

Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Que, en el artículo 60 "Instrumentos para regular el mercado del suelo", de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo Artículo 60 establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Que, en el artículo 71, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, en el artículo 72, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, en el artículo 90, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo en los numerales:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;



Que el numeral 4 del artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales;

Que, el artículo 25 numeral 1 de la Ordenanza Metropolitana No.172 establece a los planes especiales como "instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente";

Que, el artículo 25 numeral 3 de dicha Ordenanza dispone que los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (en adelante PMOT);

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210, reformativa de la Ordenanza Metroipolitanas Nos. 127, 192, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito, establece que en "el plazo de 120 días constados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente y el GAD parroquial, elaborará un proyecto de Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo".

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 57 letra a) y 87 letra a) del COOTAD y el artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE LA PARROQUIA DE PIFO**

### **Capítulo Primero**

#### **NORMAS GENERALES**

**Art. 1.- Objeto.-** Esta ordenanza contiene el Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple, que para efectos del desarrollo del plan se denominará "Plan de la Zona Central de Pifo", el cual es concebido como un instrumento de planificación urbanística integral, que determina las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad como también el modelo económico y de gestión que permita viabilizar los planes, proyectos y acciones que se generen en el presente plan.

**Art. 2.- Glosario:**

- a) **Anuncio del proyecto.-** Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.



- b) **Cargas Urbanísticas.-** Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.
- c) **Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-** Es el instrumento mediante el cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinan zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.
- d) **Derecho de adquisición preferente.-** Es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.
- e) **Instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.-** Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.
- f) **Instrumentos para regular el mercado del suelo.-** Son mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.
- g) **Piezas Urbanísticas.-** Son zonas territoriales de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico o histórico-cultural.
- h) **Tratamientos Urbanísticos para suelo urbano y rural.-** Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano o rural.
- i) **Unidades de Actuación Urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.

**Art. 3.- Delimitación geográfica del Plan:** El área del Plan comprende el sector central de la cabecera de la parroquia rural de Pifo, la cual es parte de la Zona Administrativa Tumbaco, según lo detallado en los Anexos No. 0 y 1 de la presente ordenanza. Dicho plan se enmarca con los siguientes límites territoriales:

- 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.- 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, los cuales presentan asignaciones vigentes de uso de suelo múltiple (M) la recuperación del espacio público y la consolidación de una red verde urbana de carácter barrial y sectorial que permita impulsar el desarrollo comercial y turístico sostenible.

**Art. 5.- Contenido.-** El Plan Especial de la Zona Central de Pifo está conformado por los siguientes componentes:

1. El planteamiento urbanístico;
2. La estrategia de gestión urbanística.

## Capítulo Segundo

### PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

#### Sección Primera

#### COMPONENTES URBANÍSTICOS

**Art. 6.- Componentes del Planteamiento Urbanístico.-** Componen el planteamiento urbanístico las siguientes partes:

- a) Los sistemas públicos de soporte (sistema vial, red verde, transporte público, equipamientos, movilidad no motorizada, redes y servicios, espacio público);
- b) Las piezas y tratamientos urbanísticos y rurales, que determinan la clasificación, uso de suelo y las asignaciones de ocupación y edificabilidad, así como las normas complementarias urbanísticas.

#### Sección Segunda

#### SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

**Art. 7.- Composición y objetivos generales de los sistemas públicos de soporte.-** Los sistemas de se componen de los sistemas viales, del espacio público, equipamientos y red verde así como de las redes de infraestructura y servicios públicos. El Plan Especial de la Zona Central de Pifo jerarquiza a los sistemas públicos de soporte por su capacidad para estructurar el territorio y su funcionamiento, fundamental para viabilizar el desarrollo integral del área del Plan.

