

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**INFORME TÉCNICO**

Fecha:	09 de diciembre de 2020
Tema:	Plan Especial de la Zona Central de la Parroquia de Pifo
Oficio:	Resolución Nro. 116-CUS-2020 - Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4417-O
Fecha oficio:	09 de diciembre de 2020

ANTECEDENTES:

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”;

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 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 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”.

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.

BASE LEGAL:

Constitución de la República

La estructura orgánica del Estado establece las competencias de planificación y del manejo del territorio. En este sentido, la Constitución determina en los numerales 1, 2, 7 Y 8 del artículo 264, la competencia exclusiva que poseen los Gobiernos Autónomos Descentralizados en relación al territorio y su planificación, disposiciones que se encuentran igualmente establecidas en el artículo 55 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; por otro lado, el artículo 84 del mismo cuerpo normativo señala las funciones de los GADS, entre las que están: la regulación del suelo, la planificación territorial, prevención de contaminación ambiental, la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas, entre otras.

COOTAD

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "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".

El artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

El artículo 87 del COOTAD señala como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones".

LOOTUGS

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece que 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".

Señala también 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.

Código Municipal para el DMQ

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.

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.

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".

CRITERIO TÉCNICO

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, relacionada 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.

Por su ubicación estratégica, varias inversiones públicas y privadas en la zona han generado que el centro de Pifo en los últimos años haya experimentado una gran dinámica comercial y de servicios sobre todo en el acceso principal (calle Gonzalo Pizarro) que actualmente tiene uso de suelo múltiple, sin embargo algunas actividades económicas de tipología recreativa como bares, discotecas y karaokes han provocado problemas con la población que habita en el sector.

La modificación propuesta del uso de suelo (M) Múltiple a Residencial Urbano 3 (RU3) en el eje y los sectores del área central de Pifo no tendrían impacto con relación al funcionamiento de las actividades que se desarrollan actualmente ya que en su mayoría son compatibles con el uso RU3, a excepción de las actividades económicas de tipología CZ1A que corresponden a: bares, discotecas, karaokes, las cuales podrán seguir funcionando cumpliendo las regulaciones y la normativa relativa a estas actividades y obteniendo los respectivos permisos administrativos para su funcionamiento.

La zona central de Pifo en términos generales tiene una trama vial bien estructurada (tipo damero), salvo algunos sectores urbanos que todavía no se han consolidado, esto ha provocado se mantengan vacíos urbanos y desarticulación con la estructura vial principal. En suelo rural, existen áreas de promoción y sectores con suelo vacante con uso de suelo Recurso Natural/Producción Sostenible, se evidencian procesos informales de fraccionamiento del suelo y asentamientos humanos dispersos y poco consolidados que provocan crecimiento de la mancha urbana en la zona central de Pifo.

CONCLUSIÓN:

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, 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.

La elaboración de un Plan Especial ha sido una aspiración del GAD de la parroquia de Pifo y de los barrios del centro de Pifo, en el cual la propuesta ha considerado entre otros aspectos, la revisión del uso de suelo (M) Múltiple en el centro de la cabecera parroquial, sobre todo por la problemática generada por el mal funcionamiento y la excesiva implantación de establecimientos de diversión

como discotecas, karaokes y bares, que ha provocado malestar e inseguridad en la población y en algunos casos hasta división y problemas entre propietarios y residentes.

Con lo expuesto en el presente informe, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio **FAVORABLE** al *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).*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. M.Marin	DMPPS	2020-12-09	