

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Activiades económicas.....	11
Gráfico 2 Posiciones de una zona de pacificación.....	28

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Parroquia de Pifo.....	1
Mapa 2 Sector de estudio.....	2
Mapa 3 Zonas de influencia.....	3
Mapa 4 Límite del PEZCP.....	8
Mapa 5 Clasificación de suelo.....	8
Mapa 6 Uso actual de suelo.....	9
Mapa 7 Zonificación vigente del PEZCP.....	10
Mapa 8 Ámbito de aplicación del PEZCP.....	15
Mapa 9 Piezas urbanísticas.....	17
Mapa 10 Clasificación del suelo.....	18
Mapa 11 Tratamientos urbanísticos.....	20
Mapa 12 Uso de suelo propuesto.....	22
Mapa 13 Forma de ocupación y edificabilidad propuesta.....	23
Mapa 14 Sistema vial.....	25
Mapa 15 Ciclo vía, red verde urbana y corredor paisajístico.....	26
Mapa 16 Jerarquización vial.....	27
Mapa 17 Categorización vial.....	28
Mapa 14 Sistema vial.....	25
Mapa 15 Ciclo vía, red verde urbana y corredor paisajístico.....	26
Mapa 16 Jerarquización vial.....	27
Mapa 17 Categorización vial.....	28
Mapa 18 Red Verde Urbana.....	29
Mapa 19 Red verde y comercial.....	29
Mapa 20 Proyectos viales y de equipamientos Fase 1.....	32
Mapa 21 Unidades de Actuación Urbanística (UAU).....	35

PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE PIFO MEMORIA TÉCNICA

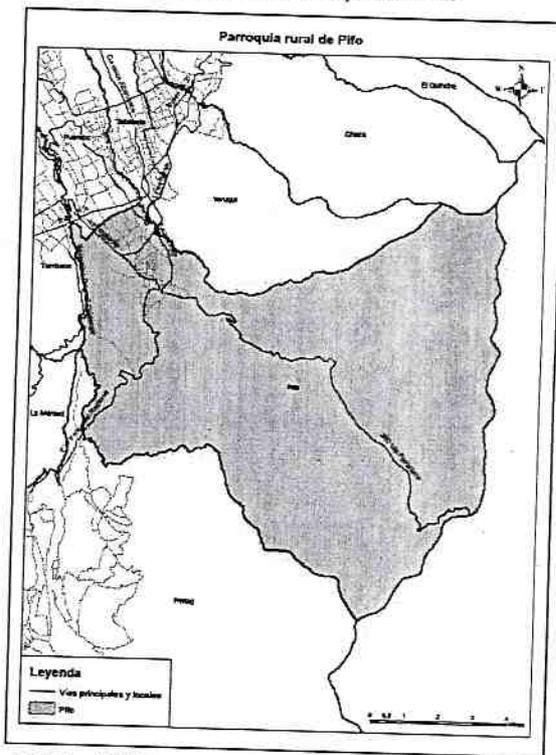
1. Síntesis de la situación actual (diagnóstico)

1.1 Datos generales de la parroquia de Pifo:

La parroquia de Pifo presenta una superficie de 255.841 km² (25.584 ha), siendo la de mayor extensión dentro de la Zona Metropolitana del Nuevo Aeropuerto, la cual forma parte de la Administración Zonal Tumbaco.

Su posición geográfica es estratégica ya que se encuentra en el punto de interconexión entre el Norte del País y la región Amazónica, esto es posible gracias a dos importantes vías como son la E-35 (Perimetral Regional) y la E-20 (Vía a Sangolquí y La Región Amazónica).

Mapa No. 1 Mapa de la Parroquia de Pifo



Fuente: STHV
Elaboración: STHV-DMPPS

1.2 Demografía de la parroquia de Pifo

De acuerdo al cuadro de población y proyección de población, particularmente las parroquias que corresponden a la Administración Zonal Aeropuerto (Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, El Quinche y Guayllabamba), en el período inter censal 2001-2010, llegaron a una tasa de crecimiento (3,2), en el mismo período en el año 2001 Pifo registra una población de 12.334 habitantes y en el 2010 alcanza los 16.645 habitantes, lo que representa un incremento de 4.311 habitantes y una tasa de crecimiento de 3,4 siendo la más alta con relación a toda la zona administrativa.

**Cuadro No. 1 Población Censal en el Distrito Metropolitano de Quito
Y Administración Zonal Aeropuerto**

Parroquia/ Administración	Censo		
	2001	2010	Tasa de crecimiento
Total Distrito	1.842.201	2.239.191	2,2
Quito urbano	1.411.595	1.619.146	1,5
Parroquias rurales	430.606	620.045	4,1
Adm. Zonal Aeropuerto	71.792	92.164	2,8
PUEMBO	10.958	13.593	2,4
PIFO	12.334	16.645	3,4
TABABELA	2.277	2.823	2,4
YARUQUI	13.793	17.854	2,9
CHECA	7.333	8.980	2,3
EL QUINCHE	12.870	16.056	2,5
GUAYLLABAMBA	12.227	16.213	3,2

Fuente: Censo de Población 2001 y 2010, INEC

Elaboración: Ing. Eliécer Estévez, STHV-MDMQ

Pifo en el periodo inter censal 2001-2010 se proyectó con la tasa de crecimiento más alta con relación al resto de parroquias de la Zona Administrativa Nuevo Aeropuerto (3.4 %), sin embargo de acuerdo a las proyecciones de población para los años subsiguientes 2018 y 2020, la tasa de crecimiento se redujo al 2.78 % y para los quinquenios 2025 y 2030 mantiene la tendencia a la baja, con un 2.18 % de crecimiento poblacional.