Las determinaciones relacionadas con los sistemas colectivos de soporte establecidos en este Plan Especial, cumplen los siguientes objetivos:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios para soportar la futura demanda de desarrollo urbanístico 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. 8.- Sistema de Espacio Público y Red verde Urbana.-** Se conforma por los sistemas de canales de riego abiertos, un tramo de la quebrada Chantag, eco-corredores, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos públicos, según lo señalado en el cuadro No. 1 y en el mapa del Anexo No. 2 de la presente ordenanza. Estas áreas, siempre que no se encuentren dentro de predios privados, serán de acceso público sin ningún tipo de restricción y se garantizará la accesibilidad universal siempre que las condiciones topográficas lo permitan.

Cuadro N° 1

## Espacio Público y Red Verde Urbana

Componente	Tipo
Canales de riego abiertos.	Área de protección de los canales de riego.
Corredor ecológico y red verde urbana	Área de protección ecológica de la quebrada Chantag y Eco-corredores.
Espacios Público	Vías y plazas
Áreas verdes	Parque central, parque lineal y de cercanía, huertos urbanos
Equipamientos	Cultural y de desarrollo comunitario

- **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.
- **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.
- **Corredor ecológico y red verde urbana.-** El corredor ecológico paisajístico conformado por una serie de taludes naturales que se articulan con la red verde urbana, la cual se desarrolla en las vías señaladas en el Anexo No. 3, estarán conformadas por especies nativas de la zona y 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.

- **Ciclo vía y red verde urbana.-** Con la finalidad de incentivar la utilización de la bicicleta como medio de movilidad no motorizado, se plantea incorporar una ciclo-vía con un recorrido de aproximadamente 7.200 metros de longitud (Anexo 3), la cual comparte con vías que son parte de la red verde urbana, el corredor ecológico-paisajístico, además con algunos equipamientos y áreas verdes de la zona central de Pifo.
- La red verde urbana se estructura en tres categorías: La red verde urbana en áceras, 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.
- **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. 9.- Sistema de Áreas verdes.-** Este sistema cumple funciones ambientales y recreativas en beneficio de la población. Son refugios para la vida vegetal y animal del sector y cumplen funciones complementarias como espacios para la concentración de la población en casos de emergencia (puntos de encuentro o puntos seguros). Estas áreas se desarrollarán en base a lo previsto en el cuadro No. 2, Anexo 4 de la presente ordenanza.

**Cuadro N° 02**

**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

**Art. 10.- Sistema de Equipamientos.-** Este sistema se compone de infraestructura para actividades 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 del espacio público por parte de la población del sector central de Pifo.

Estos equipamientos se desarrollarán en base a lo previsto en el cuadro No. 2 sean de propiedad pública o privada, y conforme a las determinaciones establecidas en el marco de un programa de fortalecimiento de las actividades comunitarias de la zona central de Pifo, su ubicación se detalla en el Anexo No. 5 de la presente ordenanza.



**Cuadro Nº 02**

**Sistema de Equipamientos**

Equipamiento	Símbolo	Tipología
Recreativo-Deportivo	EDZ	Estadio, piscina, canchas deportivas y áreas recreativas
Educación	EES	Centros educativos
Administración pública	EAM	GAD y oficinas de servicios públicos
Bienestar social	EBS	Centro de desarrollo comunitario
Religioso	ERS	Iglesia/Convento

**Art. 11.- Corredor ecológico-paisajístico.-** Se establece un parque lineal como corredor ecológico-paisajístico (Anexo 3) 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. 12.- Parámetros de diseño para el Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana.-** 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. 13.- 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 de cruces jerarquizando la movilidad peatonal, a través de señalización horizontal, vertical y mobiliario y equipamiento urbano. El sistema de conectividad del plan se articulará con la red vial zonal y metropolitana para garantizar una circulación continua de los diferentes modos de transporte.

**Art. 14.- Sistema y jerarquía vial .-** Es el sistema estructurador del territorio, que permite una articulación adecuada entre sectores a través de ejes vías de distintas jerarquías; además dicho sistema promoverá el uso de transporte no motorizado y transporte público masivo, conforme las determinaciones de los Anexos No. 6 y 7 de la presente ordenanza.

