

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
03/06/2020	S. Salazar	TV	PERTENENCIA

1. INTRODUCCION

En atención al memorando N°. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M de fecha 11 de marzo de 2020, suscrito por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de la Unidad de Gestión Urbana; mediante el cual manifiesta: *“En relación al Plan Especial de la Zona Central de Pifo, tratado en la Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 029, de fecha 03 de febrero de 2020; y con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Nro. 016-CUS-2020, de fecha 03 de febrero de 2020, remitida por el Dr. René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; documento adjunto, esta jefatura remite la propuesta de ordenanza y la memoria técnica del plan referencia, desarrolladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; para que, en el ámbito de sus competencias, la jefatura a su cargo realice la revisión del sistema vial contemplado en la propuesta del plan en referencia; y, desarrolle las observaciones pertinentes, las mismas que deberán ser remitidas oportunamente a la Comisión de Uso de Suelo y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.”*

En atención al oficio N° STHV-DMPPS-2020-0300-O de fecha 05 de abril de 2020, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo, mediante el cual manifiesta: *“(…)La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, estará a la espera respecto a las recomendaciones vinculadas al sistema vial propuesto en el marco del Plan Especial de la Zona Central de Pifo, de la misma manera con las observaciones por parte del despacho del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.*

Cabe mencionar que también fueron acogidas las observaciones y recomendaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana respecto al proyecto de ordenanza del Plan Especial de la Zona Central de Pifo.

Finalmente una vez que se hayan realizado los ajustes necesarios, se hará llegar el documento final a la Administración Zonal y las instancias que correspondan.”

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 1 de 10

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

**PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL
DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO
TRAZADO VIAL**

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

2. ANTECEDENTES

2.1. NORMATIVA

El Artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador-CRE, señala: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.*

El Artículo 364 de la CRE, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales:

“1. 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.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana (...)”.

En conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, Art. 417 señala: *“ Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); (...)h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados. (...) Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público.”*

En conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, El Artículo 55, confiere como competencias exclusivas del gobierno

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 2 de 10

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

autónomo descentralizado municipal: "(...) c) *Planificar, construir y mantener la vialidad urbana (...)*".

En conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, El Artículo 90 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*".

En conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, El Artículo 91 establece: "*atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo, le corresponden entre otras las siguientes atribuciones y obligaciones:*

1. *Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento 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.*"

De conformidad con la Ordenanza Metropolitana 001 sancionada el 29 de marzo del 2019, mediante el cual se expide el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; "*Artículo IV.1.25 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"*

De conformidad con la Ordenanza Metropolitana 001 sancionada el 29 de marzo del 2019, mediante el cual se expide el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; "*Artículo IV.1.25 los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PMOT"*

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 3 de 10

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

De conformidad con la Ordenanza Metropolitana 001 sancionada el 29 de marzo del 2019, mediante el cual se expide el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; SUB PARÁGRAFO II, CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO “Artículo IV.1.72.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo IV.1.73.- Sistema vial.-

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales, validado por la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Metropolitano”.

2.2. ANTECEDENTES

La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210, reformatoria 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

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 4 de 10

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

Suelo". En adelante para efectos de la presente ordenanza de denominará "Plan Especial de la Zona Central de Pifo".

3. DESARROLLO DEL INFORME

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), 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)

SISTEMA VIAL

Revisada la Memoria Técnica del Plan Especial Zona Central Pifo se manifiesta lo siguiente: *"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.*

El sistema vial propuesto en términos generales complementa la estructura vial existente de la zona central de Pifo como una solución integral que permita la conectividad y la accesibilidad entre todos los sectores y barrios de la zona.

Desde la perspectiva de la movilidad, Pifo está atravesada por la red vial estatal, provincial y cantonal, el sistema vial en Pifo sobre todo el sector central, configura un triángulo limitado por vías de características regionales de tipología Arterial que son:

- La E-35 Perimetral Regional
- La E-35 vía Valle de los Chillos y la región Amazónica.
- El By Pass Pifo-Yaruquí (E-35).