Cuadro No. 2 Proyecciones de población

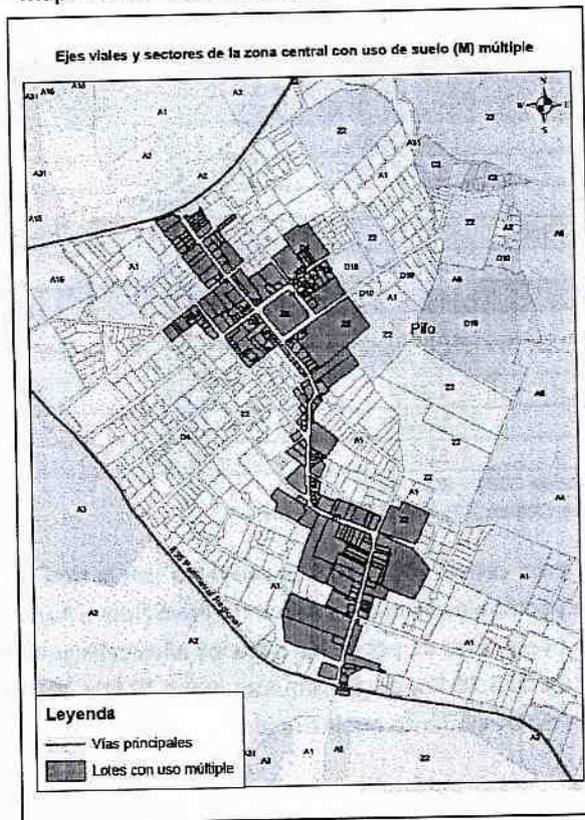
PROYECCIONES DE POBLACIÓN					
AÑO	2010*	2018	2020	2025	2030
TOTAL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	2.239.191	2.623.650	2.742.642	2.975.863	3.252.508
PARROQUIAS SUBURBANAS Y RURALES	620.045	829.482	893.905	1.038.966	1.211.173
PIFO	16.645	20.729	21.899	24.396	27.176
TASA DE CRECIMIENTO		2,78	2,78	2,18	2,18

Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

2. El sector de estudio:

El análisis establece como límite toda el área central de la parroquia con uso de suelo Múltiple (M), que arranca en la E-35 (Perimetral Regional), por la calle Gonzalo Pizarro, pasando la plaza central de la parroquia que continúa hacia el sur por la calle Tulio Garzón que se enlaza con la calle Río Amazonas hasta conectarse nuevamente con la vía E-35 (Tramo que va desde el intercambiador de Pifo hasta el redondel que conecta Sangolquí y la Amazonía), a partir de la cual el tramo hacia la Amazonia se denomina E 20. A lo largo de todo este eje se incluyen tramos de varias calles transversales (Juan Mantilla, Rafael Delgado, Alfredo Gangotena, Francisco de Orellana y calle s/n).

Mapa No. 2 Sector de estudio



Elaboración: STHV-DMPPS

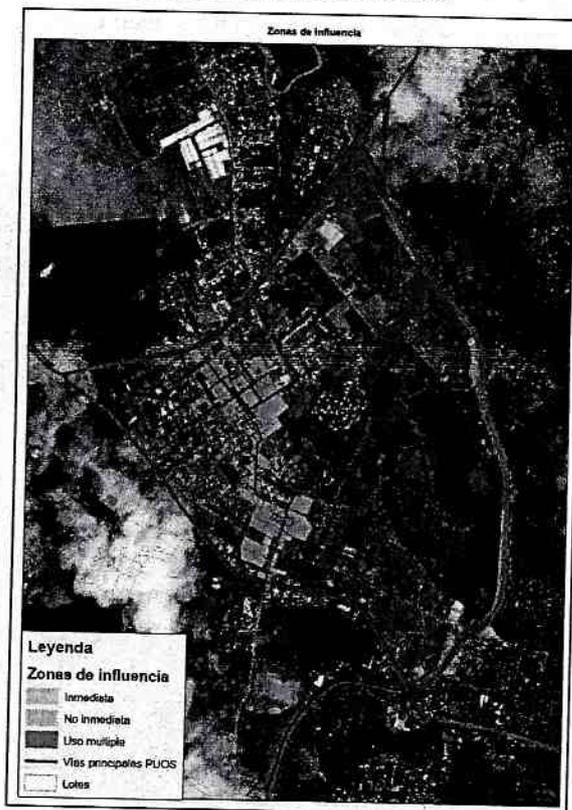
El área inicial de estudio cubre aproximadamente 220.940 m² (22 Ha), que incluye todos los lotes frentistas al eje y sectores de uso Múltiple (no incluye vías). Los lotes con uso equipamiento que tienen frente al uso múltiple y son parte del área de estudio representa un área de 28.952 m² (2.89 Ha).

3. Zonas de influencia del eje comercial con uso de suelo (M) Múltiple.-

3.1 Zona de influencia inmediata o directa y no inmediata (Zona Central)

Pifo en los últimos años ha desarrollado una gran dinámica comercial de múltiples actividades económicas que se han implantado sobre todo en el acceso principal que inicia en la E-35 (calle Gonzalo Pizarro) y continúa hacia la plaza central de la parroquia, por la calle Tulio Garzón, eje en el cual por las diversas ofertas comerciales y de servicios, se ha constituido en un polo de atracción de propios y extraños sobre todo de las parroquias vecinas.

Mapa No. 3 Zonas de Influencia



Elaboración: STHV-DMPPS

El área de estudio total del Plan Especial de la Zona Central de Pifo es aproximadamente 3.433.889 m² (343,3889 Ha), incluye un sector con un área de 113.942 (11,3942 ha) que cubre una longitud aproximada de 760 m, ubicado hacia el nor-oeste de la zona central de Pifo, frente a la vía E-35.

Cuadro No. 3 Áreas de influencia

Zonas de influencia	Área (Ha)	%
Directa o inmediata	144,34*	43,98
Indirecta o no inmediata	183,83	56,02
Total	328,17	100,00

*El área de influencia directa no incluye los lotes con uso de suelo vigente Múltiple

