

fomento y consolidación de la cultura de seguridad vial, incremento de la calidad ambiental, mitigación y adaptación al cambio climático y resiliencia urbana.

**Art. 20.- Sistema de estacionamientos públicos.-** Se permite estacionamiento lateral en vías de jerarquía local tipo “D”; y eventualmente y únicamente sobre uno de los sentidos de las vías locales de jerarquía “E”. Se prohíbe todo tipo de estacionamiento en vías de jerarquía local tipo “F”, “G”, y en senderos peatonales.

**Art. 21.- Redes y Servicios.-** Las redes y servicios de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones deben localizarse en el espacio público y vial. Los sistemas de distribución de redes deberá ser coordinada y aprobada por las empresas prestadoras del servicio, en base a la normativa vigente.

El alumbrado público y la red de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables, conforme a la normativa vigente.

### Sección tercera

#### PIEZAS Y TRATAMIENTOS URBANOS Y RURALES

**Art. 22.- Composición y Objetivos Generales de los Tratamientos Urbanísticos.-** Se compone de estrategias e instrumentos de planeación del suelo que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística del modelo territorial deseado, y consiste en:

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

**Art. 23.- De las Piezas Urbanísticas.-** Las piezas urbanas o rurales establecidas para el Plan Especial Zona Central de Pifo se detallan en el Anexo No. 7, 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> producto de subdivisiones, algunos son frentistas hacia la vía E-35, por lo que existe una fuerte tendencia de usos comerciales, la estructura de vías se articula directamente hacia la E-35, tiene todos los servicios básicos.
- **Pieza Urbanística 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, 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 grandes entre 10.000-100.000 m<sup>2</sup>, 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. Esta pieza urbanística limita en aproximadamente 1000 m con un tramo de la quebrada Chantag.
- **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.

**Art. 24.- De la clasificación del suelo.-** en el Plan Especial Zona Central de Pífo se el suelo se clasifica en urbano y rural y se detallan en el Anexo No. 8, sobre los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos correspondientes.

**Art. 25.- Tratamientos Urbanos y rurales.-** En base a la consolidación urbana, piezas urbanísticas, áreas naturales y para expansión urbana presentes en la zona de estudio, se determinaron 5 tratamientos urbanísticos para suelo urbano y 2 tratamientos para suelo rural, que se detallan en el cuadro No.4 y gráficamente en el Anexo No. 9 cuya descripción se detalla a continuación:

**Cuadro N° 4  
Tratamientos Urbanísticos**

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	DEFINICIÓN	LOCALIZACIÓN
<b>SUELO URBANO</b>		
<b>Consolidación</b>	se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende su potencial de consolidación y re densificación.	Piezas urbanísticas 3 y 4
<b>Desarrollo</b>	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
<b>Sostenimiento</b>	se aplica a las áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una norma urbanística destinada a mantener el equilibrio.	Pieza urbanística 2
<b>Conservación</b>	aplicado a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Pieza urbanística 11 y todas las piezas donde se localicen bienes inventariados o de valor histórico.
<b>Mejoramiento integral</b>	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>		

<p><b>Conservación en suelo rural</b></p>	<p>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.</p>	<p>Aplicada al sector agrícola y al tramo de la Quebrada Chantag (Pieza Urbanística 10)</p>
<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. 26.- Clasificación de suelo.-** La clasificación del suelo generada para este sector es urbano y rural en base a lo establecido en el Anexo No. 8.

**Art. 27.- Usos del Suelo.-** Los usos del suelo asignados en el área del plan se establecen en el Anexo No. 9 y consisten en los siguientes tipos de uso:

- **Residencial urbano 2 (RU2).**- Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.
- **Residencial urbano 3 (RU3).**- Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano así como industrias de bajo impacto.
- **Uso Agrícola Residencial (AR).**- Los sectores de uso agrícola residencial en suelo urbano están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas, existe vivienda y actividades agrícolas, pecuarias y de pesca para autoconsumo.  
Será compatible con comercios y servicios de nivel barrial y sectorial, industrias de bajo impacto (III A), y, con las actividades agrícolas, pecuarias y pesca antes indicadas.
- **Área Patrimonial (H).**-De acuerdo con la Ordenanza Metropolitana de Áreas y Bienes Patrimoniales y para efecto del PUOS, corresponde a aquellos ámbitos territoriales o lotes que contengan o constituyan bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- **Residencial rural 2.**- Zonas correspondientes a asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, concentrados o dispersos, localizados en suelo rural, alejados de los límites urbanos, que presentan procesos parciales de urbanización (con dotación parcial de agua, alcantarillado, energía eléctrica y vías) y que ocasionalmente se integran a la estructura urbana existente, con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular entre 200 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 restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.
- **Recurso natural/producción sostenible.-** Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas.

Los usos de suelo indicados, forman parte de la norma técnica vigente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, PUOS, sus compatibilidades y porcentajes de ocupación en los equipamientos, actividades de comercios y servicios, se regirán en base a la normativa vigente.

**Art. 28.- Asignaciones de ocupación y edificabilidad.-** Conforme los tratamientos y piezas urbanísticas, se establece el siguiente aprovechamiento de suelo constante en el Anexo No. 10 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 (Áreas Históricas) y Equipamiento	H1 (D202H-70), H3 (H302-H-70), Z1 y Z2

**Art. 29.- 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	Retito 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	210	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. 30.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias de los Sistemas Públicos de Soporte.-** Se establecen los siguientes parámetros para la implementación de las obras del sistema de espacio público, red verde urbana, sistema de accesibilidad y viario:

- a) Implementar diseños que evoquen la memoria histórica, el patrimonio cultural edificado u otros elementos que permitan establecer el sentido de apropiación por parte de los habitantes;
- b) Dentro de las bandas verdes, priorizar la siembra de especies nativas;
- c) Implementar sistemas de diseño urbano sensible al agua en equipamientos y espacios públicos;
- d) Implementar diseños en atención a la norma técnica ecuatoriana NTE INEN 2 239:2000 de accesibilidad de las personas al medio físico y señalización;
- e) Garantizar la seguridad ciudadana en los espacios públicos mediante una selección, escala, geometría, control visual, iluminación y permeabilidad, en todos los materiales y dispositivos que integren los proyectos;
- f) Seleccionar los materiales de superficies y mobiliario urbano de calidad, durables, económicos, así como de fácil mantenimiento y reposición;
- g) En el uso de materiales, se establece lo siguiente:
  - i. **Aceras:** se promoverá la utilización de materiales permeables (adoquín ecológico), para una de las bandas verdes de las aceras de las vías locales como mínimo dentro de los tramos;
  - ii. **Ciclovía:** se implementará la ciclovía a nivel de calzadas;
  - iii. **Mobiliario urbano:** se implementará con materiales caracterizados por su resistencia, así como uso de dispositivos de eficiencia energética comprobada.
- h) En los equipamientos, además de lo establecido anteriormente, se promoverá la implementación de diseños arquitectónicos, en atención a lo siguiente:
  - i. Implementación de equipamientos/ espacios públicos con sistemas de retención y filtración de agua;
  - ii. Superficies permeables:
    - Mínimo el 50% de áreas de los predios para equipamientos recreativo y deportes;
  - iii. Siembra de especies nativas en 100%;
  - iv. Implantación de mobiliario urbano y sistemas de iluminación con eficiencia energética;
  - v. Promoción de facilidades higiénicas y sanitarias, no solo en espacios cerrados sino a equipamientos a cielo abierto;
  - vi. Aplicación de estrategias de diseño urbano sensible al agua; como:

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

### Sección sexta

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 31.- 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 genrales:

- 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. 32.- 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 generales:

- a) No se permitirá la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, que modifiquen las asignaciones de uso y ocupación generadas en la presente ordenanza.
- b) Para cualquier intervención en edificaciones inventariadas se requerirá de un informe previo de la autoridad competente.

**Art. 33.- Normas específicas para la gestión de sectores de consolidación.-** La gestión de las unidades, se realizará mediante las siguientes normas generales:

- a) Se permite la implementación de proyectos urbanos y arquitectónicos de acuerdo a la normativa del sector, así como las actividades económicas que sean compatibles con el uso de suelo vigente.
- b) Se permite la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, bajo la condición de realizar los respectivos estudios de impacto a la movilidad, al ambiente y los que sean necesarios de conformidad a la normativa vigente.

**Art. 34.- Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo.-** La gestión de las unidades, se realizará mediante las siguientes normas generales:

- a) Previo a cualquier proyecto de urbanización y de edificaciones, deberá incorporarse a la estructura urbana existente, además de la infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

**Art. 35.- Normas específicas para la gestión de sectores de desarrollo rural.-** La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente norma generale:



- a) Previo a cualquier proyecto donde no se presenten procesos previos de urbanización y vaya a ser transformado para incorporarse a la estructura urbana existente, deberá garantizar la dotación de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

**Art. 36.- Normas específicas para la gestión de sectores de renovación.-** La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente norma generale:

- 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 mejoren la imagen urbana del sector.

**Art. 37.- Normas específicas para la gestión de sectores de sostenimiento.-** La gestión de las unidades se realizará mediante las siguiente normas generales:

- a) Se permite la implementación de proyectos urbanos y arquitectónicos de acuerdo a la normativa del sector, que mantengan la homogeneidad morfológica, así como la coherencia de las actividades económicas compatibles con el uso de suelo vigente del sector.
- b) Se permite la generación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, bajo la condición de realizar los respectivos estudios de impacto a la movilidad, al ambiente y los que sean necesarios de conformidad a la normativa vigente.

### **Capítulo Tercero**

#### **ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO**

##### **Sección Primera**

#### **OBJETIVOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO**

**Art. 38.- Objetivos de la estrategia de gestión urbanística y de suelo.-** Son objetivos de la estrategia de gestión urbanística y de 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.

Con el fin de lograr un desarrollo urbano coherente con la capacidad de carga del territorio, tanto del aspecto físico ambiental, así como precautelar los asentamientos humanos en zonas de riesgo se establecen las siguientes actuaciones estratégicas de la gestión del suelo:

- a) 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.
- c)

**Sección Segunda**

**PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PLAN ESPECIAL ZONA CENTRAL DE PIFO**

**Art. 39.- 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. 40.- 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.

**Art. 41.- 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
1.1-4	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. 42.- Programas para el Plan Especial Zona Central de Pifo.**- En base a los objetivos estratégicos del Plan Especial Zona Central de Pifo, en el marco del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Estrategia de Resiliencia para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen los programas y proyectos territorializados con sus respectivos responsables de diseño y ejecución, detallados en el siguientes cuadro:

**Cuadro N° 9**

**Cuadro No. 9 Listado general de programas y proyectos (no priorizados)**

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

**Sección Tercera**

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

**Art. 43.- Instrumentos de planeamiento y gestión de suelo aplicados al área del Plan Especial Zona Central de Pifo.-**El plan especial Zona Central de Pifo utilizará los siguientes instrumentos urbanísticos con la finalidad de viabilizarla adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de los objetivos del plan especial:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.
2. Instrumento para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo en asentamientos de hecho.

**Art. 44.- Financiamiento del Plan.-** 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. 45.- 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 donde se desarrolle un proyecto, 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.

**Art. 46.- 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. 47.- 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, en función de la planificación establecida en el presente instrumento, asignarán el presupuesto respectivo para la ejecución de los programas y proyectos según las fases y prioridades establecidas.

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

**TERCERA.-** La sanción de la presente ordenanza constituye el anuncio del proyecto para toda el área geográfica que cubre el Plan Especial Zona Central de Pifo.

**CUARTA.-** En cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad se establece un plazo de 3 años a partir de la sanción de la presente ordenanza, para la ejecución de obras y de urbanización conforme a la normativa vigente, a los lotes bajo el instrumento de declaración de desarrollo y construcción prioritaria. De no desarrollarse ningún proyecto en el transcurso de este tiempo el Operador Urbano notificará al Concejo Metropolitano con el fin de que ese lote o lotes sean rematados según lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

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

**SEXTA.-** 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 90 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda conformará la Unidad de Gestión del Plan Especial Zona Central de Pifo y delegará sus funciones respectivas.

**SEGUNDA:** En el plazo de 90 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la resolución administrativa respectiva, que permita el incremento de un piso en base a lo dispuesto en la presente ordenanza y el suelo creado por redistribución del COS TOTAL.

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

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

**ANEXOS:**

Anexo 0.- Plano de Ubicación del Plan Especial en la Parroquia de Pifo.

Anexo 1.- Plano de Delimitación geográfica del Plan Zona Central sde Pifo.

Anexo 2.- Plano del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana.

Anexo 3.- Plano de la Red Verde Urbana, Ciclovía y Corredor Ecológico

Anexo 4.- Plano del Sistema de Equipamientos.

Anexo 5.- Plano del Sistema Vial.

Anexo 6.- Plano de Piezas urbanísticas

Anexo 7.- Planos de Piezas Urbanísticas

Anexo 8.- Plano de Clasificación del suelo

Anexo 9.- Plano de Tratamientos urbanos y rurales.

Anexo 10.- Plano de Usos de suelo

Anexo 11.- Plano de Condiciones de Ocupación y Edificabilidad (zonificación).

Anexo 12.-Memoria Técnica del Plan Especial Zona Central de Pifo.