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 5 de 10
-----------------------------	------------------------------	----------------------	-------------------

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

Estas vías constituyen importantes elementos estructuradores en el desarrollo tanto de la parte urbana central como la rural de la parroquia, vías que han configurado un sector que incluso desde el punto de vista de la conectividad y de articulación e integración urbana, se podrían considerar como una ruptura espacial.

La E-35 (Perimetral Regional), además de permitir la conectividad a nivel regional se ha constituido en la principal vía de conexión y articulación principal entre la ciudad central (Quito), las parroquias del Valle de Tumbaco (Cumbayá, Tumbaco), de la zona del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre (Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa y El Quinche), así como hacia el Valle de Los Chillos y la Región Amazónica, esto a través de la variante de la E-35 (Perimetral Regional) que continua hacia el redondel donde nace la vía denominada E 20 (Perimetral Regional Amazónica).

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.

De forma general el sistema se compone de vías locales con jerarquías locales tipo C, D, E, F, G, conexiones viales que permiten la integración con los barrios y sectores de la zona central de Pifo. Se propone el mejoramiento de vías existentes a nivel de pavimento semi-rígido en vías locales, un nuevo acceso vehicular que permite mayor movilidad y transporte de personas, bienes y servicios y que se conecta la E-35 sur-norte.

Sobre la base del diagnóstico del estado vial actual y la jerarquización funcional establecida por las Normas de Arquitectura y Urbanismos de la Ord. 172, la propuesta vial se resume de la siguiente manera:

En las zonas consolidadas se ha tratado de mantener la sección existente a fin evitar afectaciones a la propiedad privada e impacto social en la zona; en las calles que ameritan prolongaciones se ha mantenido la sección homogénea, a fin de estructurar circuitos y conexiones con otras vías."

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 6 de 10

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

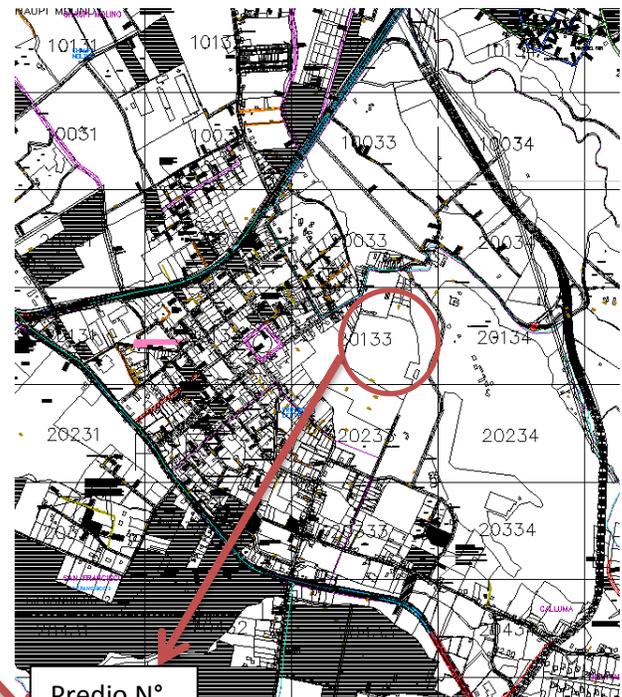
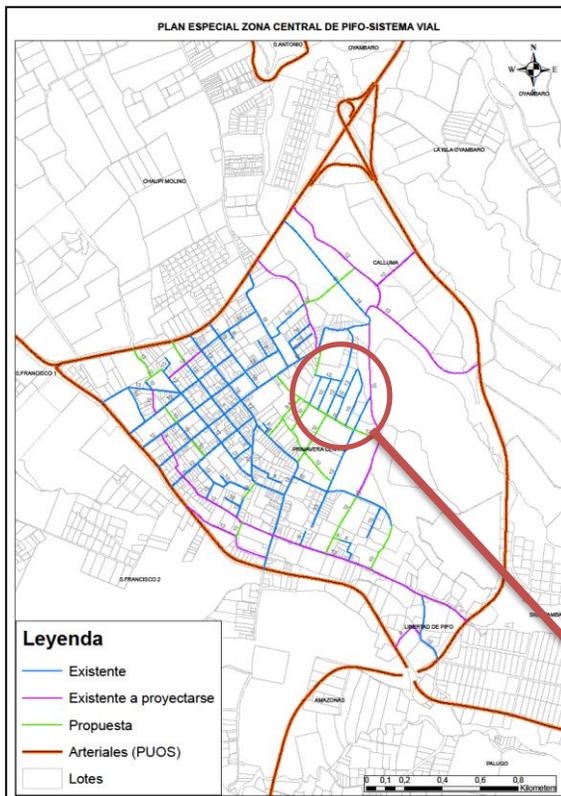
PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