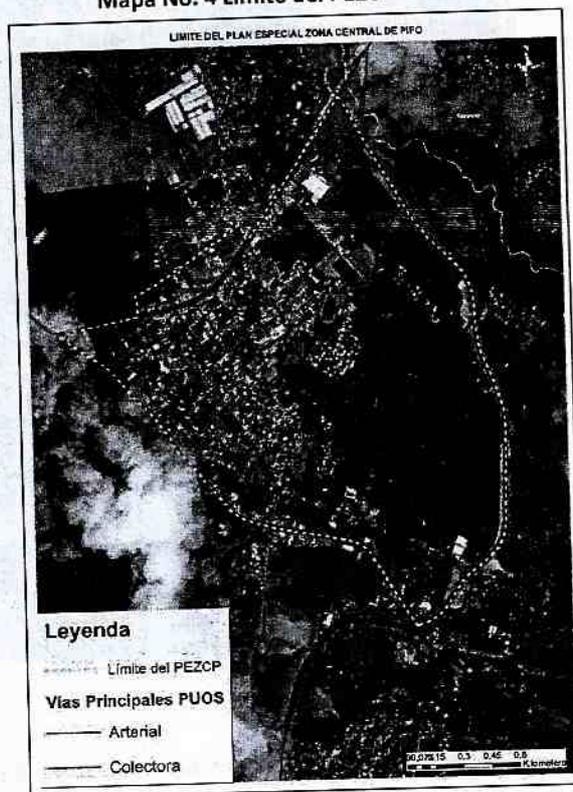
4. Límite del plan especial

El límite del área de estudio del Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple, comprende todos los sectores y lotes frentistas a vías con uso de suelo múltiple, sin embargo considerando el análisis de las zonas de influencia, se amplían los límites del área de estudio, los cuales son los siguientes:

- Norte: Perimetral Regional (E-35) se incluye un sector frentista a la E-35.
- Sur: Perimetral Regional (E-35)
- Este: Perimetral Regional - By Pass Pifo-Yaruquí (E-35)
- Oeste: Perimetral Regional (E-35)

Considerando la ampliación de los límites del plan especial y, para efectos de un mejor análisis y comprensión del mismo, en adelante se denominara: Plan Especial de la Zona Central de Pifo (PEZCP).

Mapa No. 4 Limite del PEZCP



Elaboración: STHV-DMPPS

5. Clasificación de suelo en el área del Plan Especial de la Zona Central de Pifo

De acuerdo a la clasificación de suelo vigente en los mapas del PUOS, la clasificación de suelo en el área del eje con uso de suelo múltiple de acuerdo al PUOS es suelo urbano.

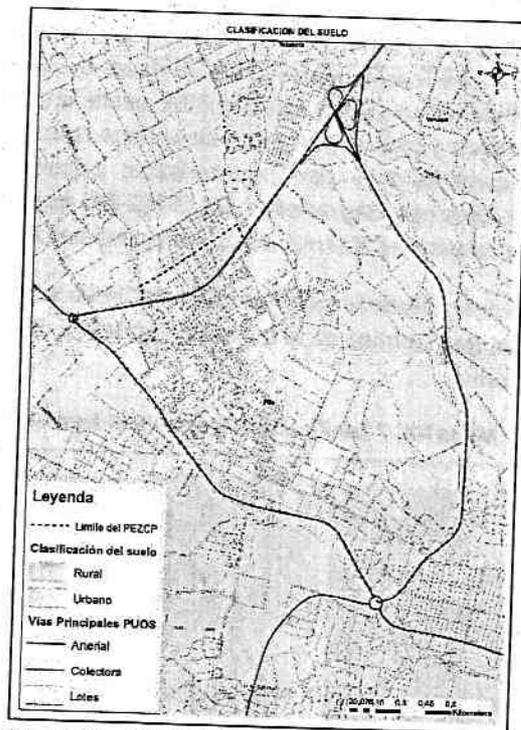
Como parte del análisis el área de influencia al eje de uso múltiple, que corresponde al triángulo que configuran los ejes viales que conforman la E-35 (Perimetral regional), la E-20 (Sangolquí-La Amazonía) y el By Pass Pifo-Yaruquí, que constituye un área total de 328,17 (100%) de las cuales 173,39 Ha, (52,83%) tienen clasificación de suelo urbano y 154,78 Ha (47,17 %) es suelo rural.

Cuadro No. 4 Clasificación del suelo (Áreas)

Clasificación del suelo		
Suelo	Área (Ha)	%
Urbano	173,39	52,83
Rural	154,78	47,17
Total	328,17	100,00

Elaboración: STHV

Mapa No. 5 Clasificación de suelo

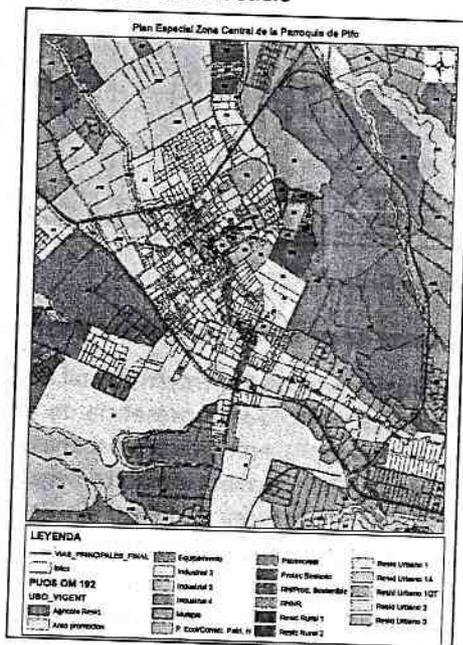


Elaboración: STHV-DMPPS

6. Uso de Suelo Vigente PUOS-2017 (OM 192)

La actualización del PUOS del año 2008, aprobado con Ordenanza Metropolitana 031, le asigna uso de suelo Múltiple (M) desde la vía Interoceánica (actual E-35), a todos los lotes frentistas a partir del ingreso por la calle Amazonas continuando por la calle Tulio Garzón, hasta la plaza central de la parroquia en todo su perímetro, usó que se mantiene en el PUOS vigente.