- a) **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 peatonal y movilidad no motorizada, limitando la velocidad de circulación de vehículos motorizados (30 Km/h), 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. 15.- Sistema de estacionamientos públicos.-** Se permite estacionamiento lateral en vías de jerarquía local tipo "D"; y sobre las vías locales de jerarquía "E" únicamente en uno de los sentidos. Se prohíbe todo tipo de estacionamiento lateral en vías de jerarquía local tipo "F", "G" y ejes peatonales (Anexo 7).

**Art. 16.- Redes y Servicios.-** Las redes y servicios de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones deben localizarse en el espacio público, de preferencia sobre los ejes viales. 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 las instalaciones, conforme lo establecido en la normativa vigente.

### Sección tercera

#### PIEZAS Y TRATAMIENTOS URBANOS Y RURALES

**Art. 17.- Composición y Objetivos Generales de los Tratamientos Urbanísticos.-** Son estrategias e instrumentos de planeación del suelo que orientan la generación y aplicación de la normativa y las estrategias urbanísticas del modelo territorial deseado, y consiste en:

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

**Art. 18.- De las Piezas Urbanísticas.-** Las piezas urbanas o rurales establecidas para el Plan Especial Zona Central de Pifo se detallan en el Anexo No. 8 de la presente ordenanza, sobre las cuales se aplican los tratamientos urbanísticos correspondientes.

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

- **Pieza Urbanística 1:** Se caracteriza por contener el eje vial principal de la cabecera, el cual dota de acceso al centro de Pifo; presenta un tejido urbano consolidado en el cual se concentran gran variedad de actividades económicas, tiene un loteo y morfología de manzanos irregulares; finalmente, la imagen urbana está cargada de publicidad y de ocupación informal del espacio público.
- **Piezas Urbanísticas 2 y 2-1:** Se caracterizan por ser suelo urbano consolidado, mantienen un loteo irregular y una estructura vial definida, cuenta con equipamientos públicos accesibles peatonalmente y dotación de todos los servicios básicos. Estas piezas se ubican hacia los lados del área de influencia inmediata del eje comercial principal.
- **Piezas Urbanísticas 3 y 3-1:** Se caracterizan por ser sectores urbanos en proceso de consolidación, tienen un alto porcentaje de suelo vacante y presentan un loteo irregular con áreas que superan los mil (1000) m<sup>2</sup>; adicionalmente, presentan una estructura vial definida y cuenta con todos los servicios básicos y acceso a equipamientos públicos a través de la red de conectividad.



- **Pieza Urbanística 4:** Corresponde a un sector en proceso de consolidación, se caracteriza por presentar un loteo regular con áreas mayores a 600 m<sup>2</sup>, producto de subdivisiones, algunos de estos lotes son frentistas hacia la vía E-35 (sistema vial nacional), por lo que existe una fuerte tendencia de usos comerciales y está dotada de todos los servicios básicos. La estructura del sistema vial, se conecta directamente con la vía E-35.
- **Pieza Urbanística 5:** Corresponde a un sector urbano poco consolidado, con asentamientos humanos dispersos que se asientan a lo largo de eje vial central. Se caracteriza por tener grandes lotes irregulares; mantienen actividades agro-productivas; y la infraestructura y los servicios básicos se concentran principalmente sobre 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 y limitada dotación de servicios básicos.
- **Pieza Urbanística 7:** Esta pieza urbanística está clasificada como suelo rural y se caracteriza por tener macro-lotes irregulares poco fraccionados, presenta una baja consolidación edilicia y un déficit en infraestructura vial y en cobertura de servicios básicos, esta pieza funciona como una zona de amortiguamiento entre las áreas de desarrollo urbano y las áreas de características ambientales y productivas, conjuntamente con la pieza 10, cuya función es principalmente agro productiva y de beneficios ambientales.
- **Pieza Urbanística 8:** Es un sector clasificado como rural, se caracteriza por estar adyacente al área urbana central y muy próximo al centro de Pifo, el 95 % de suelo vacante con macro-lotes de forma regular, algunos dedicados a actividades agro productivas. El sector no presenta una estructura vial definida, tampoco dotación de servicios básicos y se evidencia una ausencia de asentamientos humanos. Esta pieza funciona como una zona de amortiguamiento entre las áreas de desarrollo urbano y las áreas de características ambientales y productivas, conjuntamente con la pieza 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. Presenta lotes regulares de diversas escalas, algunos de ellos en derechos y acciones. Presenta una estructura vial definida y un déficit de servicios básicos. Es un sector adyacente al área urbana con potencial para una posible expansión urbana de la cabecera de Pifo.
- **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 escala con áreas entre 10.000 y 100.000 m<sup>2</sup>, la mayoría dedicados a actividades agrícolas. Presenta pequeños asentamientos humanos dispersos y con baja consolidación, no existe una estructura vial definida, ni equipamientos comunitarios, la infraestructura y los servicios básicos son de dotación limitada. Esta pieza urbanística limita en su lindero oriental, con un tramo de la quebrada Chantag.
- **Pieza Urbanística 11:** Corresponde al área del parque central de Pifo y su entorno urbano inmediato que por sus características históricas concentran edificaciones de alto valor