Revisada la Memoria Técnica del Plan Especial Zona Central Pifo, Mapa N° 14: Sistema Vial y cotejado con la información de la Base Vial de la Administración Zonal, actualizada a Mayo de 2020; se puede observar lo siguiente:

Dentro del Mapa N° 14: Sistema Vial, se establecen 4 tipos de vías: 1. Existentes (color azul). 2. Existentes a proyectarse (color magenta), 3. Propuesta (color verde), 4. Arteriales (color naranja).

De las vías que se grafican como existentes, existen vías que no se encuentran dentro de la base vial de la Administración Zonal. Por ejemplo: dentro de la hoja catastral 20133, en el predio N° 5133277, se grafican 8 vías, que no se establecen como vías públicas.



Predio N°
5133277

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 7 de 10
-----------------------------	------------------------------	----------------------	-------------------

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

También se establecen vías existentes, de anchos diferentes a los aprobados. Por ejemplo:
La calle con nomenclatura Oe2b y S1G se encuentra aprobada a un ancho de 8,00 m; mientras que en el Mapa N° 14 se establece de 10,00 m.

La calle con nomenclatura N1H se encuentra aprobada a 6,00 m de ancho mientras que en el Mapa N° 14 se establece de 12,00 m de ancho.

La calle con nomenclatura Alfredo Gangotena, esta consolidada a anchos variables: 10,00 m, 12,00 m, 13,00m y 16,00 m, dentro de la Base Vial con varios tramos ya aprobados mediante procesos Administrativos de habilitación del suelo y de acuerdo al Mapa N° 14 se establece todo con un ancho de 12,00 m.

La calle con nomenclatura Oe2 se encuentra aprobada a 10,00 m de ancho, mientras que en el Mapa N° 14 se establece 12,00 m de ancho.

Esto contradice a lo manifestado: *“En las zonas consolidadas se ha tratado de mantener la sección existente a fin evitar afectaciones a la propiedad privada e impacto social en la zona”*. Por lo que se deberá considerar los anchos aprobados de las vías para que se mantengan dentro de la propuesta.

De las vías que se grafican como propuestas, existenn vías que se proponen con anchos que no se encuentran determinados dentro de la normativa legal vigente; Cuadro N° 1 y Cuadro N° 6 de las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Ejemplo de esto vías propuesta de ancho de 8.40m.

También se observa que se han graficado vías propuestas, afectando a predios que al aprobarse y ejecutarse, generarían predios que no cumplirían con lotes mínimos por lo que requerirían expropiaciones totales de esas áreas de predios.

Se proponen vías de 12,00 m de ancho, de vías que se encuentran aprobadas con Resolución de Concejo Metropolitano.

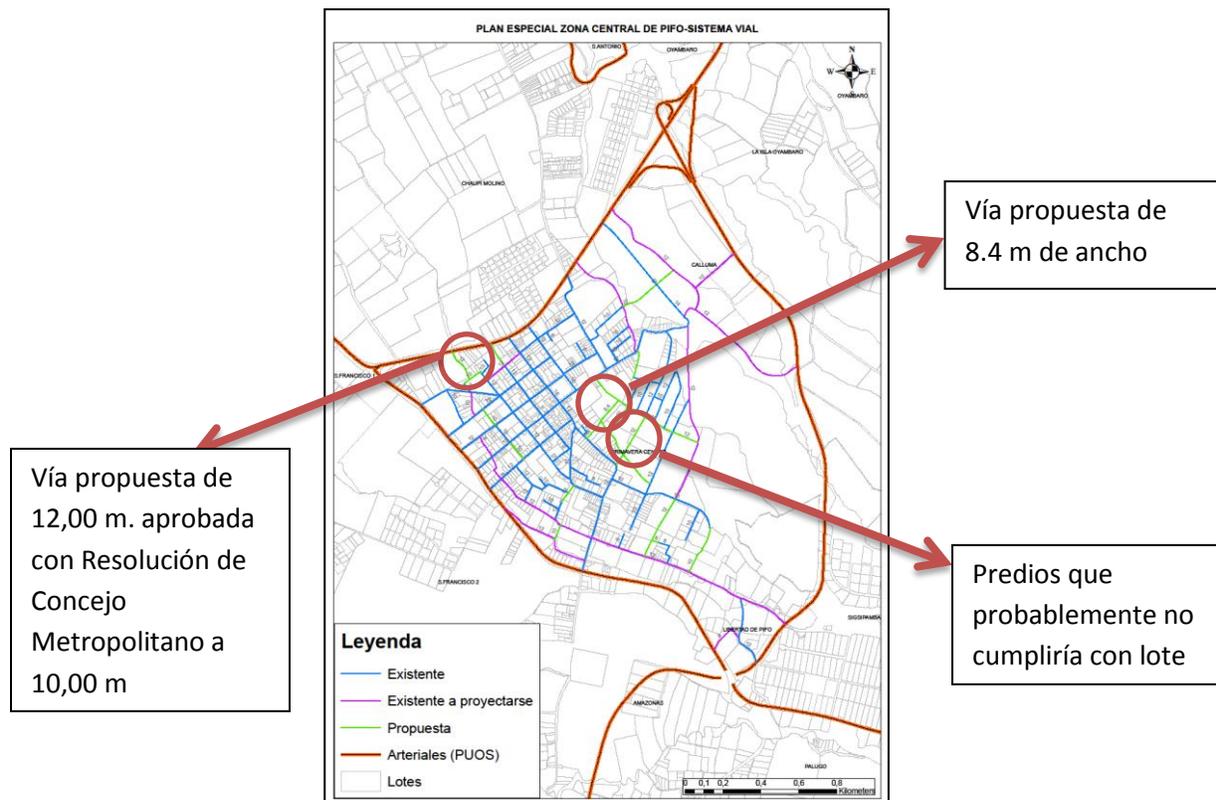
Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 8 de 10

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333



4.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. No se ha considerado los procesos administrativos existentes dentro del área de planificación, que han generado derechos adquiridos por los propietarios frentistas a las vías.
2. No se a considerado los anchos establecidos dentro de las Normas Técnicas de Arquitectura para vías urbanas y rurales, de acuerdo a la longitud de las mismas.
3. No se ha considerado el dominio de las vías, son de carácter público o de carácter privado.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 03/06/2020	Página 9 de 10
-----------------------------	------------------------------	----------------------	-------------------

INFORME TÉCNICO

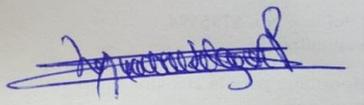
Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UGU-2020-0020-M
Y Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0300-O

PROYECTO DE ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO TRAZADO VIAL

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/333

4. Para poder cumplir con la propuesta manifestada, *“En las zonas consolidadas se ha tratado de mantener la sección existente a fin evitar afectaciones a la propiedad privada e impacto social en la zona”*. Se recomienda mantener los anchos aprobados de las vías existentes, de acuerdo a lo establecido en cada proceso administrativo, o Resolución de Concejo Metropolitano.
5. Se recomienda verificar el dominio de las vías existentes si son vías públicas o privadas.
6. Se recomienda establecer los anchos viales propuestos de acuerdo al Anexo de las Normas Técnicas de Arquitectura, de acuerdo a la longitud y clasificación del suelo, para poder a futuro aprobar a través de Concejo Metropolitano.
7. Se recomienda Analizar las propuestas viales, de tal manera que los predios afectados por los trazados viales, cumplan con el área mínima establecida.

5. APROBACION DEL DOCUMENTO

Nombre	Dependencia	Fecha de aprobación	Firma
F. Valencia	DGT	03-06-2020	
S. Salazar	TV	03-06-2020	

Elaborado por:

Nombre:

Arq. Salomé Salazar

Cargo:

Jefatura de la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 10 de 10
S. Salazar	F. Valencia	03/06/2020	