Mapa No. 6 Uso de suelo



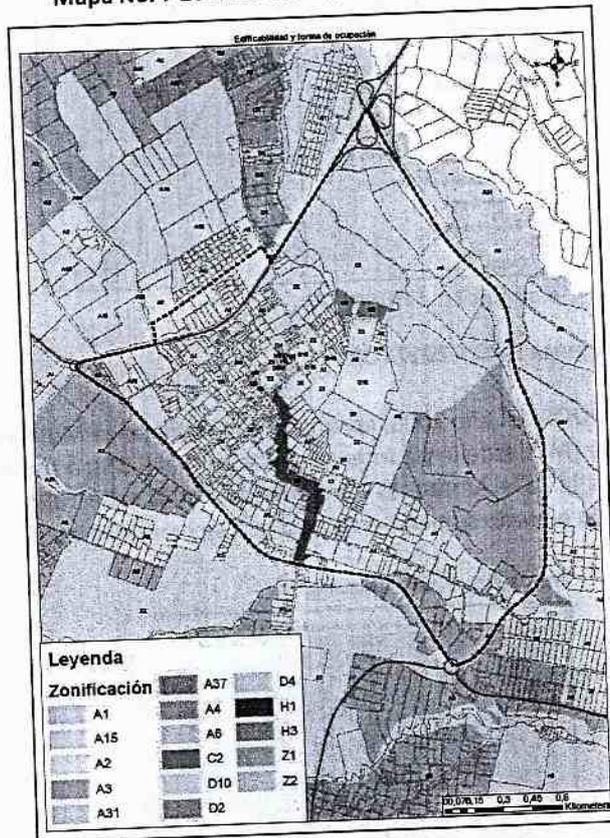
Elaboración: Equipo DMPPS

7. Forma de ocupación y edificabilidad (zonificación):

En el tramo desde la Vía E-35, la calle Gonzalo Pizarro hasta la calle Alfredo Gangotena, plaza central de la parroquia, la zonificación de los lotes frentistas es D4 (D303-80), lote mínimo 300 m², tres pisos y un coeficiente en planta baja del 80%; desde la calle Alfredo Gangotena hasta la calle Francisco de Orellana y todo el perímetro de la plaza central tiene asignaciones H1 y H3 que corresponden a zonificaciones con características patrimoniales, sin embargo cabe mencionar que existen lotes con asignaciones D2 (D202-80) que no son bienes patrimoniales inventariados cuyo lote mínimo es 200 m², dos pisos y coeficiente en planta baja de 80%.

Siguiendo el eje vial múltiple, desde la calle Francisco de Orellana que continua por la calle Tulio Garzón y calle Amazonas que termina en la conexión sur de la E-35, se mantiene la zonificación H1, zonificación patrimonial.

Mapa No. 7 Zonificación vigente en el área del PEZCP



Elaboración: Equipo DMPPS

8. Cono de aproximación y zonas de ruido del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre

A partir de la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), localizado en la parroquia de Tababela, si bien es cierto que la presencia de este tipo de infraestructuras genera impactos positivos en el desarrollo económico y urbanístico del sector, si no existen medidas adecuadas de mitigación también provoca impactos negativos en la parte ambiental y de la movilidad y conectividad de los sectores aledaños, sin embargo uno de los mayores impactos negativos a partir de la entrada en operación del nuevo aeropuerto, la generación de las zonas de ruido y los conos de aproximación, factores que en alguna medida limitan las posibilidades de desarrollos urbanísticos en las zonas que se encuentran al interior de estas zonas y de los conos de aproximación.

9. Áreas Históricas y Bienes Patrimoniales:

Los lotes o predios inventariados y por tanto pertenecientes al patrimonio arquitectónico y urbanístico (continuo y selectivo) están identificados con asignaciones de zonificación para la edificación y habilitación del suelo como áreas históricas (H)¹.

El centro de Pifo, principalmente su núcleo central al igual que varias parroquias rurales del DMQ, concentran edificaciones de alto valor patrimonial, sea como edificios públicos (Iglesia, gobierno parroquial) o privados (residencias, casas de hacienda, etc.), los mismos que son calificados como bienes patrimoniales.

10. Actividades económicas en el sector con uso de suelo Múltiple tipología CZ1A con LUAE:

De la información remitida por parte de la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, respecto de las Licencias Metropolitanas única para el ejercicio de Actividades Económicas-LUAE obtenidas en la parroquia rural de Pifo en los años 2016, 2017 y lo que va del 2018; se determina: De un total de 11 LUAE del año 2016 para la tipología CZ1A (bares discotecas, karaokes, billares con venta de licor), se renovaron 7 en el año 2017 y se emitieron 2 nuevas licencias.

Cuadro No. 5 Actividades económicas en el sector con uso múltiple

No. de predios (lotes)	Uso actual	Actividad económica	%
72	Vivienda, 4 lotes con locales vacíos y 4 lotes baldíos	Vivienda y	33,96
140	Comercios, servicios y equipamientos	Equipamientos de servicios sociales y públicos, comercios y servicios de tipología barrial, sectorial y zonal	66,04
212			100

Fuente: Levantamiento de información GAD Pifo

Elaboración: Equipo del Plan

Grafico No. 1 Actividades económicas



Fuente: Levantamiento de información GAD Pifo

Elaboración: Equipo del Plan

11. Estructura urbana del área de estudio:

La estructura urbana del sector se caracteriza por el nivel de consolidación de las manzanas tanto en tamaño de lotes como en edificaciones es significativamente más densa conforme se aproximan al área central, y va perdiendo densidad poblacional conforme se alejan del centro, sin embargo se puede observar que pesar de que la estructura de amanzanamiento va

¹ Plan de Uso y ocupación del Suelo, Ordenanza Metropolitana No. 210 (2018), págs. 6, 7.

42 91

perdiendo su forma regular y ortogonal, se mantiene un alto grado de lotes pequeños producto de fraccionamientos o subdivisiones.

En cuanto al loteo o estructura de lotes se puede observar que tanto en las manzanas centrales como a lo largo del eje con uso de suelo Múltiple existe diversidad tanto en la forma como en los tamaños de lotes, se pueden encontrar en una misma manzana lotes entre 100 y 1000 m², independientemente del grado de consolidación. Esta condición de las manzanas y los lotes son menos extremos que las manzanas próximas al parque central.

10.1 Sistemas urbanos:

El sector de estudio es decir el eje comercial con uso de suelo Múltiple es fundamentalmente urbano consolidado, cuenta en su totalidad con los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones, transporte público, recolección de residuos sólidos).

En cuanto a los lotes destinados a equipamientos, algunos están ubicados en la zona de uso de suelo Múltiple y otros aledaños o cercanos a la misma. Del total de lotes con uso actual equipamiento (20), 18 son de propiedad pública, de estos 14 son de propiedad Del Municipio de Quito, 3 del Ministerio de Educación y 2 son propiedad particular.

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 de 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.

