectos y acciones que se generen en el Plan.

**Art. 2.- Objetivo general.-** Consolidar la vocación residencial del centro de Pifo, mejorando 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), generando 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. 3.- Delimitación geográfica del Plan:** El área del Plan comprende la zona central de Pifo que se encuentra dentro de la parroquia rural de Pifo (Anexo No. 1 y 2), que es parte de la Zona Administrativa de 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. 4.- Glosario:**

- 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.
- Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
- Edificabilidad.-** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
- Equipamiento social y de servicios.-** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- Espacio público.-** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
- Norma urbanística.-** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
- Piezas Urbanísticas.-** Son zonas territoriales de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico o histórico-cultural.
- Planeamiento urbanístico.-** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los

asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

## Capítulo II

### PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

**Art. 5.- Del Planteamiento Urbanístico.-** Componen el planteamiento urbanístico las siguientes partes:

- a) La clasificación de suelo urbano y rural conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente.
- b) Los sistemas públicos de soporte (sistema vial, red verde, transporte público, equipamientos, movilidad no motorizada, redes y servicios, espacio público);
- c) Las piezas urbanísticas en suelo urbano y rural, conforme la clasificación de suelo.
- d) Los tratamientos urbanísticos en suelo urbano y rural conforme las piezas urbanísticas y sus características.
- e) Los usos y aprovechamiento de suelo con las asignaciones de ocupación y edificabilidad, así como las normas complementarias urbanísticas.

**Art. 6.- De la clasificación del suelo.-** en el Plan Especial Zona Central de la Parroquia de Pifo el suelo se clasifica en urbano y rural y se detallan en el Anexo No. 9, como lo establece el Plan de Uso y Ocupación vigente. Según la clasificación de suelo se realizará el planteamiento de piezas urbanísticas con sus respectivos tratamientos.

## Capítulo III

### PIEZAS Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

#### Sección I

#### PIEZAS URBANÍSTICAS

**Art. 7.- De las Piezas Urbanísticas.-** Son zonas territoriales de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico o histórico-cultural. Las piezas urbanas y rurales establecidas para el Plan Especial Zona Central de la Parroquia de Pifo se detallan en el Anexo No. 10 sobre las cuales se aplican los tratamientos urbanísticos correspondientes.

A través de la identificación de características homogéneas en los aspectos biofísicos, socioeconómicos y urbano-arquitectónicos, se determinaron 12 piezas urbanísticas para el área del estudio del Plan Especial Zona Central de Pifo. En términos de pendientes en general, todas las piezas urbanísticas tienen pendientes menores a 20 grados, a excepción de un sector de las piezas No.7 y No. 9 conformadas por una pequeña plataforma, que está definida en su periferia por la vía E-35 (By Pass Pifo-Yaruquí) y varios taludes con pendientes entre 20 y 45 grados.



A continuación se describe cada pieza urbanística:

- **Pieza Urbanística 1:** 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.
- **Pieza Urbanística 2:** Se ubica en el área central del Pifo, se caracteriza por ser la zona de mayor consolidación, mantienen un loteo irregular y una estructura vial definida, cuenta con equipamientos cercanos y todos los servicios básicos. Adicionalmente, en el área norte existen diversas actividades económicas conformando un eje comercial.
- **Pieza Urbanística 3:** Se caracteriza por ser un territorio en proceso de consolidación, con una estructura vial definida y cuenta con todos los servicios básicos y equipamientos públicos. Esta pieza tiene suelo vacante con un loteo irregular, principalmente en el área sur de la pieza en donde los lotes vacíos superan los 2500 m<sup>2</sup>.
- **Pieza Urbanística 4:** Se ubica en el área central del Pifo, en su extremo oriental, se caracteriza por ser un sector un loteo irregular y una estructura vial definida, cuenta con equipamientos cercanos y todos los servicios básicos. Además, se identifica lotes vacíos con un área mayor a los 2500 m<sup>2</sup> en zonas cercanas a la plaza central.
- **Pieza Urbanística 5:** Esta pieza urbanística presenta una fuerte influencia de la vía E-35 y del centro histórico de la parroquia lo que ha consolidado una diversidad de actividades comerciales. En la zona occidental de la pieza se identifican usos industriales y una zona en proceso de deterioro cercana al intercambiador. Cuenta con una estructura vial definida y servicios básicos.
- **Pieza Urbanística 6:** Corresponde a un sector en proceso de consolidación, se caracteriza por un loteo regular mayor a 600 m<sup>2</sup> 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 7:** Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, cercano a la zona central de Pifo, con un 90 % de suelo vacante con lotes de gran tamaño (10.000-100.000 m<sup>2</sup>) con una tendencia leve de fraccionamiento que no obedece a la norma y con varios lotes donde se identifican 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.
- **Pieza Urbanística 8:** 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 9:** Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, con un alto valor paisajístico y sin fraccionamiento. Los lotes de gran tamaño (10.000-300.000 m<sup>2</sup>) en su mayoría son dedicados a actividades agrícolas, no existe una estructura vial definida, no tiene equipamientos comunitarios, la infraestructura y los servicios básicos son limitados.
- **Pieza Urbanística 10:** Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, 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 11:** Clasificado como suelo rural, corresponde a un sector colindante hacia el sur con la pieza urbanística 10, se caracteriza por tener lotes irregulares y de gran tamaño poco fraccionados con frente a una vía arterial (E-35), baja consolidación y con servicios básicos limitados.
- **Pieza Urbanística 12:** 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. Es un sector sin ocupación de asentamientos humanos, esta pieza al momento funciona como zona de amortiguamiento, sin embargo por el fraccionamiento circundante, sus características territoriales, y de localización en el contexto del centro de Pifo, se puede considerar como futura zona para la expansión urbana.

## Sección II

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 8.- De los tratamientos urbanísticos.-** Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano o rural. En base a la consolidación urbana, piezas urbanísticas, áreas naturales y para expansión urbana presentes en la zona de estudio, se determinaron 6 tratamientos urbanísticos para suelo urbano y 2 tratamientos para suelo rural, cuya definición se detalla a continuación en el cuadro No. 1 y gráficamente en el Anexo No. 11:

#### Cuadro N° 1

#### Tratamientos Urbanísticos

| TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS | DEFINICIÓN   | LOCALIZACIÓN                  |
|---------------------------|--|-------------------------------|
| <b>SUELO URBANO</b>       |  |                               |
| <b>Consolidación</b>      | 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, 4 y 10 |
| <b>Sostenimiento</b>      | 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           |
| <b>Conservación</b>       | 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 1           |
| <b>Renovación</b>         | Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.  | Pieza urbanística 5 y 6       |
| <b>SUELO RURAL</b>        |  |                               |
| <b>Conservación</b>       | Aplicada a aquellas zonas rurales que posean 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  | Pieza urbanística 9           |

|                             |  |                                   |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|
|                             | legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.  |                                   |
| <b>Promoción productiva</b> | Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria | Piezas urbanísticas 7, 8, 11 y 12 |

**Sección III**

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Art. 9.- Normas específicas para la gestión de tratamiento de conservación en suelo de clasificación rural.-** La gestión de las unidades se realizará en base a las siguientes normas generales:

- 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. 10.- Normas específicas para la gestión 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. 11.- Normas específicas para la gestión de tratamientos de consolidación en suelo de clasificación urbano.-** 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. 12.- Normas específicas para la gestión de tratamientos de promoción productiva en suelo de clasificación rural.-** 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 la clasificación del suelo, las asignaciones de uso y ocupación generadas en la presente ordenanza.
- b) Se permiten las acciones que fomenten la recuperación de los canales de riego, quebradas y para la estabilidad de los taludes;

**Art. 13.- Normas específicas para la gestión de tratamientos de renovación en suelo de clasificación urbano.-** La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente norma general:

- 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 que mejoren la infraestructura vial, servicios públicos, espacio público y equipamientos y que mejoren la imagen urbana 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.

**Art. 14.- Normas específicas para la gestión de tratamiento de sostenimiento en suelo de clasificación urbano.-** 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.

#### Capítulo IV

### USOS DE SUELO Y ASIGNACIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

#### Sección I

#### USOS DE SUELO

**Art. 15.- Usos del Suelo.-** Los usos del suelo asignados en el área del plan se establecen en el Anexo No. 12 y se encuentra definidos en el Libro IV.1 “Del Régimen de Suelo” del código Municipal y son los siguientes:

- **Residencial urbano 1 (RU1).**- Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento de nivel barrial y sectorial.
- **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 m<sup>2</sup> hasta 2.500 m<sup>2</sup>.
- **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.
- **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.