patrimonial, con la presencia de edificios públicos o privados que se encuentran dentro del inventario patrimonial.

**Art. 19.- Tratamientos Urbanos y rurales.-** En base a la consolidación urbana, piezas urbanísticas, áreas naturales y potencial para expansión urbana presentes en la zona de estudio, se determinan 5 tratamientos urbanísticos para suelo urbano y 2 tratamientos para suelo rural, los cuales se detallan en el cuadro No.4 y en el Anexo No. 9 de la presente ordenanza.

**Cuadro N° 4**

**Tratamientos Urbanísticos**

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS		DEFINICIÓN	ASIGNACION A PIEZAS URBANÍSTICAS
<b>SUELO URBANO</b>			
Consolidación		Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende su potencial de consolidación y re densificación.	Piezas urbanísticas 3 y 4
Desarrollo		Se aplica a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios	Piezas urbanísticas 5, 6, 7, 8 y 9
Sostenimiento		Se aplica a las áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una norma urbanística destinada a mantener el equilibrio.	Pieza urbanística 2
Conservación		Aplicado a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Pieza urbanística 11 y todas las piezas donde se localicen bienes inventariados o de valor histórico.
Mejoramiento integral		Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público	Todas las piezas urbanísticas donde aplique este tratamiento.
<b>SUELO RURAL</b>			
Conservación en suelo rural		Aplicada a aquellas zonas urbanas que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Aplicada al sector agrícola y al tramo de la Quebrada Chantag (Pieza Urbanística 10)



<p><b>Desarrollo rural</b></p>	<p>Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización que deba ser transformado para su incorporación para su incorporación a la estructura urbana existente.</p>	<p>Pieza Urbanística 7</p>
--------------------------------	--	----------------------------

**Sección cuarta**

**CLASIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y ASIGNACIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

**Art. 20.- Clasificación de suelo.-** Las asignaciones de clasificación del suelo para el área del plan especial se categoriza en urbano y rural, las cuales se detallan en el Anexo No. 10 de la presente ordenanza y se determinan según los siguientes parámetros:

- a) **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. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.
- b) **Suelo rural.** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

**Art. 21.- Usos del Suelo.-** Los usos del suelo asignados en el área del plan se establecen en el Anexo No. 11 de la presente ordenanza y consisten en los siguientes tipos de uso:

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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.
  - a. 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.
- d) **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.
- e) **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>.
- f) **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.
  - g) El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.
  - h) **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.
  - i) **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.
  - j) **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.
  - k) **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), estableciendo sus compatibilidades y coeficientes de ocupación.