Considerando el potencial del eje comercial, como parte del análisis del estudio, se incluye un área de influencia directa al uso de suelo múltiple que representa una superficie de aproximadamente 185.91 Ha, su uso de suelo predominante en esta zona es Residencial Urbano 2 (RU2).

12. Matriz de Problemas y Potencialidades

A partir del diagnóstico se genera la siguiente matriz, que permite detectar cuáles son las potencialidades de la Zona Central de Pifo, en particular el eje comercial con uso de suelo (M) Múltiple, las cuales se pueden llegar a explotar con posibilidades de éxito y que son determinantes en la conformación de la estrategia de desarrollo territorial. Por otra parte, la identificación de problemas constituye el punto de partida del análisis de dificultades, que llevarán a la identificación de los objetivos estratégicos del plan.

La matriz de problemas y potencialidades, se ha dividido en cuatro componentes que son:

Cuadro No. 6 Matriz de problemas y potencialidades por componentes

Matriz de problemas y potencialidades		
Componente	Problemas	Potencialidades
Territorial	<ul style="list-style-type: none"> Ocupación arbitraria del espacio público. Deterioro de edificaciones inventariadas. Edificaciones con alta concentración de comercios. Edificaciones y locales adaptados a las actividades económicas. Locales comerciales no cumplen con normativa. No se aprovecha las condiciones de edificabilidad de la normativa. Informalidad en la construcción. Sectores con déficit de servicios y de infraestructura de soporte. Espacios públicos en general con poca arborización. 	<ul style="list-style-type: none"> Eje comercial convertido en polo de atracción de la zona. Actores que promueven la actividad económica. Buena oferta de comercios y servicios. Sector de amplia oferta comercial y servicios. Normativa urbana con buenos coeficientes para el aprovechamiento urbanístico. Suelo vacante con posibilidades de nuevas edificaciones y actividades económicas. Suelo rural mantiene baja consolidación. Sector con servicios de equipamientos públicos y privados
Físico-Biótico	<ul style="list-style-type: none"> Canales de riego contaminados con basura y descargas domésticas. Terrenos sin cerramiento expuestos a ser convertidos en botaderos de basura. Falta de vegetación arbórea en zonas residenciales. Suelo vacante sin aprovechamiento agro-productivo. Presencia de perros callejeros Mal manejo de los canales de riego Falta de iniciativas y recursos para el aprovechamiento de turismo agro-ecológico. Formaciones naturales relegadas a pequeños espacios aledaños a canales de riego. 	<ul style="list-style-type: none"> Suelo vacante en áreas urbanas con lotes mayores a 1000 m2. Zonas aledañas rurales mantienen la vocación productiva. Posibilidades de potenciar el recurso natural existente como elemento de atractivo turístico. Canales de riego con potencial. En condiciones secas, la cangahua presenta buenas características de estabilidad Especies arbustivas y arbóreas ayudan a estabilizar los suelos en zonas con pendientes superiores a los 20 grados. Paisaje natural cercano a la zona central.
Socio económico	<ul style="list-style-type: none"> El mal manejo de actividades económicas de centros de diversión han incrementado los problemas de inseguridad. Incremento de población migrante sin oportunidades de trabajo. Parte de la población migrante genera problemas de inseguridad. Pérdida de identidad cultural y saberes ancestrales. Concentración excesiva de ciertas actividades económicas. Falta de presupuesto para obras públicas. 	<ul style="list-style-type: none"> Centro de atracción y conexión para nuevas inversiones productivas. Población joven Colaboración por parte de la Policía Nacional y otras instituciones. Barrios y comunidad organizados. Líderes comunitarios promueven la participación ciudadana Riqueza cultural y natural que debe ser puesta en valor. Suelo vacante con posibilidad de nuevas actividades económicas.
Movilidad-conectividad	<ul style="list-style-type: none"> Red vial deficitaria Deficiente señalización en el eje vial central. Saturación y congestión de tráfico y deterioro de la capa de rodadura en algunas vías. Insuficiente transporte público en la zona central. Informalidad en el servicio de taxis y camionetas genera inseguridad y abusos. Ocupación arbitraria del espacio público por parte de cooperativas de taxis y camionetas. Contaminación ambiental. Difícil accesibilidad desde la E-35 y el By Pass Pifo-Yaruquí. Ruptura espacial de algunos sectores por efectos del cruce de la E-35. 	<ul style="list-style-type: none"> Existencia de buses, taxis y camionetas para transporte público. Cercanía de nuevas vías arteriales mejoran la conectividad inter parroquial. Sistema vial local permite buenas condiciones de conectividad y accesibilidad. Condiciones de la mayoría de las vías en buen estado.

Cuadro No. 7 Objetivos estratégicos

Determinación de objetivos estratégicos	
Componente	Objetivo
Territorial	Fomentar una ocupación racional y funcional del territorio urbanizado y en proceso de consolidación.
	Optimizar los equipamientos existentes y mejorar la calidad del espacio público como elementos de integración y convivencia ciudadana.
	Mejorar y complementar la infraestructura y servicios básicos del sector (vías, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica).
Físico-biótico	Promover el desarrollo sustentable a través de la conservación y recuperación de las áreas verdes del sector.
Socio-económico	Fomentar el desarrollo económico, cultural y turístico sostenible.
	Mejorar la convivencia ciudadana y generar espacios incluyentes.
	Puesta en valor la cultura y las tradiciones de la parroquia fomentando la inclusión en la diversidad.
Movilidad-conectividad	Mejorar la movilidad, conectividad y la señalización como apoyo al desarrollo económico del sector.