## Sección II

### ASIGNACIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

**Art. 16.- Asignaciones de ocupación y edificabilidad.-** Conforme los tratamientos y piezas urbanísticas, se establece el siguiente aprovechamiento de suelo constante en el Anexo No. 13 y Cuadro No. 2, descrito a continuación:

**Cuadro N° 2**

**Uso de Suelo y Asignaciones de ocupación y edificabilidad**

| <b>Pieza Urbanística</b> | <b>Clasificación</b> | <b>Uso del Suelo</b>   | <b>Asignaciones de ocupación y edificabilidad</b>                             |
|--------------------------|----------------------|--|---|
| 1                        | Urbano               | Residencial Urbano 3<br>Residencial Urbano 2<br>Equipamiento                                       | D4 (D303-80), H3 (D302H-70), D2 (D302-80), H1 (D202H-70), Z2 (ZC), D(D203-50) |
| 2                        | Urbano               | Residencial Urbano 3<br>Residencial Urbano 2<br>Equipamiento                                       | D4 (D303-80), H1 (D202H-70), Z2(ZC), A1 (A602-50)                             |
| 3                        | Urbano               | Residencial Urbano 3<br>Residencial Urbano 2<br>Equipamiento                                       | C3 (C303-70), D4 (D303-80), A1 (602-50), H1 (D202H-70), Z2 (ZC)               |
| 4                        | Urbano               | Residencial Urbano 2<br>Equipamiento   | A1 (A602-50), D10 (D203-50), Z2 (ZC)  |
| 5                        | Urbano               | Residencial Urbano 3<br>Residencial Urbano 2   | A2 (1002-35), A11 (A1004-40), A1 (A602-50), D4 (D303-80)                      |
| 6                        | Urbano               | Residencial Urbano 2   | A1 (A602-50)  |
| 7                        | Rural                | Agrícola Residencial<br>Recurso Natural/Producción Sostenible                                      | A1 (A602-50), A4 (A5002-5), A6 (A25002-1.5), A2 (A1002-35)                    |
| 8                        | Rural                | Agrícola Residencial<br>Residencial Rural<br>Equipamiento<br>Recurso Natural/Producción Sostenible | C2 (C302-70), A2 (A1002-35), A4 (A5002-5), D10 (D203-50), Z2 (ZC)             |
| 9                        | Rural                | Recurso Natural/Producción Sostenible  | A6 (A25002-1.5), A4 (A5002-5)   |
| 10                       | Urbano               | Residencial Urbano 2<br>Residencial Urbano 1   | A1 (A602-50), A4 (A5002-5), Z2 (ZC)   |

|    |       |                      |                            |
|----|-------|----------------------|----------------------------|
|    |       | Equipamiento         |                            |
| 11 | Rural | Agrícola Residencial | A2 (A1002-35)              |
| 12 | Rural | Agrícola Residencial | A1 (A602-50), A4 (A5002-5) |

**Art. 17.- 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. 3 descrito a continuación:

**Cuadro N° 3**

**Datos de Edificabilidad y Forma de Ocupación**

| Código zonificación | Zonificación | N° pisos | m  | Retiro frontal | Retiro lateral | Retiro posterior | Distancia bloque | CO S PB | CO S Total | Lote mínimo | Frente 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            |
| A3                  | A2502-10     | 2        | 8  | 5              | 5              | 5                | 6                | 3       | 6          | 10000       | 30            |
| A4                  | A5002-5      | 2        | 8  | 5              | 5              | 5                | 6                | 5       | 10         | 5000        | 40            |
| A6                  | A25002-1.5   | 2        | 8  | 5              | 5              | 5                | 6                | 2       | 3          | 25000       | 100           |
| A11                 | A1004-40     | 4        | 16 | 5              | 3              | 3                | 6                | 40      | 160        | 1000        | 20            |
| A31                 | PQ           | 0        | 0  | 0              | 0              | 0                | 0                | 0       | 0          | 0           | 0             |
| 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            |
| C3                  | C303-70      | 3        | 12 | 5              | 0              | 3                | 6                | 70      | 210        | 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            |
| Z2                  | ZC           | V        | V  | V              | V              | V                | V                | V       | V          | V           | V             |

**Capítulo V**

## ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS

**Art. 18.- 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;

### Capítulo VI

### SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

**Art. 19.- Composición y objetivos generales de los sistemas públicos de soporte.-** Los Sistemas Públicos 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 la Parroquia 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 públicos 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 PMDOT;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

**Art. 20.- 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. 4 y en los mapas de los Anexos No. 4 y 5.

**Cuadro N° 4**  
**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. 21.- 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. 22.- 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. 23.- 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. 4, 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 áreas, 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. 24.- 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. 25.- 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. 5 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. 6

**Cuadro N° 05**

**Sistema de Equipamientos**

| <b>Equipamiento</b>    | <b>Símbolo</b> | <b>Tipología</b>   |
|------------------------|----------------|--|
| 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. 26.- 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. 6 de la presente ordenanza.

**Cuadro N° 6**

**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. 27.- 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 m<sup>2</sup> (24.24 ha).

**Art. 28.- 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. 29.- 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. 30.- 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. 7 y 8.

**Art. 31.- 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. 32.- 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. 33.- 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.

### Capítulo VII

#### PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PLAN ESPECIAL ZONA CENTRAL DE LA PARROQUIA DE PIFO

**Art. 34.- Ejecución de programas y proyectos para el Plan Especial Zona Central de la parroquia 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.

**Art. 35.- 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 tendrán una prioridad en su ejecución, las cuales se detallan en el cuadro No. 8 descrito a continuación.

#### Cuadro N° 7

##### Simbología de las prioridades para la ejecución de programas PEZCP

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

**Art. 36.- 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° 8

#### Cuadro No. 9 Listado general de programas y proyectos

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

### Capítulo VIII

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

**Art. 37.- Instrumentos de gestión de suelo.-** El plan utilizará el instrumento de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y beneficios con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de los objetivos del plan especial.

**Art. 38.- Financiamiento del Plan.-** La viabilidad financiera del Plan Especial Zona Central de Pifo, se utilizarán los siguientes instrumentos:

- a) Concesión Onerosa de Derechos (COD) por futuros cambios de uso, edificabilidad y clasificación del suelo.
- 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.

**Art. 39.- 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, dentro del mismo lote, sin afectar los retiros establecidos por la normativa, 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.

**Art. 40.- Distribución territorial de los costos del Plan.-** La distribución de los costos para la ejecución de los programas y proyectos se realizará conforme a los siguientes niveles territoriales:

- a) **Nivel parroquial.-** Conformado por todo el territorio de la parroquia de Pifo.
- b) **Nivel Local:** Conformado por el área geográfica del Plan Especial Zona Central de Pifo.

**Art. 41.- Instrumentos de Gestión del Plan Especial.-** Se delega la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar los instrumentos de gestión de suelo en el marco del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), donde se establecerán los procedimientos y fórmulas de cobro por COD dentro de la parroquia de Pifo, para futuros cambios de edificabilidad, clasificación de suelo y usos de suelo, dentro del PUGS o sus instrumentos complementarios.

## DISPOSICIONES GENERALES.-

**PRIMERA.-** Las entidades municipales competentes deberán actualizar sus bases de datos conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

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

**TERCERA.-** Para los aspectos no regulados en esta Ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, las ordenanzas relacionadas al tema y las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**CUARTA.-** La gestión de suelo será regulada por los instrumentos de gestión definidos y desarrollados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.