**Art. 22.- Asignaciones de ocupación y edificabilidad.**- Conforme los tratamientos y piezas urbanísticas, se establece las asignaciones de aprovechamiento de ocupación y edificabilidad, según lo establecido en el Anexo No. 12 y Cuadro No. 5, descrito a continuación:

**Cuadro N° 5**

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

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



3-1	Urbano	Residencial Urbano 2, Equipamiento y Área de Promoción	A1 (A602-50), D10 (D203-50), A34 (A603-50), y Z2
4	Urbano	Residencial Urbano 3	A34 (A603-50)
5	Urbano	Residencial Urbano 2, Agrícola Residencial y Equipamiento	A1 (A602-50) y Z2
6	Rural	Agrícola Residencial	A1 (A602-50)
7	Rural	Agrícola Residencial	A1 (A602-50) y A78 (A2502-20)
8	Urbano	Área de Promoción y Equipamiento	ZC y Z2
9	Urbano	Residencial Urbano 2, Agrícola Residencial, Equipamiento	C2 (C302-70), D10 (D203-50), A74 (A602-35), A34 (A603-50) y Z2
10	Rural	Agrícola Residencial, Residencial Rural 2, Recurso Natural/Producción Sostenible, Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	A78 (A2502-20), A2 (A1002-35), A5 (A10002-3) y Z2
11	Urbano	Residencial Urbano 3 y Equipamiento	H1 (D202H-70), H3 (H302H-70), Z1 y Z2

**Art. 23.- Datos Edificabilidad y Forma de Ocupación** .-Los datos para la edificabilidad y formas de ocupación establecidas para el presente plan, se detallan en el Cuadro No. 6 descrito a continuación:

**Cuadro N° 6**

**Datos de Edificabilidad y Forma de Ocupación**

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

Sección quinta

**ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**Art. 24.- 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 de accesibilidad universal y 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 utilizará materiales permeables (adoquín ecológico), en al menos una de las aceras de las vías de jerarquía local y priorizando la cercanía a vegetación urbana y alcorques de árbolado;
  - ii. **Ciclovía:** se implementará la ciclovía, según lo establecido en el Anexo No. 3, a nivel de calzadas y con carril exclusivo de ciclistas;
  - 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 previamente, se promoverá la implementación de diseños arquitectónicos, en atención a lo siguiente:
  - i. Implementación de equipamientos y/ espacios públicos con sistemas de retención y filtración de agua;
  - ii. Superficies permeables:
    - Mínimo el 50% de áreas de los predios para equipamientos recreativo y deportes;
  - iii. Siembra de especies nativas en 100%;
  - iv. Implantación de mobiliario urbano y sistemas de iluminación con eficiencia energética;
  - v. Promoción de facilidades higiénicas y sanitarias, no solo en espacios cerrados sino a equipamientos a cielo abierto;
  - vi. Aplicación de estrategias de diseño urbano sensible al agua; como:



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

### Sección sexta

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 25.- Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de conservación en suelo de clasificación rural.-** La gestión de las unidades se realizará en base a las siguientes normas específicas:

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

- a) No se permitirá la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que modifiquen las asignaciones de uso de suelo asignadas en la presente ordenanza.
- b) Para cualquier intervención en edificaciones inventariadas se procederá según lo establecido en la normativa vigente para edificaciones patrimoniales.

**Art. 27.- Normas específicas para la gestión de sectores de consolidación.-** La gestión de las unidades, se realizará mediante las siguientes normas específicas:

- 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 los procedimientos, requisitos y obligaciones, establecidos en la normativa vigente.

**Art. 28.- Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo con clasificación urbano.-** La gestión de las unidades, se realizará mediante la siguiente norma específica:

- a) Todo proyecto de urbanización y de edificaciones, deberá integrarse a la estructura y sistemas urbanos existentes con especial énfasis en los sistemas de espacio público, sistema de conectividad y red verde urbana.

**Art. 29.- Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo con clasificación rural.-** La gestión de las unidades se realizará mediante la siguiente norma específica:

- a) Para cualquier proyecto donde no se presenten procesos previos de urbanización, deberá garantizar la dotación de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

**Art. 30.- Normas específicas para la gestión de sectores de renovación.-** La gestión de las unidades se realizará mediante la siguiente norma específica:

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

**Art. 31.- Normas específicas para la gestión de sectores de sostenimiento.-** La gestión de las unidades se realizará mediante las siguientes normas específicas:

- 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.
- c) Se permite la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, bajo los procedimientos, requisitos y obligaciones, establecidos en la normativa vigente.

### Capítulo Tercero

## ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO

### Sección Primera

#### OBJETIVOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 32.- Objetivos de la estrategia de gestión urbanística y gestión del suelo.-** Son objetivos de la estrategia de gestión urbanística y gestión del suelo, facilitar y promover la ejecución del modelo de ordenamiento territorial propuesto en el Plan Especial, mediante el uso de instrumentos de gestión territorial y del financiamiento del desarrollo urbano que permitan implementar los programas y proyectos programados, así como de asegurar la participación justa del DMQ en los beneficios generados por la norma urbanística.

- a) Con el objetivo de lograr un desarrollo urbano coherente con la capacidad de carga del territorio, así como precautelar los asentamientos humanos en zonas de riesgo, se establecen las siguientes actuaciones estratégicas de la gestión del suelo: Definir programas y proyectos para asegurar la correcta dotación de sistemas públicos de soporte acordes a la implementación por fases;
- b) Instrumentación de las actuaciones urbanísticas y definición de mecanismos de viabilidad financiera.

### Sección Segunda

**PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PLAN ESPECIAL ZONA CENTRAL DE PIFO**  
**Art. 33.- Fases para la ejecución de los Programas y proyectos para el Plan Especial Zona Central de Pifo (PEZCP).-** Los programas y proyectos a ejecutarse en el PEZCP tendrán un cronograma de implementación a diez (10) años a partir de la sanción de la presente ordenanza, distribuidos en fases de ejecución, las cuales se detallan en el cuadro No.7 descrito a continuación.



Cuadro N° 7

## Simbología para las fases de ejecución de los programas PEZCP

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

**Art. 34.- Prioridad para la ejecución de los Programas y proyectos para el Plan Especial Zona Central de Pifo (PEZCP).**- Los programas y proyectos a ejecutarse en el PEZCP contenidos en las fases descritas en el artículo anterior tendrán una prioridad en su ejecución, las cuales se detallan en el cuadro No. 8 descrito a continuación.

Cuadro N° 8

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

Prioridad puntaje	Prioridad	Definición Técnica	Definición Económica
3.1- 4	Muy Alta	Determinante para desarrollo urbano y objetivos estratégicos	Determinante para comunidad
2.1 - 3	Alta	Importante para desarrollo urbano y objetivos estratégicos	Importante para comunidad
1.1-2	Media	Medianamente importante para Objetivos estratégicos	Medianamente importante
1	Baja	Sin injerencia en objetivos estratégicos	No es considerado por comunidad

**Art. 35.- 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 Cuadro No. 9 y 10 de la siguiente manera:

Cuadro N° 9

## Cuadro No. 9 Listado general de programas y proyectos (priorizados, fase 1 y 2)

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 Sec. De Movilidad EPMOP	2	6-10 años
2	Programa de optimización y mejoramiento de la estructura vial de la zona central de Pifo.	STHV Adm. Zonal Sec. De Movilidad EPMOP	1	1-5 años
3	Proyecto de construcción de ciclo vía.	STHV Adm. Zonal	2	6-10 años

No.	Programa/Proyecto	Responsables	Prioridad técnica y social*	Cronograma estimado de implementación
		Sec. De Movilidad EPMMOP		
4	Programa de optimización para el uso de las áreas verdes y equipamientos de propiedad pública.	STHV Adm. Zonal EPMMOP	2	6-10 años
5	Programa de agricultura urbana (huertos urbanos) y turismo agroecológico.	Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, CONQUITO-AGRUPAR	2	6-10 años
6	Parque Recreativo Calluma.	Adm. Zonal EPMMOP	1	1-5 años
7	Parque Recreativo Primavera Centro.	Adm. Zonal EPMMOP	1	1-5 años
8	Plaza San Javier	Adm. Zonal EPMMOP	2	6-10 años
9	Parque Recreativo Oriente	Adm. Zonal EPMMOP	2	6-10 años
10	Programa de arborización y recuperación de canales de riego.	Adm. Zonal EPMMOP Secretaría del Agua, Junta de Regantes	1	1-5 años

\*Prioridad técnica y social (3-4 pts) prioridad 1; (1-2 pts) prioridad 2

**Cuadro N° 10**

**Cuadro No. 10 Proyectos viales y servicios básicos (Fase 1)**

Proyecto	Responsable	Prioridad Técnica y Social*	Cronograma estimado de implementación
P-16	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
EP-18	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
P-11	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
P-02	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
P-10	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
P-12	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
P-14	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
P-23	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
EP-01	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
EP-09	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
EP-11	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años
EP-13	AZT o EPMMOP + EPAMPS y EEQ	1	1-5 años

\*Prioridad técnica y social (3-4 pts) prioridad 1.



Cuadro No. 12 Proyectos recreativos y de áreas verdes (Fase 1)

Proyecto	Responsable	Prioridad Técnica y Social*	Cronograma estimado de implementación
Parque Recreativo Calluma	Administración Zonal Tumbaco y EPMMOP	1	1-5 años
Parque Recreativo Primavera Centro	Administración Zonal Tumbaco y EPMMOP	1	1-5 años

\*Prioridad técnica y social (3-4 pts.) prioridad 1.

### Sección Tercera

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

**Art. 36.- Instrumentos de planeamiento y gestión de suelo aplicados al área del Plan Especial Zona Central de Pifo.**-El plan especial Zona Central de Pifo con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesaria para el cumplimiento de los objetivos del plan especial, utilizará los instrumentos urbanísticos necesarios constantes en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

**Art. 37.- Financiamiento del Plan.**- Para la viabilidad financiera del Plan Especial Zona Central de Pifo, se utilizarán los siguientes instrumentos:

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

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

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

**Art. 38.- Suelo creado por redistribución del COS-TOTAL.**- En lotes que se encuentren dentro del límite geográfico de este plan y que contengan afectaciones viales, podrán entregar el suelo donde se desarrollen dichas afectaciones a favor de la Municipalidad, a cambio de transferir el total del potencial edificatorio (COS TOTAL) del área afectada, a otro sector del mismo terreno y/o en redistribución en altura de la edificación, sin que medie pago alguno entre las partes. Esta transferencia se la realizará mediante un acuerdo debidamente legalizado entre el propietario del lote y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gestionado a través del Gestor del Plan Especial. Las entidades colaboradoras, previo a la aprobación de planos que contemplen suelo

creado por redistribución de COS-Total, requerirán un informe favorable emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda de la Municipalidad.

**Art. 39.- Distribución territorial de los costos del Plan Zona Central de Pifo.-** La distribución de los costos para la ejecución de los programas y proyectos del Plan Zona Central de Pifo se realizará conforme a los siguientes niveles territoriales:

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

**Art. 40.- Gestión del Plan Especial.-** Se delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Gestión del Plan Especial, la cual elaborará los respectivos procesos administrativos, que permitan coordinar y viabilizar la ejecución de lo previsto en el presente plan.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

**SEGUNDA.-** Las compatibilidades de usos de suelo para el área del Plan Especial de la Zona Central de Pifo (PEZCP) serán las constantes en el anexo del Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente, las cuales prevalecerán sobre las establecidas en la Ordenanza de Zonificación No. 037 que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-parroquias nororientales (PPZA).

**TERCERA.-** Las entidades municipales actualizarán sus bases de datos conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

**CUARTA.-** Para los sectores que se encuentren afectados por el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, y que el plan asigne aprovechamientos urbanísticos iguales o mayores a una altura de tres pisos, previo a la obtención de LMU20, deberán presentar un informe favorable de la autoridad competente en materia de aeronáutica.

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

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** En el plazo de 180 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV) conformará la Unidad de Gestión del Planes Especiales y delegará sus funciones respectivas.

**QUINTA.-** Encárguese a la EPMMOP, en un plazo de 180 días a partir de la sanción de la presente ordenanza, presentar en la planificación a corto, mediano y largo plazo el cronograma para el diseño, presupuesto y construcción de las obras de infraestructura, de su competencia, establecidas en la presente ordenanza.