12. Modelo Territorial

12.1 El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

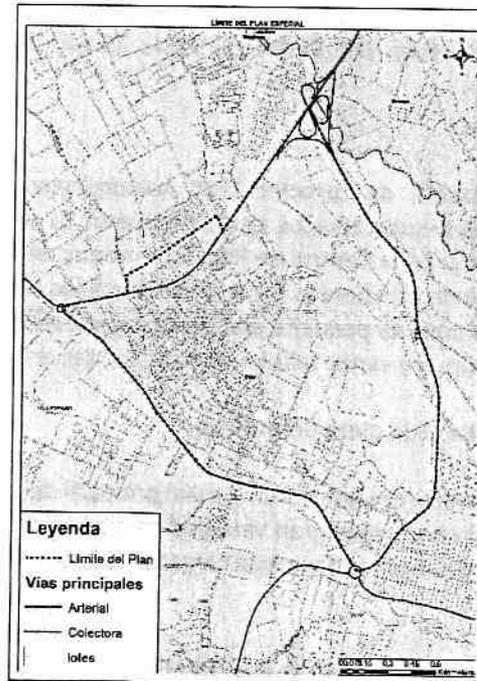
La propuesta se enmarca dentro de los principios de la planificación estratégica que el Distrito Metropolitano de Quito persigue, a través de la cual se concibe a Quito como Ciudad Inteligente, donde el desarrollo ambiental se adecúa a las necesidades de las personas; donde el ordenamiento territorial procura que los procesos de desarrollo se lleven a cabo en las mejores condiciones, y finalmente donde las personas puedan movilizarse y conectarse para dinamizar y dar eficiencia a esos procesos.

12.2 Ámbito de aplicación

El área de estudio del Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple, comprende todos los lotes frentistas a vías con uso de suelo múltiple, sin embargo frente a los impactos que han sido analizados en el diagnóstico, el ámbito de aplicación o los límites del plan son los siguientes:

- Norte: Perimetral Regional (E-35) se incluye un sector frentista a la E-35.
- Sur: Perimetral Regional (E-35)
- Este: Perimetral Regional - By Pass Pifo-Yaruquí (E-35)
- Oeste: Perimetral Regional (E-35)

Mapa No. 8 Ámbito de aplicación del PEZCP



Elaboración STHV-DMPPS

Además cabe mencionar que siendo uno de los lineamientos del modelo el incentivar y mantener las actividades económicas de los ejes viales de la zona central de Pifo, y siendo la vía E-35 el eje que dinamiza esta zona central, el modelo territorial incorpora un sector ubicado hacia el norte del plan, específicamente en el tramo de mayor accesibilidad que conducen hacia la zona central de Pifo.

12.3 Principios rectores del modelo

Conceptualmente el modelo territorial de la Zona Central de Pifo se enmarca en la estrategia de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), mediante la cual las parroquias rurales de la Zona Administrativa Nuevo Aeropuerto, constituye una estructura multinodal de sub centralidades urbanas favoreciendo la densificación y descongestión del tejido urbano existente y la redistribución de la población de acuerdo a criterios de seguridad, con equipamientos y espacio público que garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

El modelo plantea una reestructuración del eje concentrador de actividades económicas a través de una redistribución hacia otros ejes y sectores que permitan una mejor distribución de las actividades de la zona central, a través del mejoramiento de la accesibilidad y conectividad, del espacio público basado en un modelo de ordenamiento territorial que equilibre y armonice con los distintos usos de suelo asegurando un desarrollo sustentable.

12.4 Objetivo General

Consolidar la vocación residencial y comercial del centro de Pifo, mejorando la movilidad y el funcionamiento de las actividades económicas implantadas en el eje principal de acceso al área central y en torno al parque histórico, la recuperación del espacio público y la consolidación de

una red verde urbana de carácter barrial y sectorial, que permitan impulsar el desarrollo comercial y turístico de manera sostenible.

13. PROPUESTA TERRITORIAL DEL PLAN ESPECIAL ZONA CENTRAL DE PIFO

13.1 Piezas Urbanísticas

A través de la identificación de características homogéneas en los aspectos biofísicos, socioeconómicos y urbano-arquitectónicos, se determinaron 10 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 la pieza No. 10 conformada 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: Se caracteriza por ser un eje vial principal de acceso al centro de Pifo, suelo consolidado en el cual se concentran gran variedad de actividades económicas, tiene un loteo irregular y su morfología e imagen urbana está cargada de publicidad y de ocupación del espacio público.

Piezas Urbanísticas 2 y 2-1: Corresponde a una parte del área central de Pifo, se caracterizan por ser suelo urbano de mayor consolidación, mantienen un loteo irregular y una estructura vial definida, cuenta con equipamientos cercanos y todos los servicios básicos. Esta pieza se ubica hacia los lados del área de influencia inmediata del eje comercial principal.

Piezas Urbanísticas 3 y 3-1: Se caracterizan por ser dos sectores urbanos en proceso de consolidación, tienen suelo vacante con un loteo irregular con áreas que superan los 1000 m², con una estructura vial definida y cuenta con todos los servicios básicos y equipamientos públicos.

Pieza Urbanística 4: Corresponde a un sector en proceso de consolidación, se caracteriza por un loteo regular mayor a 600 m² producto de subdivisiones, algunos son frentistas hacia la vía E-35, por lo que existe una fuerte tendencia de usos comerciales, la estructura de vías se articula directamente hacia la E-35, tiene todos los servicios básicos.

Pieza Urbanística 5: Corresponde a un sector con asentamientos humanos dispersos y poco consolidados que se desarrollan a partir de un eje vial central, se caracteriza por tener grandes lotes irregulares en su mayoría poco fraccionados, mantienen actividades productivas, la infraestructura y los servicios básicos se concentran principalmente en el eje vial central.

Pieza Urbanística 6: Clasificado como suelo rural, corresponde a un sector colindante hacia el sur con la pieza urbanística 5, se caracteriza por tener lotes irregulares y de gran tamaño poco fraccionados con frente a una vía arterial (E-35), baja consolidación edilicia al igual que con los servicios básicos.

Pieza Urbanística 7: Esta pieza urbanística está clasificada como suelo rural, colinda hacia el sur con la pieza 5 y se caracteriza por tener lotes irregulares y de gran tamaño poco fraccionados con baja consolidación edilicia y déficit en infraestructura y en cobertura de servicios básicos, esta pieza funciona como una zona de amortiguamiento con la pieza 10 cuya función es principalmente rural agro productiva y de servicios ambientales.