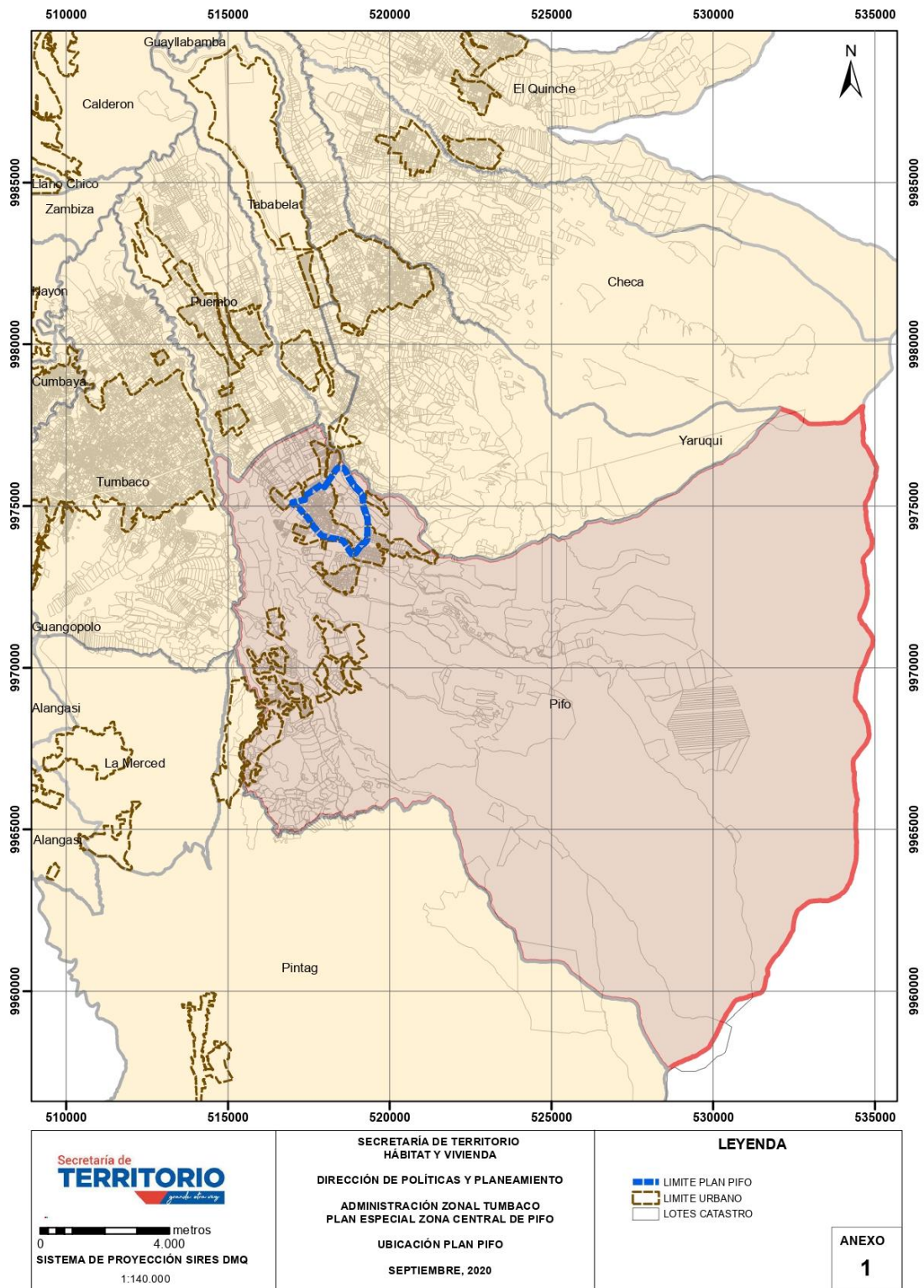
**QUINTA.-** El presente Plan Especial será revisado, y de ser el caso modificado, conforme las disposiciones, normativa e instrumentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-** La EPMMOP, en un plazo de 6 meses contados a partir de la sanción de esta ordenanza, deberá presentar en la planificación a corto, mediano y largo plazo para diseño, presupuesto y construcción de las obras delegadas en la presente ordenanza.

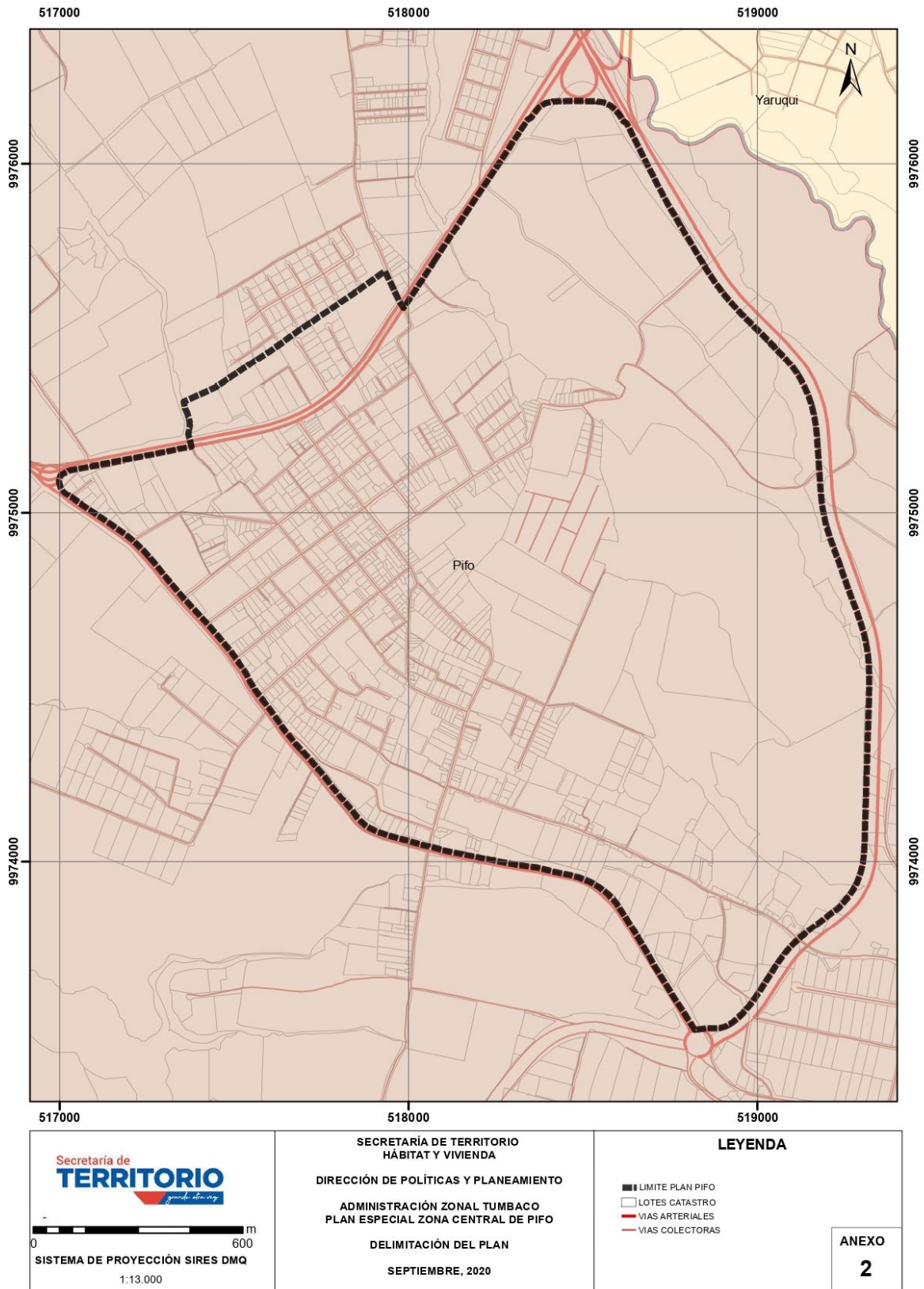
**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su sanción en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## **ANEXOS**

Anexo 1      Plano de Ubicación del Plan Especial

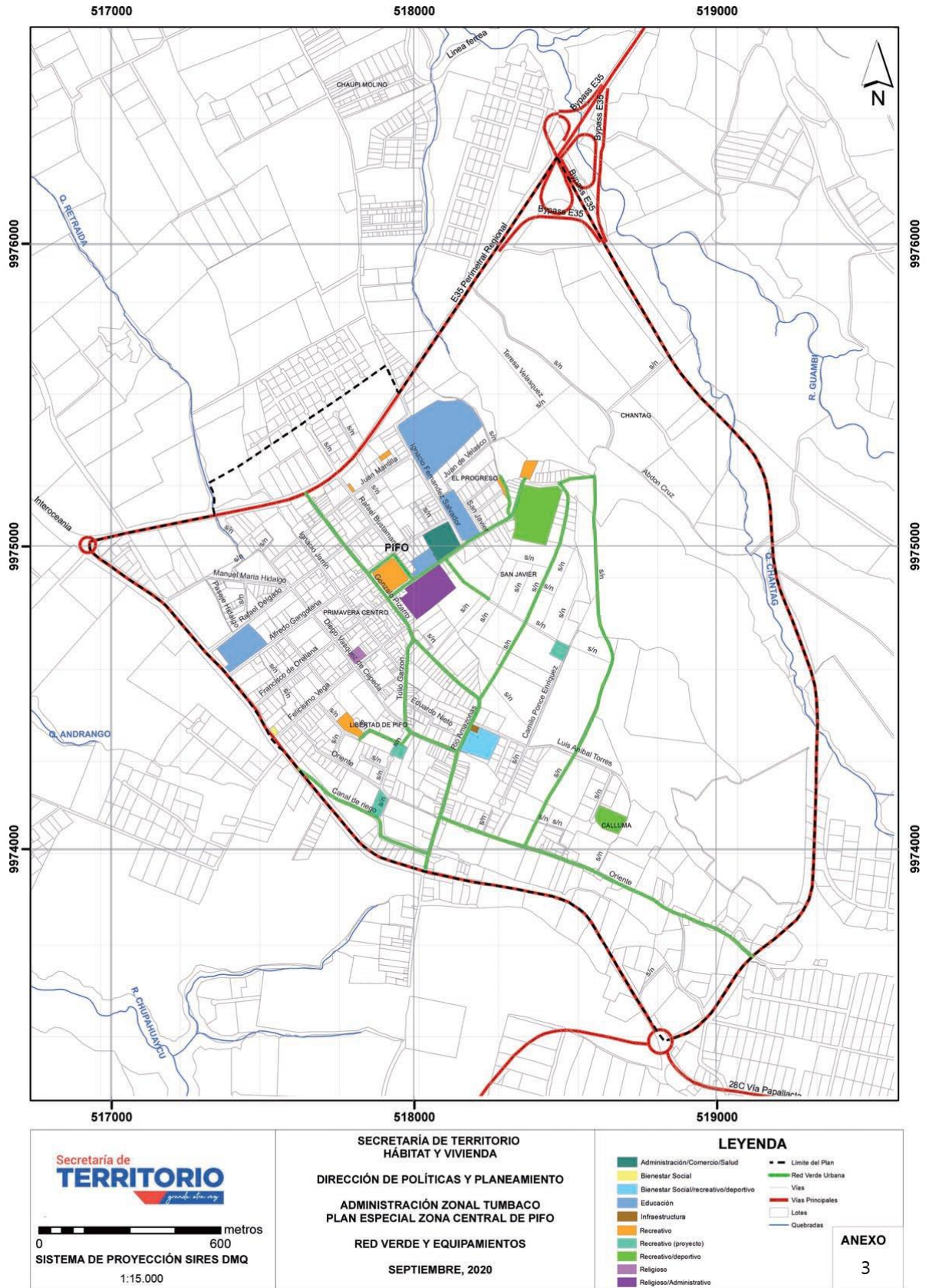


Anexo 2 Plano de Delimitación geográfica del Plan Especial

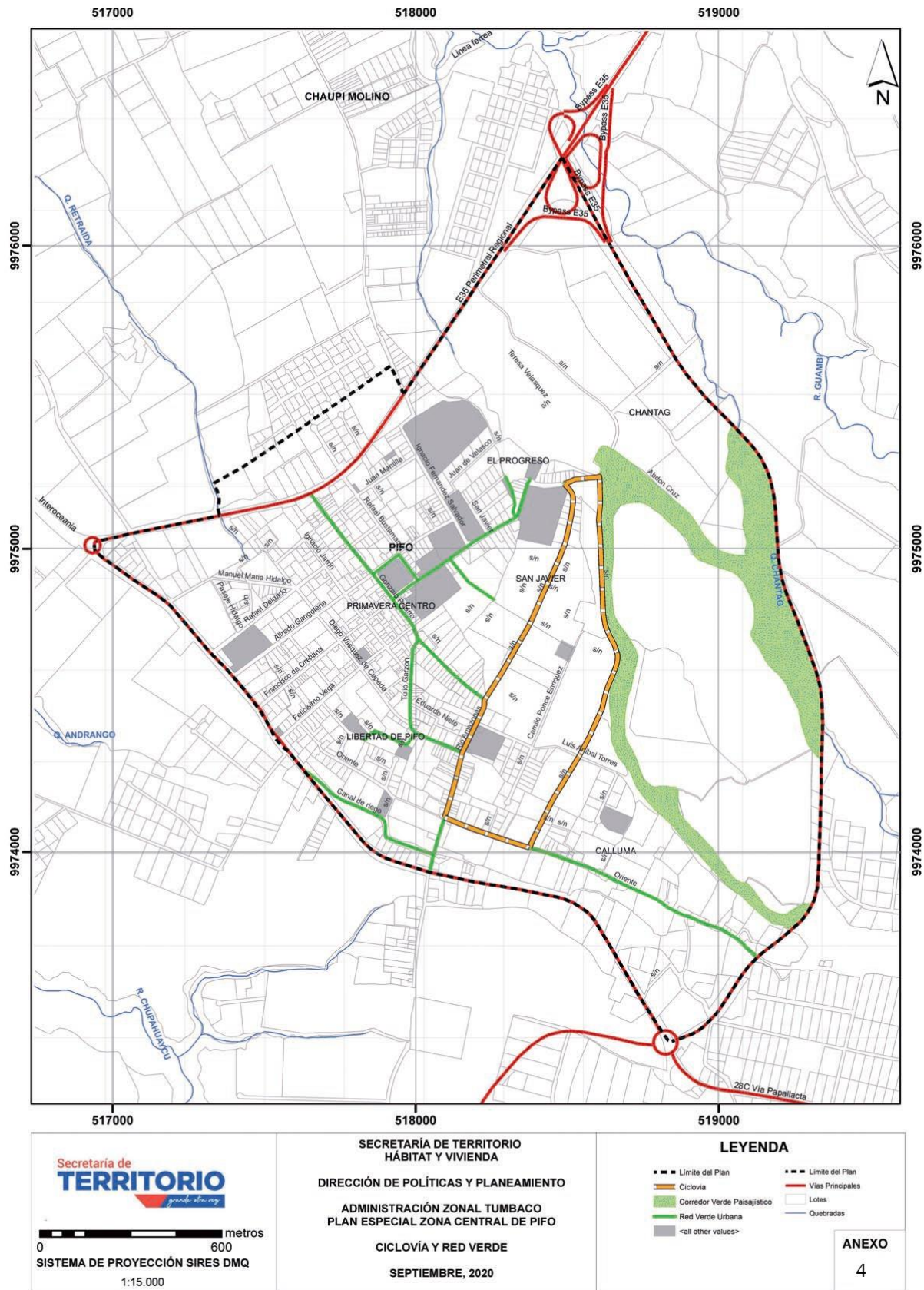




Anexo 3 Plano del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana

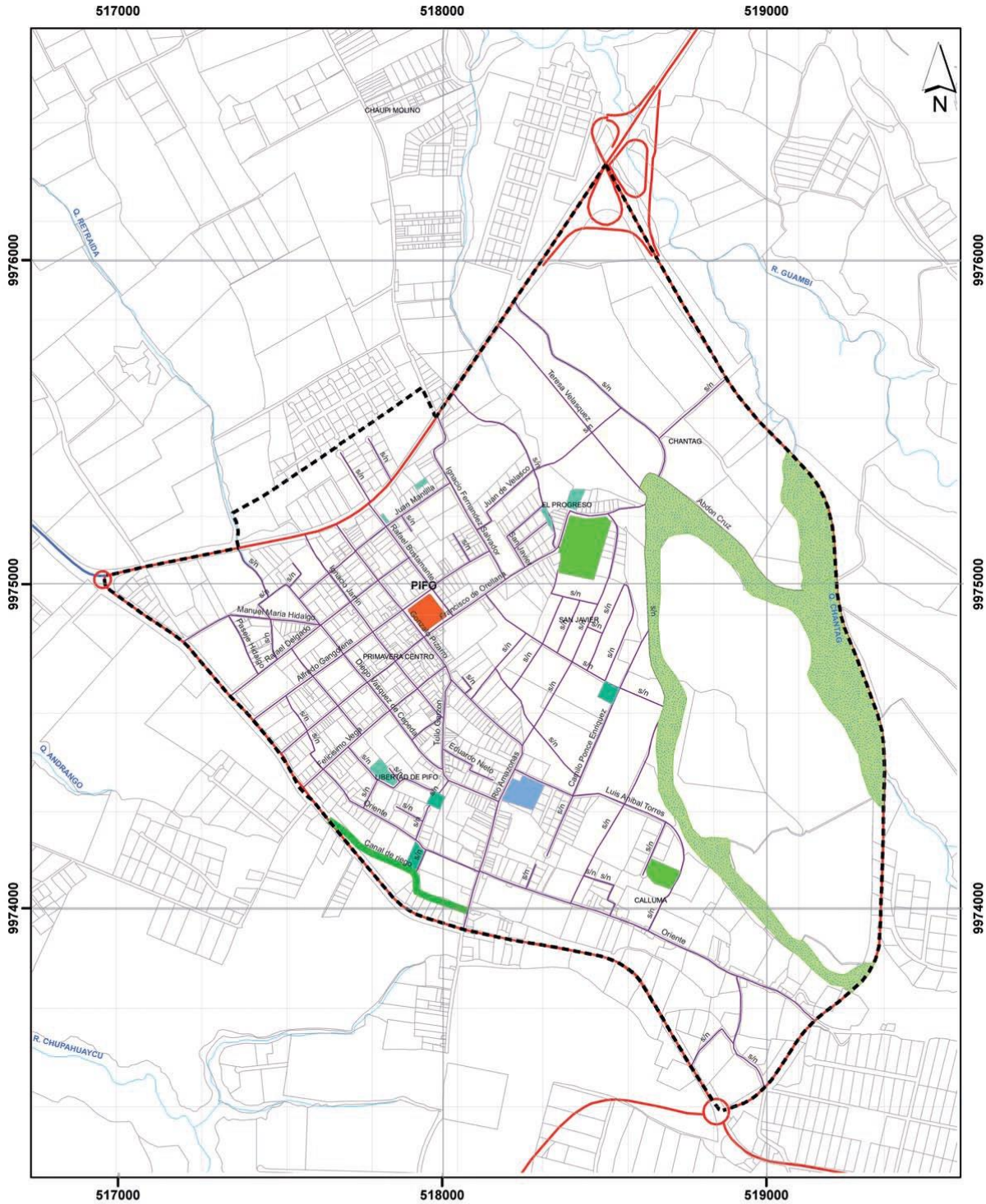



Anexo 4 Plano de la Red Verde Urbana, Ciclovía y Corredor Ecológico



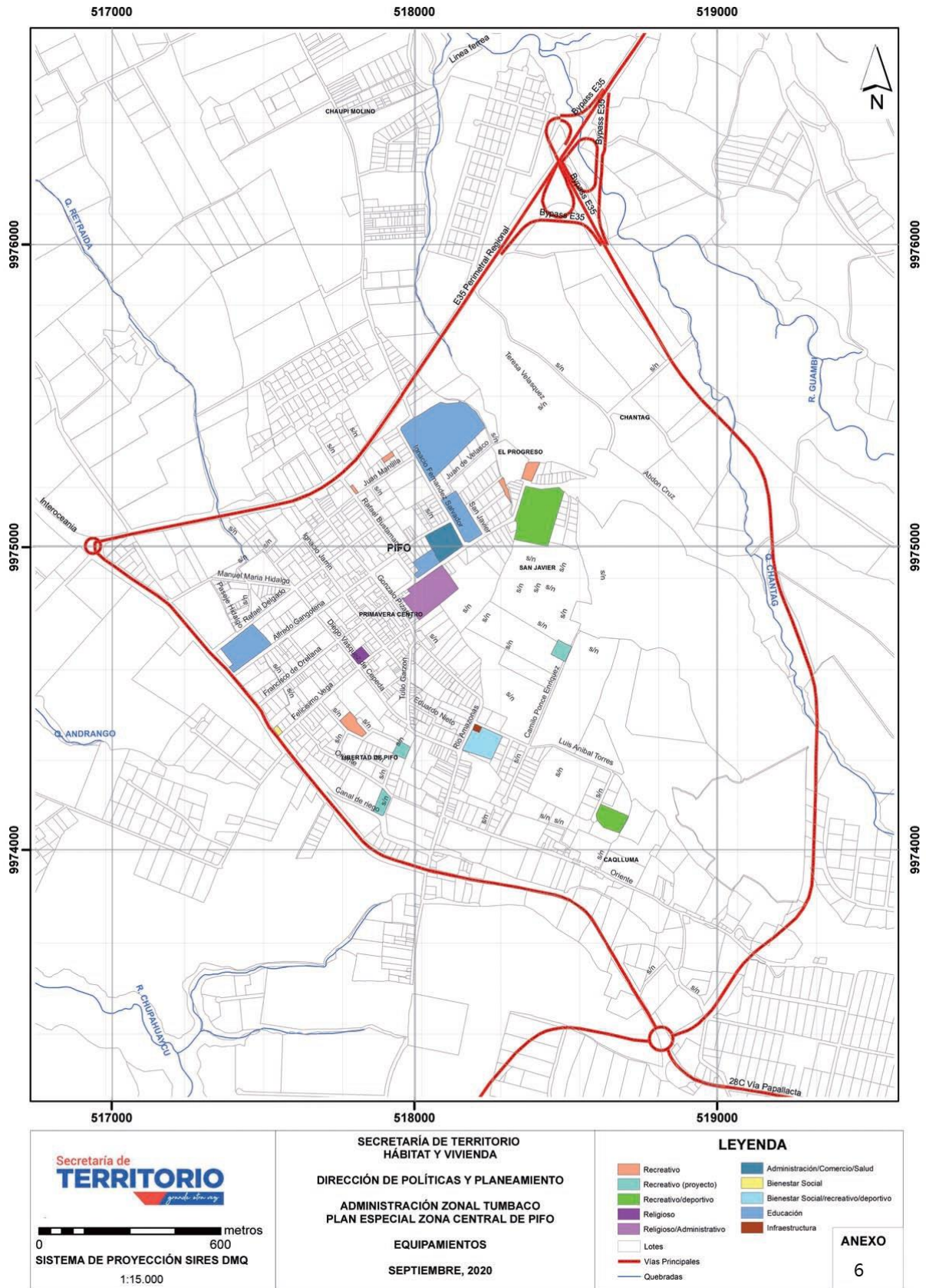
Anexo 5 Plano del Sistema de Áreas Verdes.





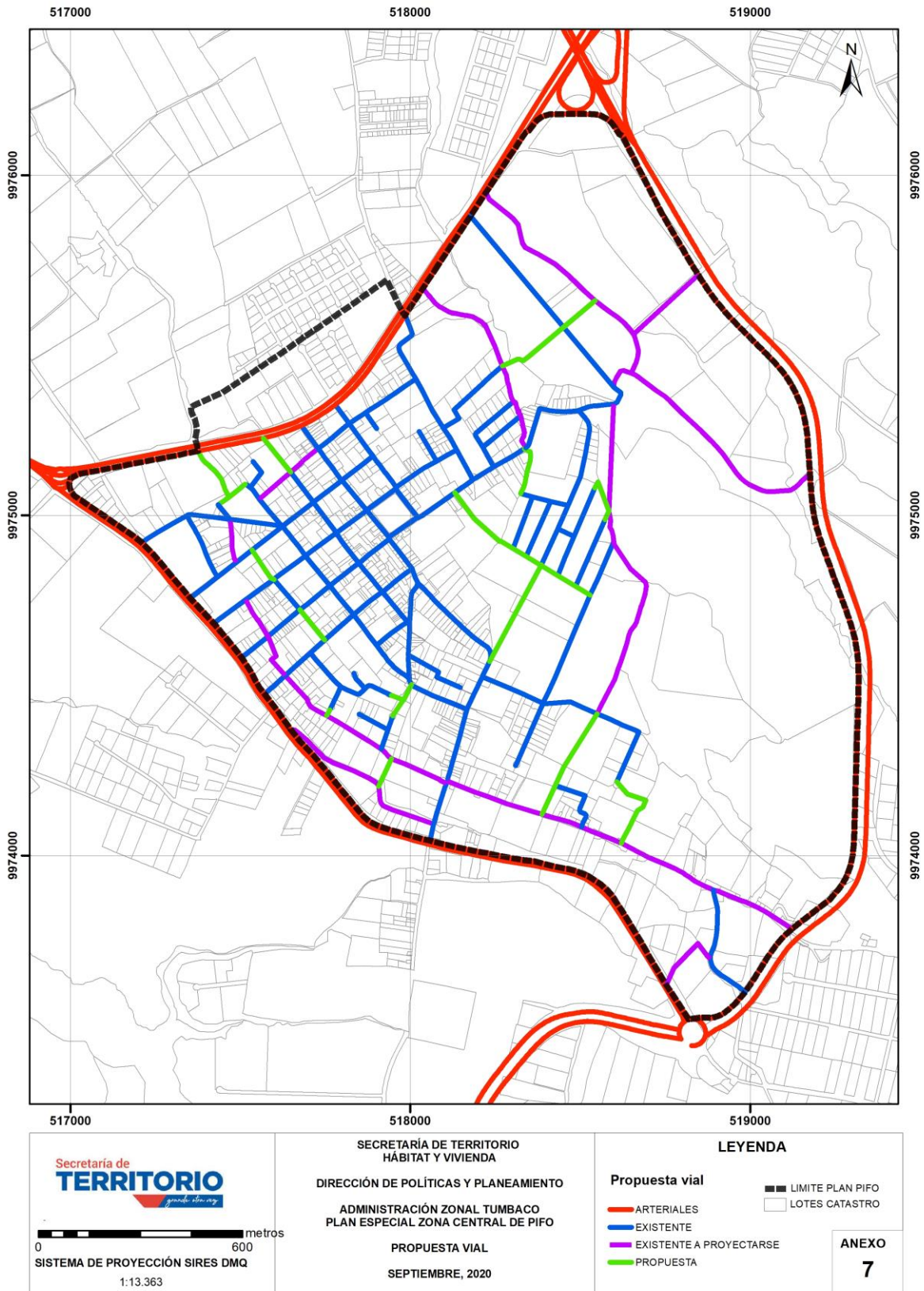
|   |  |   |
|---|--|---|
|  <p>Secretaría de<br/><b>TERRITORIO</b><br/>grande otra vez</p> <p>0 600 metros</p> <p>SISTEMA DE PROYECCIÓN SIRES DMQ</p> <p>1:15.000</p> | <p>SECRETARÍA DE TERRITORIO<br/>HÁBITAT Y VIVIENDA</p> <p>DIRECCIÓN DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO</p> <p>ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO</p> <p>PLAN ESPECIAL ZONA CENTRAL DE PIFO</p> <p>SISTEMA DE ÁREAS VERDES</p> <p>SEPTIEMBRE, 2020</p> | <p><b>LEYENDA</b></p> <p><b>Lotes con equipamiento</b></p> <p><b>Tipología</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bienestar Social/recreativo/deportivo</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Parque Central</li> <li><span style="color: red;">■</span> Recreativo</li> <li><span style="color: green;">■</span> Recreativo (proyecto)</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Recreativo/deportivo</li> <li><span style="color: darkgreen;">■</span> Parque lineal</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Corredor Verde Paisajístico</li> </ul> <p><b>Vías principales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Arterial</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Colectora</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black;">—</span> Límite del Plan</li> <li><span style="border: 1px solid black;">□</span> Lotes</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Quebradas</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>ANEXO</b><br/>5</p> |
|---|--|---|

Anexo 6 Plano del Sistema de Equipamientos

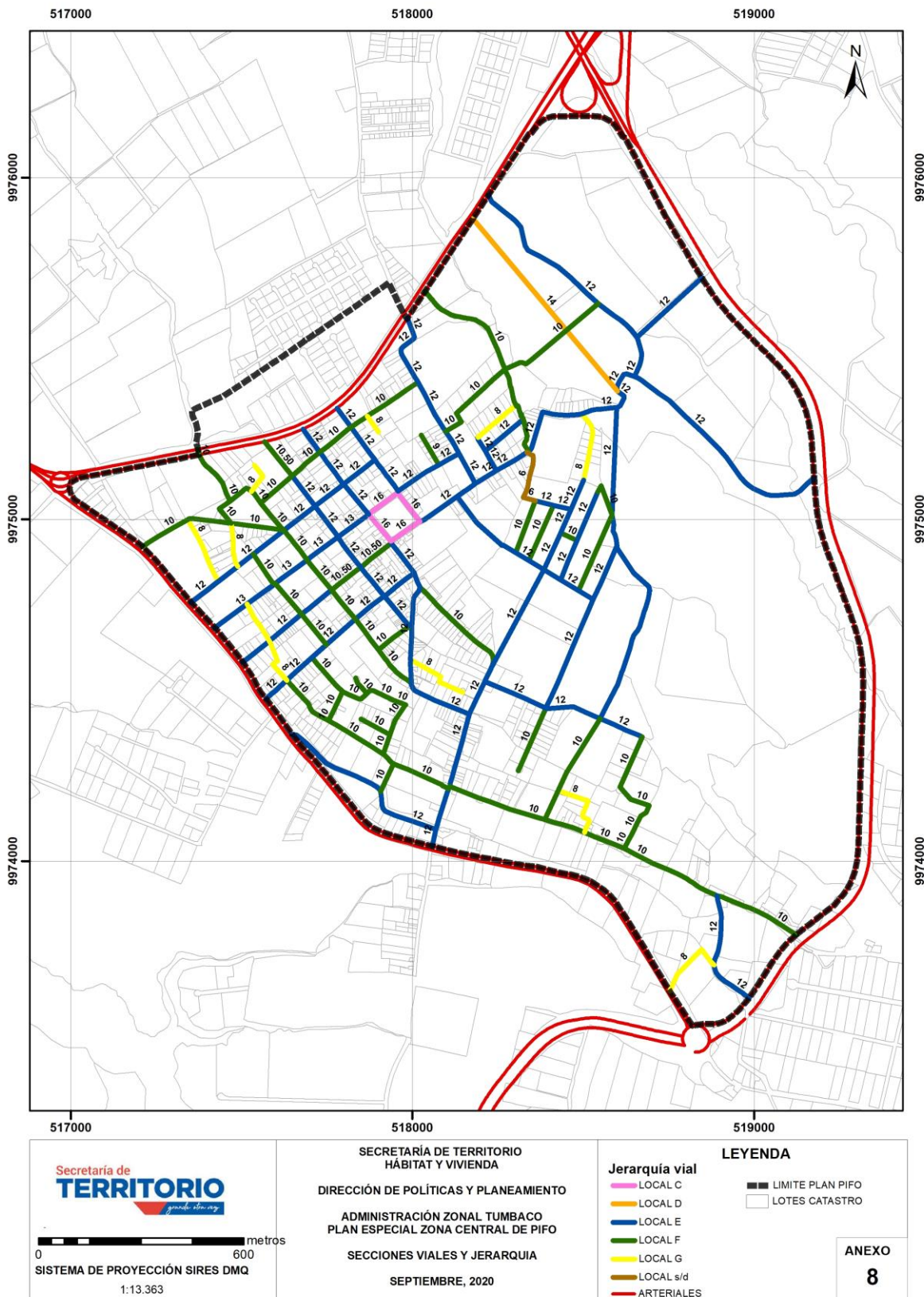


Anexo 7 Plano del Sistema Vial



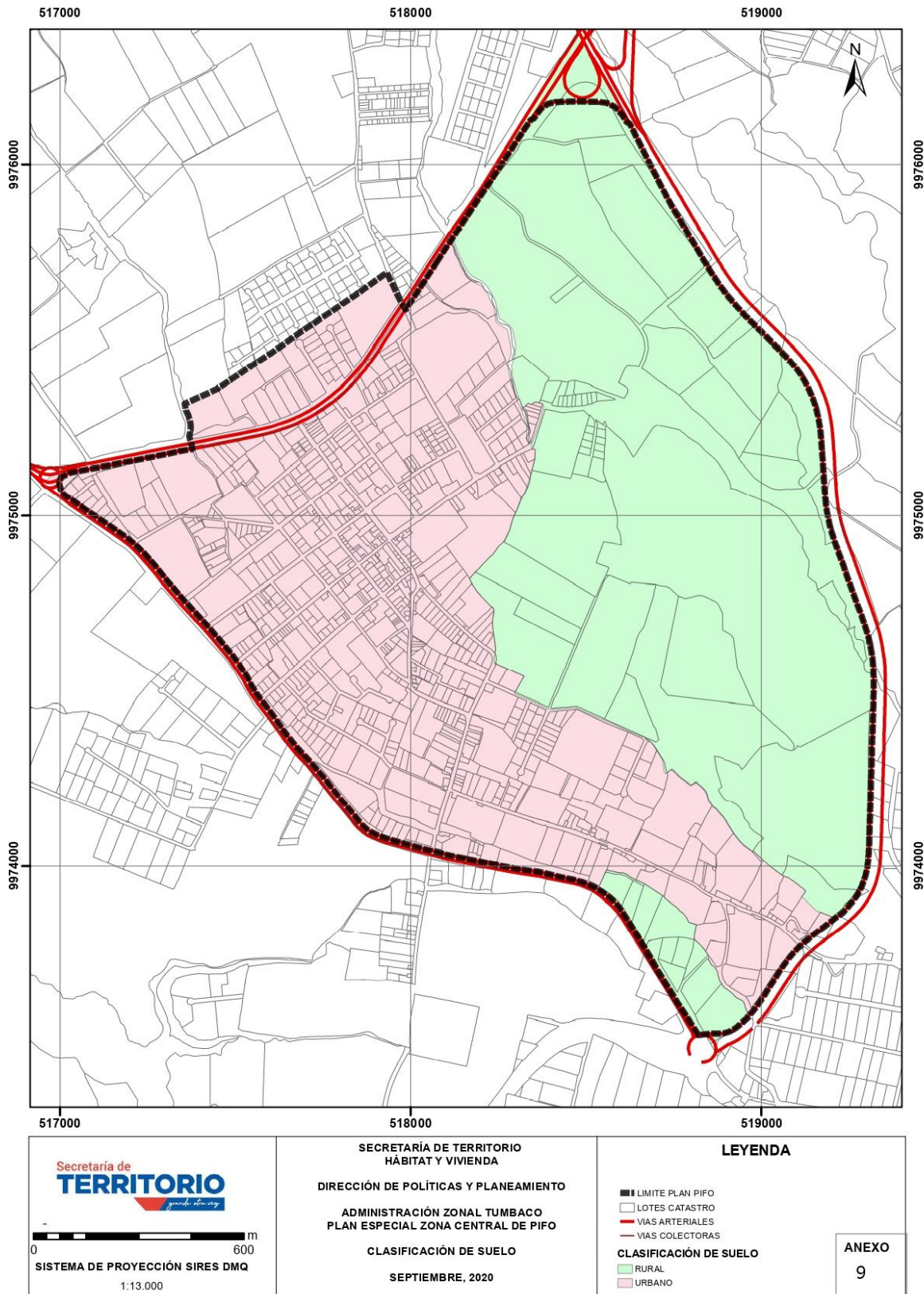


Anexo 8 Plano de Jerarquía y Secciones Viales

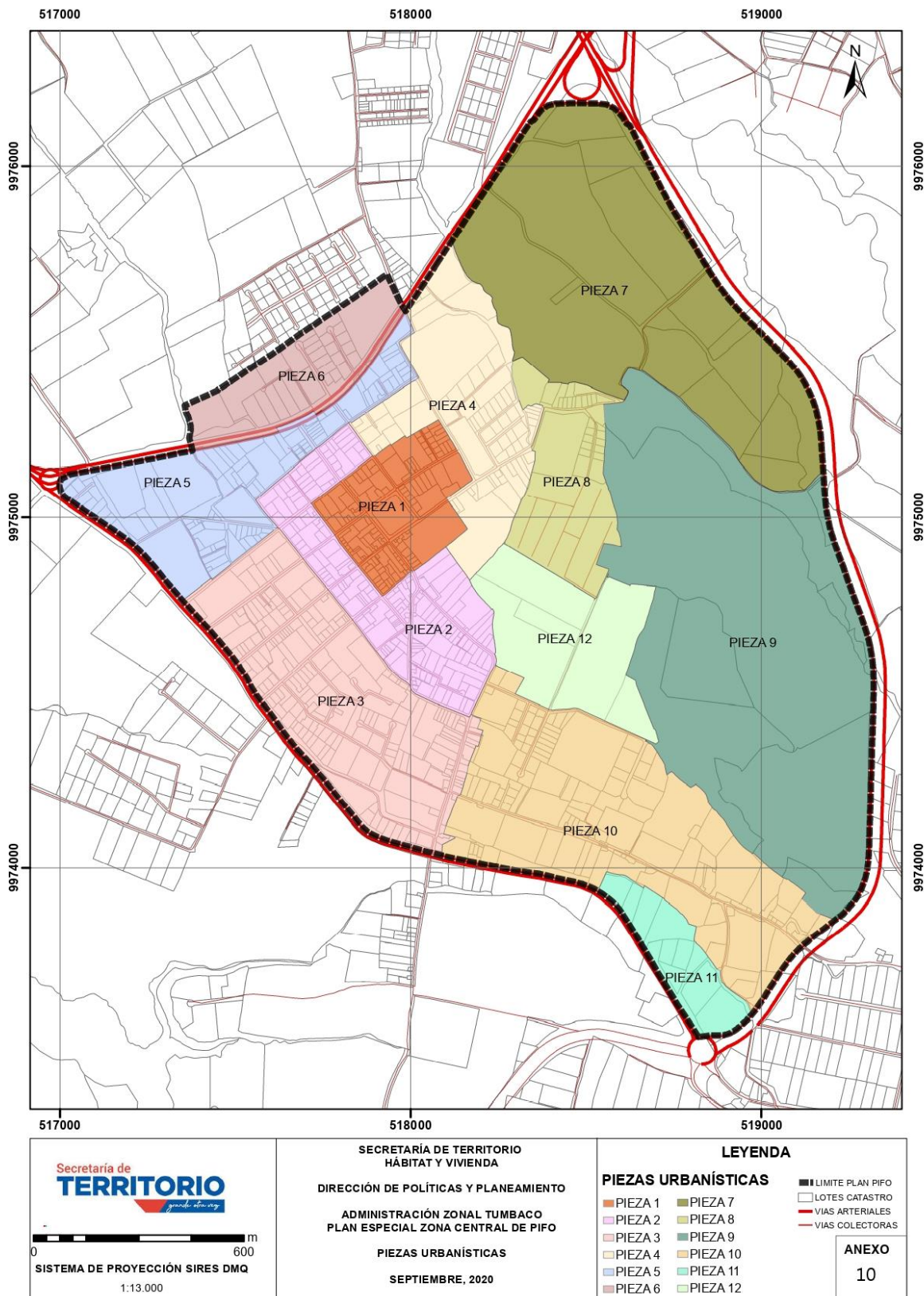


Anexo 9 Plano de Clasificación del Suelo



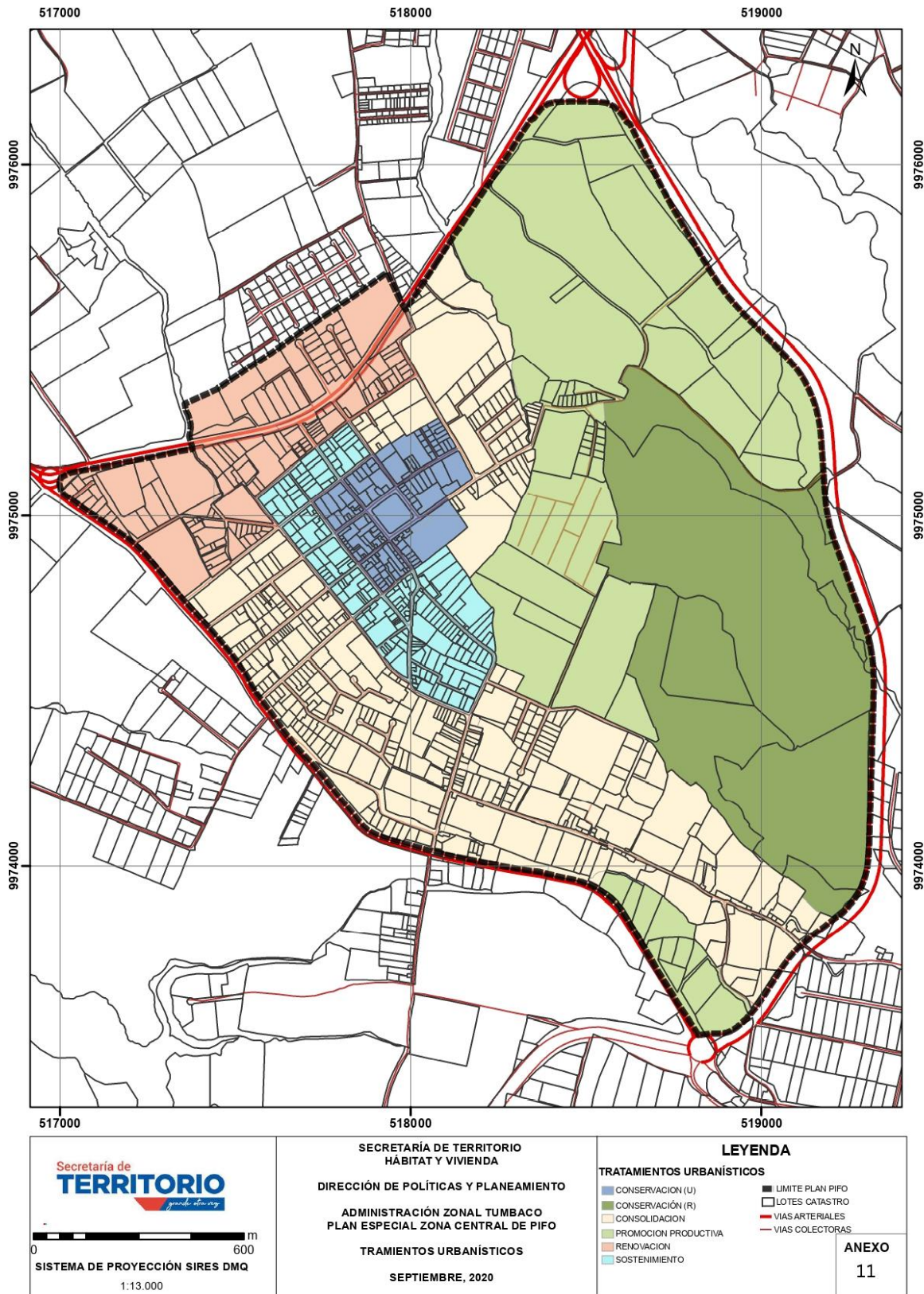


Anexo 10 Planos de Piezas Urbanísticas

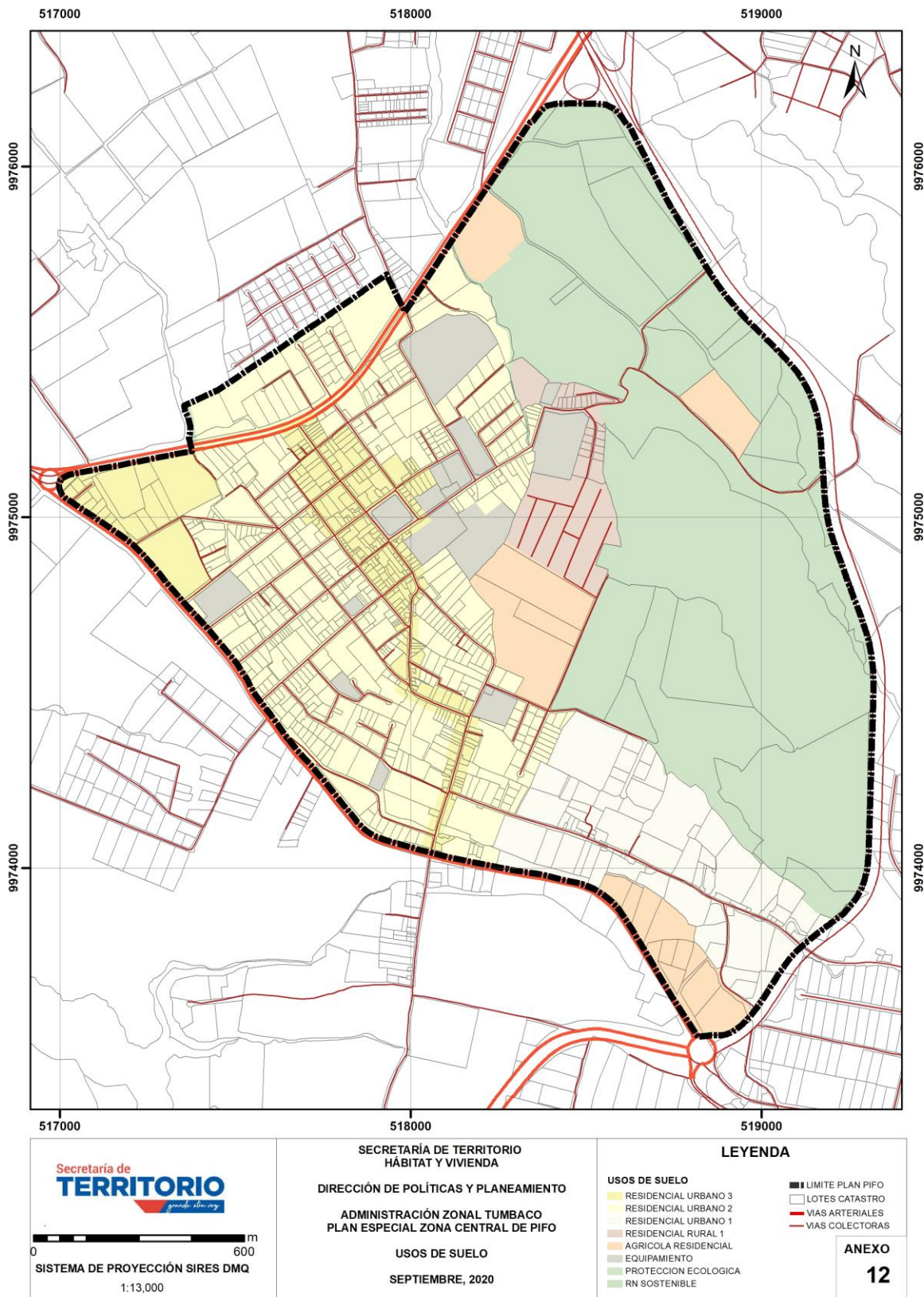


Anexo 11 Plano de Tratamientos



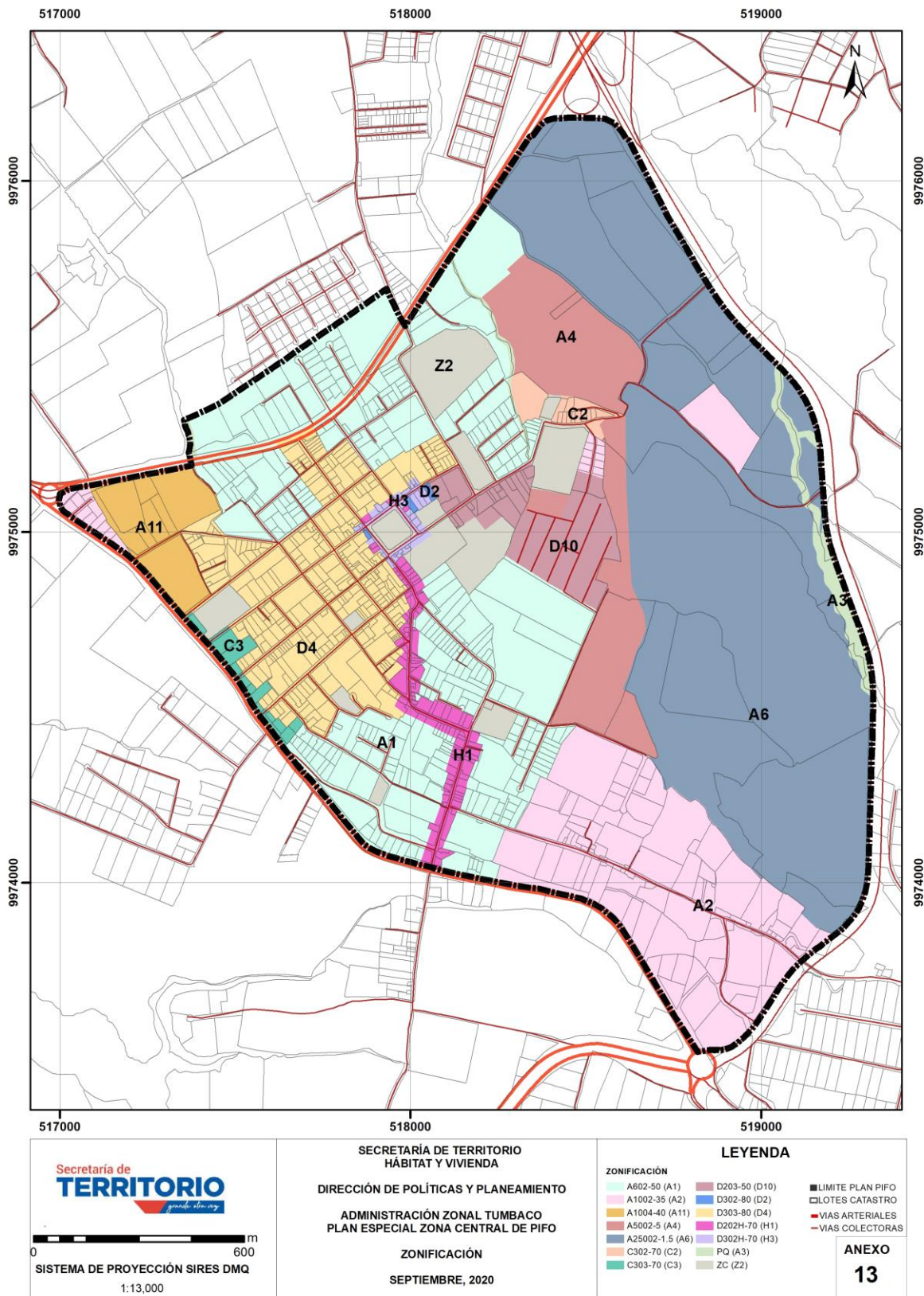


Anexo 12 Plano de Usos de Suelo



Anexo 13 Plano de Condiciones de Ocupación y Edificabilidad (Zonificación)





Anexo 14 Memoria Técnica del Plan Especial Zona Central de Pifo

- Anexo 15      Matriz de cambios  
Anexo 16      Mapas comparativos de cambios

PROY. ORD. PE. PIFO