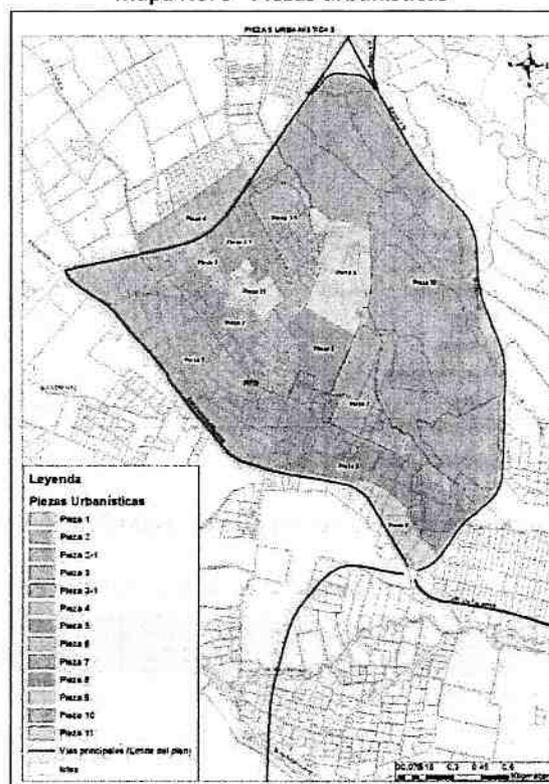
Pieza Urbanística 8: Es un sector clasificado como rural, se caracteriza por estar junto al área urbana y muy próximo al centro de Pifo, mantiene el 95 % de suelo vacante con lotes grandes regulares poco fraccionados, algunos dedicados a actividades agro productivas, no tiene una estructura vial definida, tampoco servicios básicos. Es un sector sin ocupación de asentamientos humanos, esta pieza al momento funciona como zona de amortiguamiento con la pieza No. 10, sin embargo por sus características territoriales y de localización en el contexto del centro de Pifo, se puede considerar como futura zona para la expansión urbana.

Pieza Urbanística 9: Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, se caracteriza por tener la presencia de asentamientos humanos de hecho en proceso de consolidación, suelo con lotes pequeños regulares fraccionados en derechos y acciones, tiene una estructura vial definida, déficit de servicios básicos. Es un sector aledaño al área urbana con potencial para la expansión urbana.

Pieza Urbanística 10: Corresponde a un sector clasificado como suelo rural, cercano a la zona central de Pifo, con un 95 % de suelo vacante con lotes de gran tamaño (10.000-100.000 m²) poco fraccionados, la mayoría dedicados a actividades agrícolas, con pequeños asentamientos humanos dispersos y con baja consolidación, no existe una estructura vial definida, no tiene equipamientos comunitarios, la infraestructura y los servicios básicos son limitados y en su mayoría se concentran en las zonas donde se ubican los asentamientos humanos.

Pieza Urbanística 11: Corresponde al parque central de Pifo y su entorno inmediato que por sus características históricas concentran edificaciones de alto valor patrimonial, como edificios públicos o privados que son calificados como bienes patrimoniales.

Mapa No. 9 Piezas urbanísticas



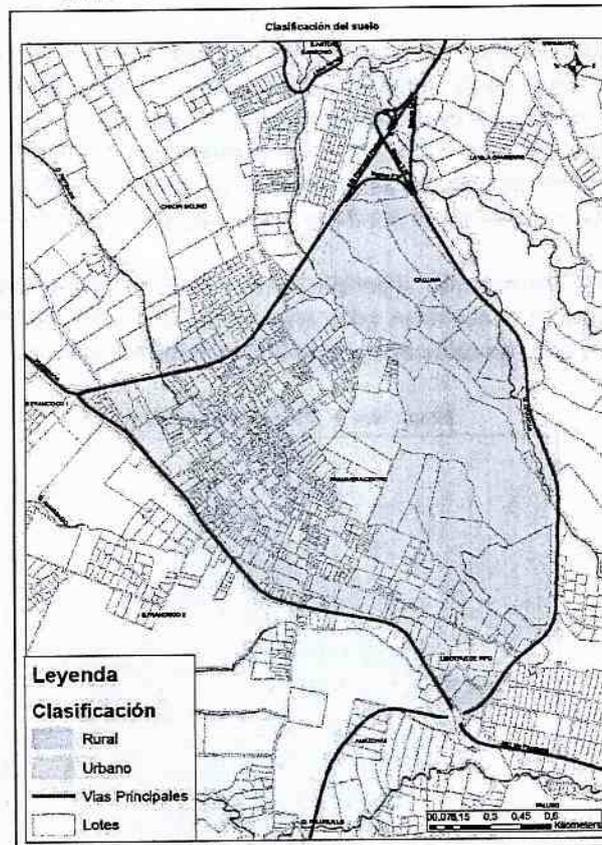
Elaboración: STHV-DMPPS

13.2 Clasificación Del Suelo

Clase de suelo.- De conformidad al artículo 17 de la LOOTUGS el suelo se clasifica en urbano y rural.

La Ordenanza Metropolitana No. 127, establece las clasificaciones como suelo urbano y suelo rural, para lo cual en el marco del análisis del Plan Especial del Centro de Pifo, existen algunos sectores rurales que han sufrido transformaciones principalmente por la presencia de asentamientos humanos de hecho, razón por lo que es necesario en función a las piezas urbanísticas y los tratamientos planteados; ajustar el uso de suelo, las asignaciones de zonificación y definir estos sectores rurales como de expansión urbana.

Mapa No. 10 Clasificación de suelo



Elaboración: STHV-DMPPS

Respecto al área total del plan son 343.88 hectáreas, la clasificación del suelo se distribuye de la siguiente manera:

Cuadro No. 7 Clasificación del suelo y áreas en el PEZCP

Clasificación	Área (Hectáreas)	Porcentaje %
Urbano	187.62	54.5
Rural	156.26	45.5
Total	343.88	100%

Elaboración: STHV-DMPPS

Suelo Urbano: El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Suelo rural: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:

13.3 Tratamientos Urbanísticos

En base al análisis de las piezas urbanísticas y la clasificación del suelo propuesto en la zona de estudio, se determinaron 5 tratamientos urbanísticos para suelo de clase rural y clase urbana, con la finalidad de direccionar las estrategias a considerarse en la planificación del sector, conforme lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS):

Para suelo rural:

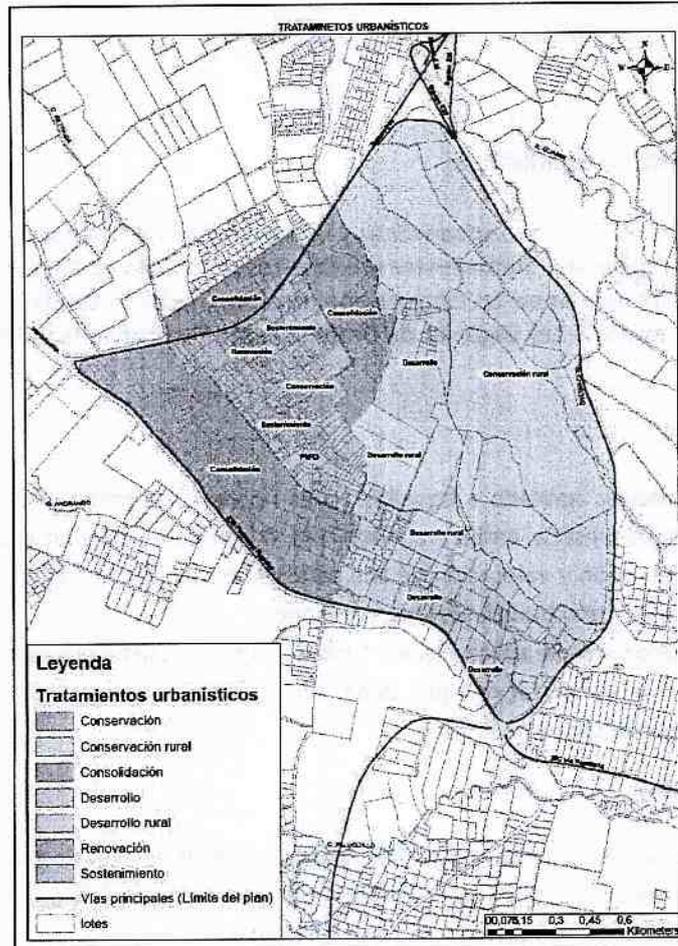
- **Conservación:** aplicado a aquellas zonas rurales que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda;
- **Desarrollo rural.** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente.

Para suelo urbano:

- **Consolidación:** se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende su potencial de consolidación y re densificación;
- **Desarrollo:** se aplica a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios;
- **Sostenimiento:** se aplica a las áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una norma urbanística destinada a mantener el equilibrio;
- **Conservación:** aplicado a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda;

- **Mejoramiento integral:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público.

Mapa No. 11 Tratamientos urbanísticos



13.4 Usos de Suelo Principal

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 210 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, los usos de suelo se identifican en el territorio como usos principales: Residencial, Agrícola Residencial, Múltiple, Área Patrimonial, Industrial, Equipamiento, Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Recurso Natural/Producción Sostenible, Recurso Natural no Renovable.

Los usos de suelo presentes en la zona de Plan de la Zona Central de Pifo, se definen a continuación:

Definiciones:²

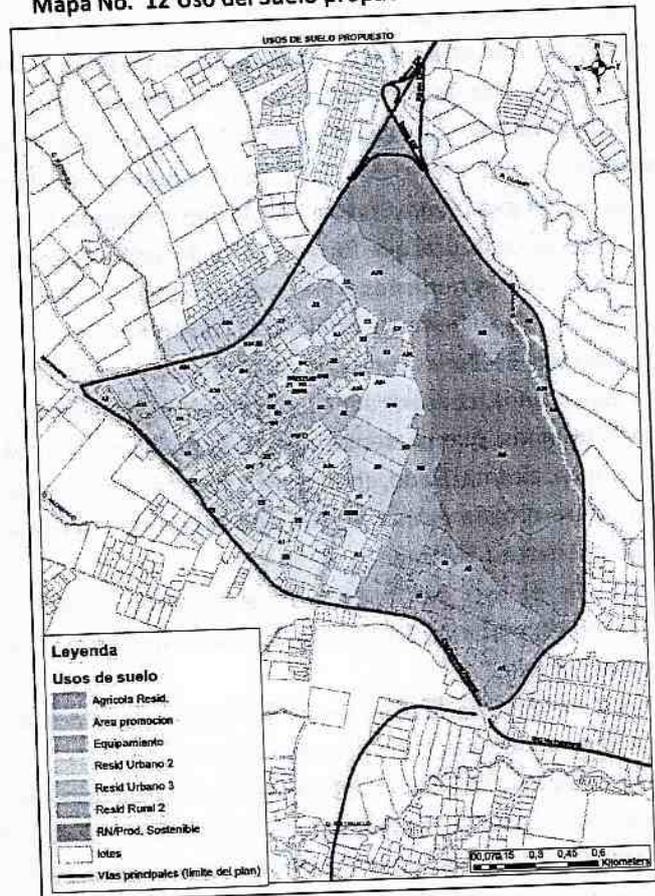
- **Residencial urbano 2 (RU2).**- Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.
- **Residencial urbano 3 (RU3).**- Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de 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 (II1A), y, con las actividades agrícolas, pecuarias y pesca antes indicadas.
- **Área Patrimonial (H).**- De acuerdo con la Ordenanza Metropolitana de Áreas y Bienes Patrimoniales y para efecto del PUOS, corresponde a aquellos ámbitos territoriales o lotes que contengan o constituyan bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- **Residencial rural 2.**- Zonas correspondientes a asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, concentrados o dispersos, localizados en suelo rural, alejados de los límites urbanos, que presentan procesos parciales de urbanización (con dotación parcial de agua, alcantarillado, energía eléctrica y vías) y que ocasionalmente se integran a la estructura urbana existente, con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular entre 200 m² hasta 2.500 m².
- **Industrial.**- Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos, en instalaciones destinadas a este fin.
El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.
- **Área de promoción.**- La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.
- **Equipamiento.**- Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.
- **Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio.**- Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y

² Ordenanza Metropolitana No. 210 y anexo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)

- 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.

La propuesta de uso del suelo y zonificación para el sector del Carmen Bajo en cada pieza, se resume en el cuadro a continuación:

Mapa No. 12 Uso del Suelo propuesto



Elaboración: STHV-DMPPS

13.5 Forma de Ocupación y Edificabilidad

La edificabilidad y formas de ocupación se identifican a través de un código tipológico que resume las características de cada una de las zonas localizadas en el territorio distrital, para el Plan de la Zona Central de Pifo, se detallan en el cuadro siguiente: