ALCALDÍA PICHINCHA

...Juntos Crecemos...

# PUGS

## PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

## 2020-2032

# PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2020-2032

# PUGS

## PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
## 2020-2032

# CREDITOS

**GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA**
Administración 2019 - 2023

AB. JUAN DOMINGO LÓPEZ RODRÍGUEZ
**ALCALDE**

Washington Giler Mendoza
CONCEJAL
Oswaldo Bravo Mendoza
CONCEJAL
José Soza Fajardo
CONCEJAL
Rosa Chica Santana
CONCEJAL
Miguel Fajardo Cedeño
CONCEJAL

**GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA**
Ing. José Anchundia
DIRECTOR
Arq. Gaspar Fernández
DIRECTOR

**EQUIPO CONSULTOR – G3M S.A.**

**GAD Municipal del cantón Pichincha**
http://www.municipiopichincha.gob.ec/pag web
Telf. +593 (05) 2323400 Ext 202
Manabí - Ecuador

DICIEMBRE 2020

# CONTENIDO

CONTENIDO ..... 7
PRESENTACION ..... 10
INTRODUCCIÓN ..... 11
SIGLAS Y ACRÓNIMOS ..... 12
1 MARCO LEGAL ..... 14
1.1 MARCO LEGAL NACIONAL ..... 14
1.1.1 Constitución ..... 14
1.1.2 COOTAD ..... 14
1.1.3 COPFP ..... 15
1.1.4 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo ..... 16
2 ARTICULACIÓN PDOT-PUGS ..... 17
2.1 PDOT PICHINCHA ..... 18
2.1.1 Diagnóstico Territorial (Contexto) ..... 18
2.2 PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 22
3 ESTRUCTURA TERRITORIAL CANTONAL ..... 28
3.1 Roles y estructura Urbano-Rural ..... 29
3.1.1 ROL URBANO: Centro Comercial, Político-Administrativo y de Servicios ..... 29
3.1.2 ROL RURAL: Principal Centro Ganadero-Agrícola y Artesanal de la Microrregión Centro-Norte de Manabí ..... 30
3.1.3 ROL CANTONAL: Cantón destino de enlace interprovincial y nexo con mercados del Eje Vial Manta-Quevedo ..... 30
3.1.4 ROL REGIONAL (1): Reservorio Hídrico para Represamiento y Generación de Energía Eléctrica 31
3.1.5 ROL REGIONAL (2): Corredor Biológico de la Subcuenca del Rio Daule ..... 31
4 DATOS GENERALES DEL CANTÓN PICHINCHA ..... 32
4.1 **Jerarquización de Asentamientos Humanos** ..... 32
4.2 **POBLACION** ..... 33
5 COMPONENTE ESTRUCTURANTE ..... 34

5.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO CANTONAL ..... 34

5.2 Subclasificación del suelo rural ..... 35

6 COMPONENTE URBANISTICO – CIUDAD DE PICHINCHA. ..... 39

6.1 DIAGNOSTICO DEL LIMITE URBANO DE LA CIUDAD DE PICHINCHA ..... 39

6.2 Densidad poblacional. ..... 43

6.2.1 Proyección poblacional ..... 43

6.3 Ocupación De Suelo ..... 44

6.3.1 SUELO VACANTE ..... 48

6.3.2 Capacidad receptiva. ..... 49

6.4 Sistemas públicos de soporte. ..... 52

6.5 ESTRUCTURA MORFOLÓGICA ..... 54

6.6 LIMITE URBANO AJUSTADO ..... 55

6.7 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL ..... 57

6.7.1 Sectores de Atención estratégica ..... 58

6.8 ZONIFICACION ..... 59

6.8.1 USOS DE SUELO. - ..... 60

6.9 EDIFICABILIDAD ..... 63

6.10 COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO ..... 65

# PRESENTACION

La gestión del territorio representa uno de los retos más grandes que asumen las administraciones de las instituciones municipales, puesto que de ello depende el desarrollo de sus pueblos, por lo que la realización de una planificación responsable, acertada, visionaria es uno de los principales objetivos que enmarcan nuestro actuar.

La administración del GAD Municipal del Cantón Pichincha, cuyo principal objetivo es el de encaminar hacia la prosperidad a todos sus habitantes, desarrolla la presente herramienta de planificación territorial y urbana como parte de la ejecución efectiva de sus competencias, como elemento normativo-técnico cuyo cumplimiento enrumbará a Pichincha hacia mejores horizontes.

AB. JUAN DOMINGO LÓPEZ RODRÍGUEZ
**ALCALDE**

# INTRODUCCIÓN

Tradicionalmente las organizaciones han centrado sus esfuerzos en mejorar su eficiencia como garantía de supervivencia y desarrollo. En condiciones cambiantes el desarrollo a largo plazo de los territorios depende en mayor grado de una visión estratégica y planificada

Así, una visión territorial debe incorporar la idea de reto y posicionamiento que se desea lograr, incorporando en el imaginario colectivo la idea de que esta estrategia permitirá el desarrollo de mejores condiciones para la Parroquia.

Desde el año 2010 las Leyes Ecuatorianas exigen de los Gobiernos Autónomos Descentralizados el desarrollo de procesos de planificación, a través de la formulación de Planes de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial, instrumentos que se han venido desarrollando en los años 2011 y 2015.

La idea de contar con un instrumento base de planificación articulado a los Planes y estrategias nacionales y a la vez enfocado en enmarcar estrategias y líneas de acción para el desarrollo local considerando las reales posibilidades de los territorios y sus potenciales, se hace cada vez más imperiosa.

Con la aparición de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se plantea complementar el proceso de planificación a través de la obligatoriedad de construir Planes de Uso y Gestión de Suelo que permitan un mejor manejo y administración del territorio

En consecuencia, el presente documento se constituye en un instrumento de gestión, observando las realidades locales, potencialidades y cuyo marco normativo, de obligatorio cumplimiento, responde a una visión de desarrollo territorial a largo plazo según lo establece la normativa legal vigente.

# SIGLAS Y ACRÓNIMOS

| | |
|---|---|
| **AME** | Asociación de Municipalidades del Ecuador |
| **CNI** | Consejos Nacionales para la Igualdad |
| **CNC** | Consejo Nacional de Competencias |
| **CONADIS** | Consejo Nacional de Discapacidades |
| **CNP** | Consejo Nacional de Planificación |
| **CONAGOPARE** | Consorcio Nacional de Gobiernos Parroquiales Rurales del Ecuador |
| **COOTAD** | Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización. |
| **COPFP** | Código Orgánico de Finanzas Públicas y Planificación. |
| **ECV** | Encuestas de Condiciones de Vida |
| **ESPAC** | Encuesta de Superficie y Producción Agropecuaria Continua |
| **GAD** | Gobierno Autónomos Descentralizados |
| **GAP** | Grupos de Atención Prioritaria |
| **INEC** | Instituto Nacional de Estadísticas y Censos |
| **INPC** | Instituto Nacional de Patrimonio Cultural |
| **LOPC** | Ley Orgánica de Participación Ciudadana |
| **MAE** | Ministerio del Ambiente |
| **MAGAP** | Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca |
| **MCP** | Ministerio de Cultura y Patrimonio |
| **MCDS** | Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social |
| **MJDHC** | Ministerio de Justicia, Derechos Humanos y Cultos |
| **MIDUVI** | Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda |
| **MINEDUC** | Ministerio de Educación y Cultura |
| **MIES** | Ministerio de Inclusión Económica y Social |
| **MINTEL** | Ministerio de Telecomunicaciones |
| **MIPRO** | Ministerio de Industrias y Productividad |
| **MRL** | Ministerio de Relaciones Laborales |
| **MSP** | Ministerio de Salud Pública |
| **NBI** | Necesidades Básicas Insatisfechas |
| **PDOT** | Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial |
| **PEA** | Población Económicamente Activa |
| **PIB** | Producto Interno Bruto |
| **PND** | Plan Nacional de Desarrollo |
| **PPI** | Plan Plurianual de Inversión |
| **POA** | Plan Operativo Anual |
| **PIT** | Polígonos de Intervención Territorial |
| **PUGS** | Plan de Uso y Gestión de Suelo |
| **SETEDIS** | Secretaría Técnica de Discapacidades (Vicepresidencia de la República) |
| **SIISE** | Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador |
| **SNGR** | Servicio Nacional de Gestión de Riesgos |
| **TIC** | Tecnologías de Información y Comunicación |

# 1 MARCO LEGAL

## 1.1 MARCO LEGAL NACIONAL

### 1.1.1 Constitución

En octubre del año 2008, la Asamblea Nacional Constituyente aprueba en Montecristi, la Constitución de la República del Ecuador. La carta magna define principios y lineamientos de planificación y gestión de políticas públicas, para la consecución de los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo "Toda una Vida" 2017-2021, la garantía para el ejercicio de derechos y la participación, para propiciar la equidad social y territorial desde un contexto de gestión y manejo integral del territorio.

Estos principios son considerados obligatorios para garantizar la articulación sectorial, coordinación, participación y planificación; así como, el respecto de la Autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados -GAD-, a través, de un modelo de planificación y ordenamiento territorial descentralizado y democrático, entre el Estado, la sociedad y los niveles de gobierno.

Este nuevo sistema de organización y planificación territorial, pasa desde un modelo descentralizado voluntario a ser obligatorio, progresivo y de competencias delimitadas por la Constitución y la ley. Lo que se busca en todos los niveles de gobierno, es generar equidad e igualdad en términos de planificación, que premie el esfuerzo fiscal y el cumplimiento de las metas de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los GAD.

La concordancia de tres artículos constitucionales (241, 275 y 340) referidos a la planificación, el régimen de desarrollo y régimen del buen vivir, determinan los sistemas y los componentes de la planificación y ordenamiento del territorio, estableciendo como premisa fundamental que la planificación propiciará "la equidad social y territorial"

La Constitución del 2008, recupera y plantea diversos derechos para los ciudadanos tales como: acceso y participación al espacio público, hábitat seguro y saludable, vivienda adecuada y digna, derecho a la ciudad basado en la gestión democrática, acceso a bienes y servicios públicos y privados de calidad.

La legislación ecuatoriana, así como el orden programático que de ella emerge, han avanzado en el reconocimiento de algunos de los principios plasmados en el proceso de construcción de la Nueva Agenda Urbana:

### 1.1.2 COOTAD

El artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal e) determina que los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus Planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

El artículo 55 del COOTAD establece como competencia exclusiva de los GAD Municipales en su literal a): "Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

En relación con los Planes de Ordenamiento Territorial, el COOTAD en su artículo 297 establece que: "El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos:

a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos;
b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y
c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos".

El artículo 299 del COOTAD establece que: "para el ejercicio del ordenamiento territorial, los gobiernos regionales y provinciales deberán observar los lineamientos y directrices técnicas de los planes de ordenamiento territorial de los cantones que pertenecen a su respectiva circunscripción territorial, particularmente el planeamiento físico, las categorías de uso y gestión del suelo, su tratamiento y regulación".

El artículo 466, determina que: "el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir".

De otro lado el Artículo 467 establece que: "La ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.

Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado (…)".

### 1.1.3 COPFP

El COPFP en su artículo 12 establece que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

El artículo 15 reconoce la facultad de los gobiernos autónomos descentralizados para: "formular y ejecutar las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto"

El artículo 47, en concordancia con el artículo 295 del COOTAD establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán ser aprobados por "el órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes"

### 1.1.4 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Publicada en Registro Oficial del 5 de julio de 2016, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUS), reconociendo las precariedades, tensiones del desarrollo urbano; y, reconociendo el panorama político administrativa en términos de derechos y competencias, constituye el marco legal y normativo que busca: desarrollar los derechos constitucionales relativos al desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda; establecer directrices que promuevan un uso eficiente, equitativo, racional, equilibrado y sostenible del suelo urbano y rural; homologar los términos técnicos relativos al planeamiento urbanístico y la gestión del suelo; y, fijar las reglas generales de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso de suelo, a fin de propiciar el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio reivindicando el derecho a la ciudad, vivienda y al hábitat.

Uno de los planteamientos más importantes de la LOOTUS consiste en superar la visión de los gobiernos locales como reguladores de planeamiento urbano, los convierte en entidades gestoras del suelo de sus jurisdicciones, a través del establecimiento de mecanismos y herramientas de planificación y gestión de suelo urbano y rural, que permiten la consecución de los derechos y principios establecidos en la Constitución y en la Ley.

El artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, usa y gestión del suelo urbano y rural "promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas ..."; señala como referencia para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo las siguientes: el acceso equitativo al suelo, la vivienda digna y adecuada. El hábitat seguro y saludable, la participación ciudadana y el desarrollo integral del ser humano.

El artículo 9 del mismo cuerpo normativo determina que: "Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior (artículo 8), los GAD Municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:

a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente
b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial deseado
c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente
d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas

e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan

f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.

g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en el Plan de Desarrollo y el Plan de gobierno de la nueva administración.

El artículo 10 de este mismo cuerpo legal determina que: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tiene como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. (…) Los planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. (…)".

De igual manera en su artículo 11 determina que: "El plan de Uso y Gestión de Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente".

Los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo definen de forma general los componentes estructurales y urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

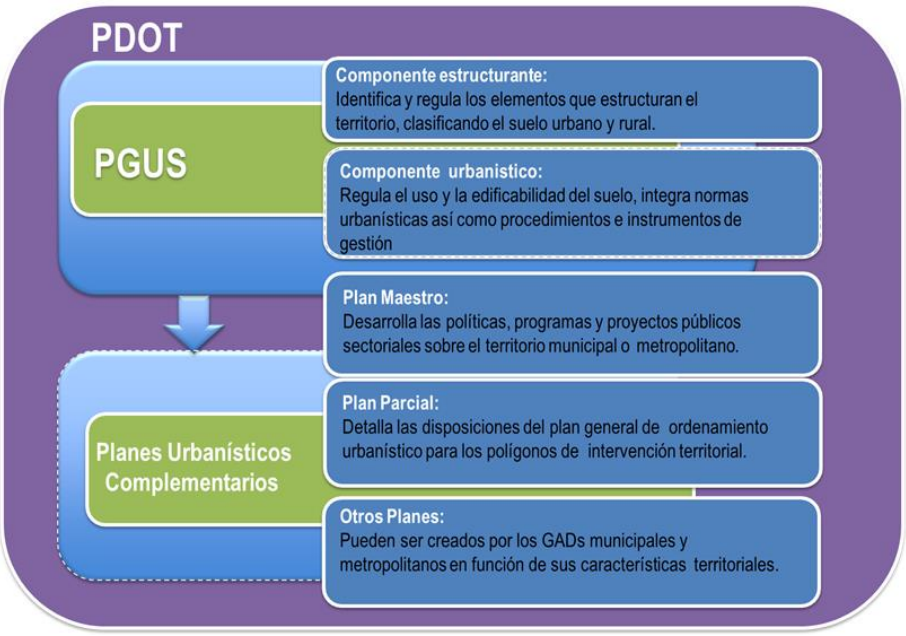
EL artículo 30 de la LOOTUGS correspondiente a la Vigencia del plan de uso y gestión de suelo define que el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, Y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

# 2 ARTICULACIÓN PDOT-PUGS

La planificación se rige por lineamientos rectores que vienen desde el Gobierno central. Es así que los Gobiernos Autónomos Descentralizados vienen desarrollando Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial articulándose a los planes de Desarrollo Nacionales, agendas zonales y demás instrumentos de planificación a fin de que todos los esfuerzos e inversiones sean realizadas en el marco de la operatividad y cooperación entre las instituciones.

Bajo el criterio de mantener un ordenamiento territorial con soporte en las políticas públicas establecidas desde los entes rectores, y siendo el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) un instrumento de regulacion pero sobre todo de gestión del suelo como su nombre lo dice, la determinación del aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo debe ir enmarcado a los lineamientos generados dentro del documento rector de la planificación municipal como lo es el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

**Gráfico 1** *Esquema de Articulación PDOT-PUGS*




***Fuente y Elaboración:*** Asistencia técnica AME-AECID 2018; Guía de Planes de Uso y Gestión de Suelo, 2019.

## 2.1 PDOT PICHINCHA

Los insumos obtenidos en las fases de Diagnóstico y Propuesta del PD y OT del Cantón Pichincha, constituyen los elementos articuladores para la adecuada formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, al permitir inicialmente la conexión entre la línea de base y la problemática territorial para la definición de un Modelo Deseado, y posteriormente la caracterización apropiada de los componentes estructurante y urbanístico, como elementos de la gestión territorial para la administración y ocupación del suelo en el área urbana.

El Diagnóstico Territorial del PD y OT define la condición del sistema de asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad, describiendo y analizando las características más importantes de las unidades poblacionales urbanas y rurales, permitiendo entender de manera adecuada las formas de su distribución espacial y ocupación, la disponibilidad de los servicios y las condiciones de habitabilidad asociadas al régimen de tenencia de la tierra y tipología de la vivienda; así como, la situación actual de los recursos estratégicos (sistema vial, infraestructura hídrica, accesos, energía, equipamientos, mercados, etc.) fundamentales para la integración de los procesos socioeconómicos de la población y la articulación territorial para el cumplimiento de roles y funciones en las dimensiones urbana, rural, cantonal y regional.

La propuesta en su conjunto enlaza el modelo de desarrollo estratégico con el modelo territorial para llegar a una situación deseada, que reconoce las potencialidades del cantón y plantea soluciones a los problemas identificados en el diagnóstico; estableciendo también, una visión futurista con objetivos estratégicos, políticas y metas cantonales para el corto y mediano plazo; además de la misión institucional.

### 2.1.1 Diagnóstico Territorial (Contexto)

***Perfil cantonal***

El Cantón Pichincha está conformado políticamente por la Parroquia Urbana Pichincha, que constituye la cabecera cantonal y las parroquias rurales San Sebastián y Barraganete, como se muestra en los siguientes perfiles internos:

- Norte: Cantón Chone
- Oeste: Cantones Bolívar y Portoviejo
- Este: Cantón Portoviejo
- Sur: Cantones Santa Ana y Balzar

El Cantón Pichincha tiene una superficie de 1.074,96 km 2, geográficamente está ubicado en la Microrregión Centro Norte de la Provincia de Manabí, sus coordenadas son 0° 38´ 12´´ de Latitud Sur y 79° 53´ 20´´ de Longitud Oeste; su altitud media es de 105 msnm y el punto más elevado de la jurisdicción cantonal alcanza una altura de 776 metros (Cerro la Azucena). Limita al Norte con el Cantón Chone, al Sur con los Cantones Santa Ana y Balzar, al Oeste con los Cantones Bolívar y Portoviejo, y al Este con el Cantón Portoviejo. Desde el punto de vista de conectividad terrestre, se encuentra a 98 kilómetros de la Capital Portoviejo y a 133 kilómetros del Puerto de Manta.

## *Población*

Según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC - 2010, existe una población de 30.244 habitantes; el 51,82% (15.673) corresponde a hombres y el 48,18% (14.571) a mujeres.

**Tabla 1**: Límites

| PARROQUIAS | Hombre | Mujer | Total |
|---|---|---|---|
| Barraganete | 4.010 | 3.557 | 7.567 |
| Pichincha | 9.000 | 8.416 | 17.416 |
| San Sebastián | 2.663 | 2.598 | 5.261 |
| **Total** | **15.673** | **14.571** | **30.244** |

***Fuente:*** INEC 2010, PDOT GAD Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

## *Uso de Suelo*

El uso del suelo en el Cantón Pichincha está determinada por el predominio de 51% de área de pastizal (55.445 hectáreas) y 27% de área de cultivos (29.382 hectáreas); así como, 8% de uso agropecuario mixto (8.631 hectáreas), el resto del suelo se considera ocupado con bosque nativo (5%), cuerpos de agua (5%), los usos en plantación forestal, vegetación arbustiva y herbácea es de 3.5% (2.064 hectáreas); el área poblada (121.53 hectáreas) y de uso antrópico (8.54 hectáreas) completan la superficie total de usos de suelo en la jurisdicción cantonal (107,457.53 hectáreas).

De conformidad a lo que menciona el PDOT Cantonal, se denota la vocación agrícola del cantón dado el superlativo porcentaje de áreas dedicadas a pastizales y cultivos, dando a denotar, a su vez, la consternación en cuanto el uso de suelo en plantaciones vegetales, arbustivas o bosques vírgenes son de apenas un 3.5%, aun poseyendo grandes espacios considerados bosque protector por parte del ente rector del Ambiente en el país.

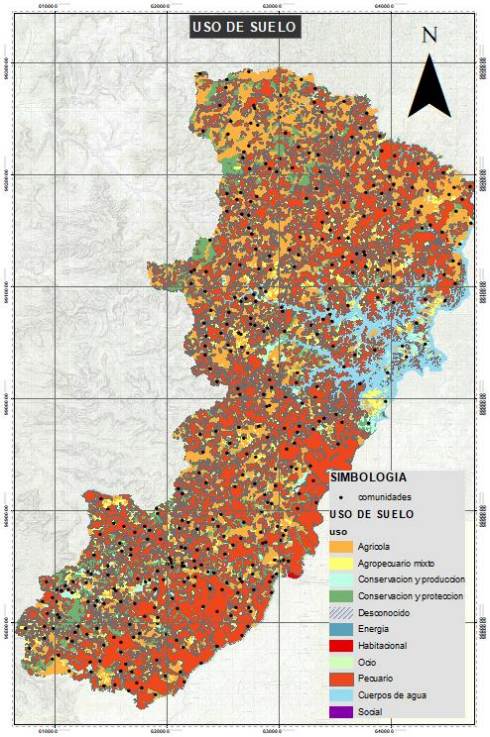
**Tabla 2**: Usos de Suelo

| USOS | HECTÁREAS | PORCENTAJE |
|---|---|---|
| Área poblada | 121.53 | 1% |
| Bosque nativo | 5,811.79 | 55% |
| Cuerpo agua | 5,993.94 | 5% |
| Cultivo | 29,382.33 | 27% |
| Infraestructura antrópica | 8.74 | 0% |
| Mosaico agropecuario | 8,631.33 | 8% |
| Pastizal | 55,445.21 | 51% |
| Plantación forestal | 1,763.07 | 1.5% |
| Vegetación arbustiva | 110.58 | 1% |
| Vegetación herbácea | 189.01 | 1% |
| **Total** | **107,457.53** | **100%** |

***Fuente:*** INEC 2010, PDOT GAD Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

Para la ilustración de lo presentado, el equipo consultor, en el marco de establecer el contexto cantonal actual, se ha realizado una ilustración donde se puede divisar con facilidad la potencialidad productiva que tiene el cantón con lo que se formulan necesidades a ser resueltos por las unidades urbanas a fin de satisfacer los requerimientos del tipo de actividades realizadas en el territorio.

**Mapa 1** Cantón Pichincha: Usos de Suelo




***Fuente:*** MAG2019, PDOT GAD Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

## *Cuencas*

Las cuencas hídricas constituyen un recurso estratégico en el Cantón Pichincha, cuya configuración hidrográfica se modifica a partir de la inundación del embalse para el funcionamiento de la Represa "Daule-Peripa" en 1982; ya que el área intervenida constituía una zona de vida conformada por tierras dedicadas casi por completo a la producción agrícola. A partir de este hito, se establece el sistema de navegación fluvial como único medio de tránsito y trasporte para la movilidad y conectividad de la población local (Parroquia Rural Barraganete) con los centros de consumo más próximos a la zona del embalse.

El 30% de este importante cuerpo de agua (Represa Daule-Peripa) se encuentra en la jurisdicción del Cantón Pichincha, y en el convergen los ríos Daule y Peripa de la Provincia del Guayas, al que se integran otras unidades hidrológicas desde los ríos Chone (Carrizal) y Portoviejo; así como otros ríos y riachuelos provenientes de la Vertiente del Pacifico que completan 1.732,12 km de perímetro del sistema hidrográfico cantonal. Se mencionan; Mineral, Cañas, Solano, Carrizal, Come y Paga, Tachelillo, Calabozo, Conguillo, El Toro, Pescadillo, Ñause, entre los más extensos.

## *Riesgos*

En este contexto, se analiza la situación actual en cuanto a exposición y vulnerabilidad de la población y el territorio a los factores amenazantes de origen natural y antrópico, como deslizamientos de tierras, inundaciones, amenazas sísmicas e incendios forestales, considerados como los factores de riesgo más recurrentes a nivel provincial y vinculados a las condiciones meteorológicas, geomorfológicas y antrópicas del territorio cantonal.

De conformidad con la metodología de Think Hazard aplicada para valorar el nivel de peligro en los territorios cantonales considerando los principales factores de riesgo natural, a través de la aplicación de una escala de valores, el Cantón Pichincha se ubica como el décimo cantón de la Provincia de Manabí en el nivel de vulnerabilidad a inundaciones, desprendimientos de tierra, ciclones, sequias, calor extremo e incendios forestales.

Conforme a los resultados del Diagnóstico, el Cantón Pichincha está expuesto a los siguientes escenarios adversos; para los cuales, el Modelo de Gestión genera aproximaciones a estos factores de riesgo:

- Amenaza sísmica: Alta
- Amenaza por Deslizamientos: Alta
- Sequia: Alta
- Amenaza por Inundaciones: Media

## 2.2 PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La estructura de la propuesta territorial del PD y OT del Cantón Pichincha, considera los elementos de diagnóstico relacionados con el sistema de asentamientos humanos, permitiendo una conexión con los componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo, habiéndose planteado lineamientos con estrategias y acciones concretas; objetivos estratégicos conducentes a resolver los problemas de la ocupación del suelo urbano y la movilidad en el cantón. De igual manera, se han definido las categorías de planificación y ordenamiento del territorio cantonal con base en las capacidades de uso de la tierra, de conformidad con la metodología para caracterizar la condición de las tierras y su uso potencial; finalmente, se han determinado roles y funciones, con base en las condiciones, especialidades, posicionamiento geopolítico, capacidades locales, vocación, complementariedad y competencias en los niveles urbano, rural, cantonal y regional.

### *Lineamientos estratégicos*

Constituyen los mecanismos actualizados y vinculados al sistema de asentamientos humanos, que permitirán mediante la implementación de estrategias y acciones, organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio para el cumplimiento de los objetivos estratégicos y territoriales del PD y OT; así como el visón de desarrollo socializada.

**Tabla 3**: Lineamientos Estratégicos (PDOT)

| PLANIFICACION | DETALLE |
|---|---|
| **LINEAMIENTOS** | Red vial en buenas condiciones<br>Conectividad terrestre y pluvial óptima<br>Mayor cobertura de agua potable, alcantarillado y saneamiento |
| **ESTRATEGIAS** | Procurar la dotación de agua potable, alcantarillado y saneamiento en el territorio |
| | Brindar servicio de agua potable a establecimientos públicos y equipamientos de salud, educación, servicios sociales y seguridad en el territorio |
| | Gestionar el funcionamiento de la red vial pública con el Gobierno Central |
| | Gestionar las obras de vialidad rural con el Gobierno Provincial |
| | Permitir el acceso a vivienda adecuada y digna mediante el ordenamiento territorial |
| | Ejercer las competencias de tránsito y movilidad de forma adecuada |
| | Articular los planes de desarrollo, uso y gestión del suelo para la aplicación del modelo territorial deseado |
| | Articular la gestión territorial con los sistemas de planificación locales y nacional |
| **ACCIONES** | Establecimiento del uso equilibrado del suelo urbano y rural |
| | Mejoramiento de la vialidad urbana |
| | Regeneración urbana |
| | Incremento de la cobertura de los servicios de agua potable y alcantarillado |
| | Promoción de prácticas responsables de consumo y uso responsable del agua potable |

| | |
|---|---|
| | Acoquinamiento de los barrios de la ciudad |
| | Manejo y gestión adecuada de los desechos sólidos |
| | Elaboración de catastros |
| | Legalización de tierras rurales con el MAG |
| | Recuperación de áreas verdes urbanas |
| | Recuperación y regularización de la imagen urbana |
| | Recuperación de las riberas del rio |
| | Regularización del comercio urbano |
| | Ordenamiento del tránsito urbano |
| | Semaforización de calles |
| | Implantación de señalética de transito |

***Fuente:*** PDOT GAD Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

## *Objetivos*

Constituyen desafíos de mediano plazo en el marco del sistema de asentamientos humanos por estar directamente vinculados a la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo; con lo cual, se espera conseguir resultados que ayuden al fortalecimiento de la gestión territorial por parte del GAD Municipal en lo que a uso y ocupación sostenible del suelo se refiere.

Para el efecto del presente estudio, se ha tomado a consideración todos los objetivos, pero, sobre todo, el correspondiente al del sistema de planificación de asentamiento humanos, dado que la aplicación del PUGS va íntimamente ligado a la población y sus ciudades, poblados o sistemas de organización físico-espacial.

**Tabla 4**: Objetivo de Asentamientos Humanos (PDOT)

| SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS: Movilidad, Energía y Conectividad |
|---|
| Establecer un ordenamiento territorial con adecuada habitabilidad y asentamientos humanos dotados de instalaciones y servicios básicos, sociales, comunitarios y ciudadanos permitiendo la convivencia, integración y cohesión de la jurisdicción cantonal |
| Desarrollar las plenas competencias de tránsito cantonal para la movilidad segura y la conectividad interna y externa fomentando el desarrollo competitivo y sociocultural del cantón con solvencia |

***Fuente:*** PDOT GAD Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

## *Categorías de Ordenamiento Territorial*

Han sido definidas con base en las capacidades de uso de la tierra establecidas en el modelo territorial actual, mapa de conflicto, vulnerabilidad a inundaciones e intercepción con el sistema patrimonial de áreas naturales; permitiendo la alineación con las políticas cantonales respectivas.

**Tabla 5**: Categorías de Ordenamiento Territorial (PDOT)

| Uso de la tierra | Conflicto | CUT | Inu. | PANE | COT | Políticas cantonales |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cuerpo de agua | Reserva hídrica | | Alta | Carrizal Chone Sistema Daule Peripa (Guayas) Rio Portoviejo (Bosque Protector Poza Honda) | Zona de protección de fuentes hídricas y dotación equitativa de agua para abastecimiento, uso y consumo de la población local y regional | Impulsar proyectos para conservación de la biodiversidad y las fuentes hídricas |
| Área de producción pecuaria | Subutilizado | III | Baja | Carrizal Chone Sistema Daule Peripa | Zona para ganadería bovina intensiva mediante sistemas agrosilvopastoriles con perturbación mínima del suelo, cobertura arbórea y estabulación | Implementar mecanismos de cooperación y asistencia técnica para el fomento productivo agropecuario |
| Área de producción mixta (agropecuaria ) | Uso adecuado | III | Baja | Carrizal Chone Sistema Daule Peripa | Zona de producción de cultivos para el agronegocio sostenible y la seguridad alimentaria familiar complementada con crianza de animales menores y pequeña ganadería | Implementar mecanismos de cooperación y asistencia técnica para el fomento productivo agropecuario |
| Área de conservación y producción | Uso adecuado | III | Baja | Carrizal Chone Sistema Daule Peripa | Zona para la soberanía alimentaria con sistemas agroecológicos aplicados a la conservación del suelo y la semilla | Promover la producción y el consumo de alimentos sanos y saludables para la población |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Área de protección | Áreas pobladas Áreas sobre utilizadas | VI, VII | Media | Carrizal Chone Sistema Daule Peripa | Zona para manejo de riesgos por asentamientos poblacionales, edificaciones en pendientes, monocultivos en ladera y condición del bosque protector | Organizar adecuadamente a la población ante ocurrencia de eventos adversos |
| Área de uso antrópico | Áreas pobladas | II | Media | Carrizal Chone Sistema Daule Peripa | Zona de consolidación de asentamientos humanos en el campo y la ciudad para plena habitabilidad y actividades económicas con provisión de suelo seguro y sin riesgo para la convivencia poblacional | Procurar un ordenamiento territorial urbano y rural adecuados |

***Fuente:*** PDOT GAD Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

La propuesta establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pichincha para el periodo de gestión municipal 2019-2023, responde a la Fase-Diagnostico y permite avanzar a la Fase-Modelo de Gestión, de conformidad con los lineamientos establecidos para el proceso de actualización de la planificación en los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Se presenta como un conjunto de decisiones estratégicas y territoriales alineadas entre sí y armonizadas en una estructura integradora y sistémica para facilitar la toma de decisiones políticas e institucionales; así como, la organización de la gestión en las esferas programática y presupuestaria. Adicionalmente, permite complementar las obras faltantes de la administración anterior y establece compromisos entre el Gobierno Municipal entrante y la ciudadanía.

La estructura de la propuesta permite una lectura e interpretación secuencial, al haberse definido Roles y Funciones del cantón en el territorio, desde el espacio urbano hasta el espacio regional; con el fin de dimensionar las funciones, especialidades, posicionamiento geopolítico, capacidades locales, vocación, complementariedad y competencias en cada nivel territorial, con base en las condiciones y expresiones territoriales, permitiendo una adecuada articulación y una mayor competitividad en la localidad y en la región.

La propuesta en su conjunto enlaza el modelo de desarrollo estratégico con el modelo territorial para llegar a una situación deseada, que reconoce las potencialidades del cantón y plantea soluciones a los problemas identificados en el diagnóstico; estableciendo también, una visión futurista con objetivos estratégicos, políticas y metas cantonales para el corto y mediano plazo; además de la misión institucional.

Complementariamente, se han definido los principales programas y proyectos, estableciendo su viabilidad de ejecución en el marco de las competencias municipales exclusivas y la vinculación con otros actores territoriales púbicos, sociales y privados; para lo cual, se han establecido metas e indicadores, presupuestos referenciales y tiempos de ejecución.

El modelo territorial deseado se presenta de manera gráfica y evidencia una imagen objetiva del cantón y sus parroquias en el largo plazo, tiende al fortalecimiento de los vínculos espaciales entre los asentamientos humanos y el medio natural, armonizando las relaciones urbano-rural y garantizando la ocupación del suelo y los recursos del territorio de manera más sostenible, segura y equitativa. El modelo territorial propuesto también garantiza un escenario de planificación apropiado para la elaboración simultánea del Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS del Cantón Pichincha.

En general, la propuesta de desarrollo ha sido concertada con los actores territoriales, autoridades cantonales y personal directivo municipal desde la Fase-Diagnostico, permitiendo la articulación interinstitucional e intersectorial; así como, con los otros niveles de Gobierno para establecer consensos y tomar decisiones durante la definición de roles y funciones en el territorio y la formulación de programas y proyectos.

El esquema adoptado para la presentación de la propuesta permite también la implementación de una estrategia adecuada de seguimiento y evaluación a través del Modelo de Gestión, para la medición de avances y cumplimiento de metas, programas y proyectos.

El proceso de formulación del PD y OT y la propuesta de desarrollo, ha implicado el reconocimiento de las instancias de participación ciudadana, de conformidad con la Ordenanza vigente que implementa el sistema de participación ciudadana en el Cantón Pichincha; así, se integró el Consejo Cantonal de Planificación y se reconoce a la Asamblea Cantonal como máxima instancia de decisión, convocando su participación mediante eventos ciudadanos de deliberación pública para las fases de diagnóstico y propuesta de desarrollo. Además de la conformación de mesas sectoriales de trabajo.

Los objetivos estratégicos del PD y OT del Cantón Pichincha para el periodo 2019-2023, están alineados con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 y a la Estrategia Territorial Nacional, estableciendo una interrelación coherente con la planificación del desarrollo nacional y la vigencia de las políticas públicas nacionales; incorporando, además, los lineamientos establecidos en los instrumentos de planificación nacional.

De igual manera, que se encuentran articulados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible 6 y 11, referentes a agua limpia y saneamiento, y ciudades y comunidades sostenibles respectivamente; así como, a la Nueva Agenda Urbana en el eje relacionado con la planificación urbana, territorial y diseño urbano integrado.

Las metas definidas del PD y OT están directamente relacionadas con las competencias exclusivas de los GAD Municipales y se sustentan en la obtención de una Línea Base reportada mediante registro administrativo por el GAD Municipal, que señala un año base (2019) como punto de partida, posibilitando la anualización de las metas entre el periodo 2019 y 2023; la definición de la meta por año es progresiva en su cuantificación e inversión fiscal hasta su cumplimiento. Las metas registradas en el SIGAD son de obligatorio cumplimiento del GAD Municipal, las cuales son sometidas al seguimiento y evaluación mediante la estrategia definida en el Modelo de Gestión.

El PD y OT del Cantón Pichincha para el periodo 2019-2023, incorpora los lineamientos estratégicos para la actualización del proceso, establecidos en la Resolución No 007-CTUGS-2020 del 12 de mayo de 2020; considerando la emergencia sanitaria a nivel nacional y su incidencia en todas las fases de la elaboración de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (diagnostico, propuesta y modelo de gestión), mismas que fueron revisadas y ajustadas de conformidad con las directrices establecidas en la mencionada resolución, permitiendo la revisión de la situación actual del cantón luego de la emergencia sanitaria; así como la priorización de programas y proyectos del GAD, para mitigar los efectos de la pandemia en las áreas de salud, educación y actividades productivas, en el ámbito de sus competencias.

# 3 ESTRUCTURA TERRITORIAL CANTONAL

El manual para la elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial elaborado por AME, menciona que la elaboración del PUGS debe entenderse como un proceso técnico consensuado tendiente a la toma razonada y justificada de decisiones territoriales y regulatorias, es así que la comprensión de su estructura como documento permite, como metodología, se dirija de manera uniforme un desarrollo correcto en la elaboración del diagnóstico y propuesta que componen un estudio de esta característica.

Según la Ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo, el Plan de Uso y Gestión de Suelo se constituye a través del análisis de dos componentes principales, y seis subcomponentes los cuales se presentan a continuación:

**Tabla 6**: Componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)

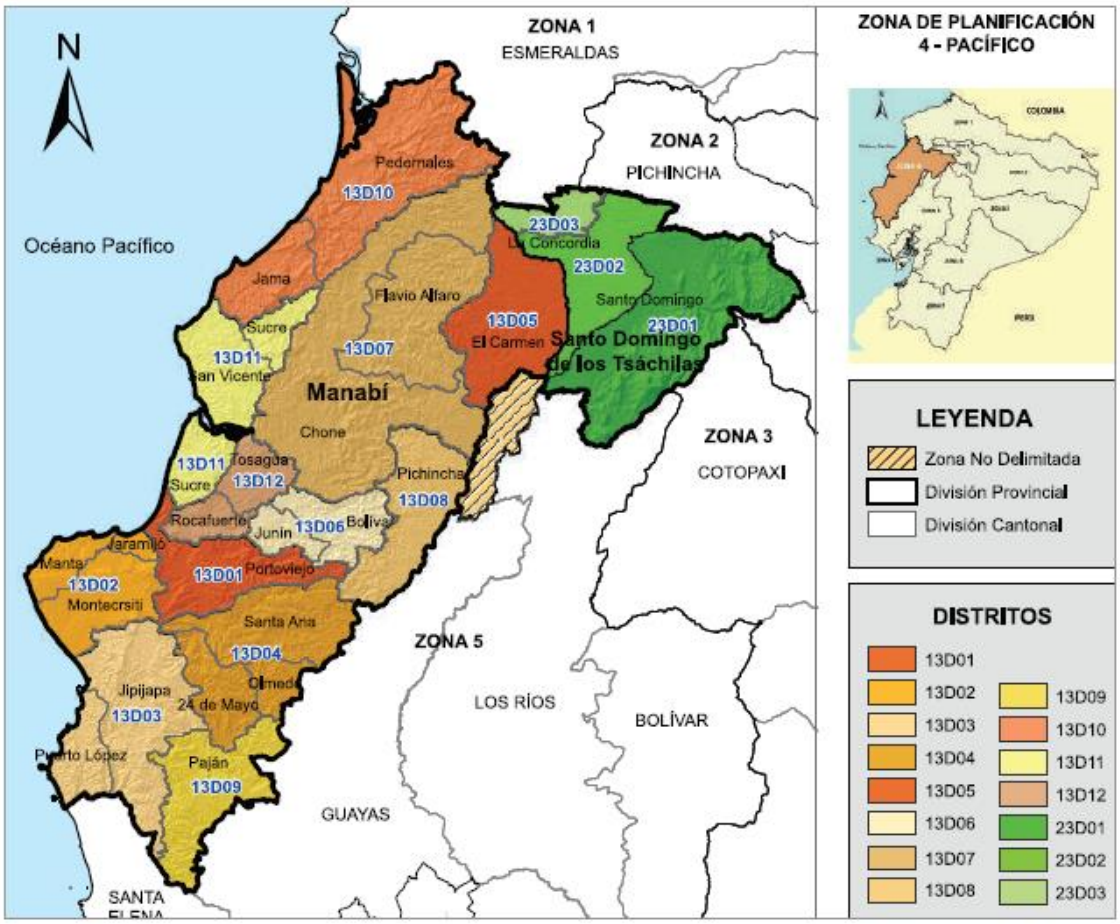
| COMPONENTE | CONTENIDOS GENERALES |
|---|---|
| Estructurante | Clasificación del suelo (estructura urbano-rural) |
| | Subclasificación del suelo |
| Urbanístico | Definición de polígonos de intervención territorial |
| | Establecimiento de tratamientos y estándares urbanísticos |
| | Establecimiento de aprovechamientos (usos, ocupación y edificabilidad) |
| | Instrumentos de gestión |

***Fuente:*** LOOTUGS
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

Como punto base, se establece la estructura urbano-rural que posee el cantón y de manera adicional, los roles que cumplen según las diferentes escalas de planificación con el fin de consolidar la estrategia territorial planteada y acoplar los instrumentos de planificación existentes para garantizar que en la planificación proyectada, se cuente con todo lo requerido para hacer frente a los desafíos que se enfrenta una población según sus funciones específicas en el panorama provincial, nacional e internacional.

Pichincha se encuentra, por si solo como un distrito denominado 13D08 a corte del inicio del presente estudio, pero de manera generalizada es necesario mencionar que dada la importancia territorial que representa el cantón Pichincha, se lo ha venido considerando, por si solo como un distrito, lo que pone en manifiesto el rol preponderante en cuanto a producción, servicios ecosistémicos, etc. que provee hacia el resto del territorio nacional.

**Mapa 2** Zona de Planificación 4 - Pacífico




***Fuente:*** Secretaría Técnica de Planificación, Zona 4
***Elaboración:*** Secretaría Técnica de Planificación, Zona 4

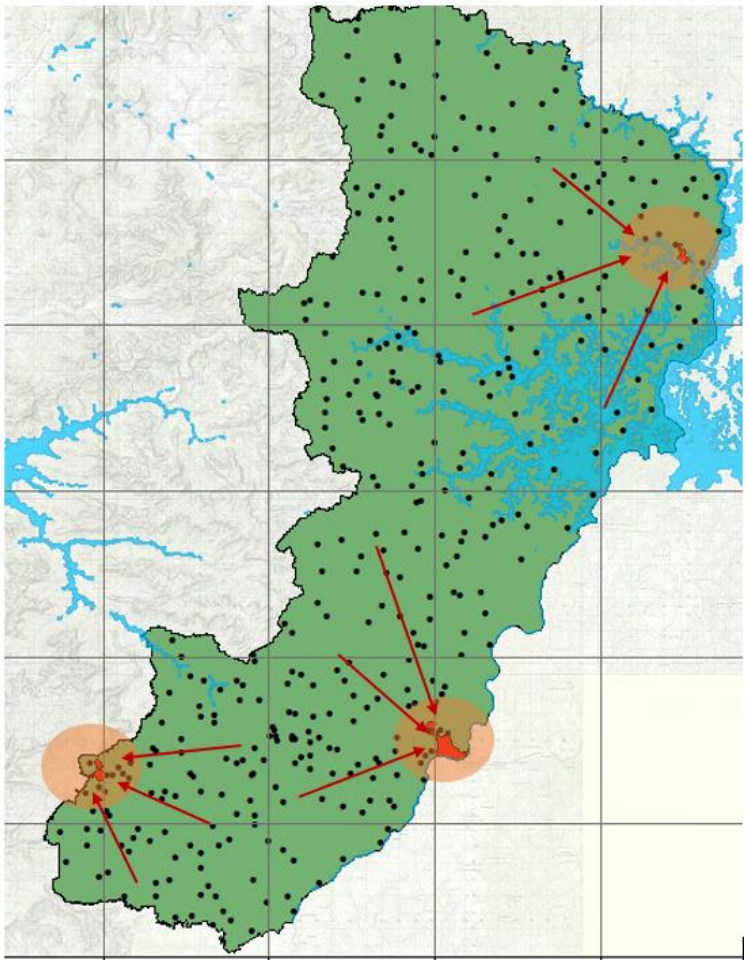
## 3.1 Roles y estructura Urbano-Rural

Se puede definir de manera generalizada a la relación urbano rural en el cañón Pichincha como estructuras territoriales de interacción poblacional continua y de intercambio de recursos locales desde el espacio urbano hasta el espacio regional, con base en los niveles de relacionamiento, condiciones y expresiones territoriales, permitiendo una adecuada articulación y una mayor competitividad en la localidad y en la región.

### 3.1.1 ROL URBANO: Centro Comercial, Político-Administrativo y de Servicios

Función: Centro poblado donde se realizan actividades comerciales, financieras, políticas, administrativas y de gestión, cuenta con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como la principal institución de desarrollo y competente para la dotación de servicios básicos, saneamiento y demás capacidades adquiridas con nuevas competencias, integrando a las entidades desconcentradas del régimen dependiente para atención en los sistemas de salud, educación e inclusión social.

**Gráfico 2** *Esquema de Rol Urbano-PUGS*



***Fuente:*** IGM2019, IEE
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

### 3.1.2 ROL RURAL: Principal Centro Ganadero-Agrícola y Artesanal de la Microrregión Centro-Norte de Manabí

**Función:** Centro ganadero, agrícola y artesanal por vocación que sustenta la economía rural y cantonal con la producción pecuaria, cultivos para el agronegocio y el consumo familiar, disponiendo de canales de comercialización en los mercados del cantón y la región e incorporando valor artesanal a los derivados de la ganadería y la agricultura campesina.

### 3.1.3 ROL CANTONAL: Cantón destino de enlace interprovincial y nexo con mercados del Eje Vial Manta-Quevedo

**Función:** Punto de referencia comercial y logístico que dinamiza el intercambio de productos e insumos en un eje vial de 160 kilómetros de longitud (Manta-Quevedo) permitiendo su acopio y abastecimiento de importantes mercados de consumo como Manta, Portoviejo, Quevedo, Santo Domingo y Guayaquil, trazando una ruta de circulación vehicular permanente para la integración cantonal e interprovincial de bienes y servicios en la región.

### 3.1.4 ROL REGIONAL (1): Reservorio Hídrico para Represamiento y Generación de Energía Eléctrica

**Función:** Jurisdicción territorial que congrega importantes cuencas y subcuencas de la Vertiente del Pacífico conformando un sistema hidrográfico que abastece a la Represa "Daule-Peripa" y a la Central Hidroeléctrica "Marcel Laniado de Wind", permitiendo la integración hídrica y energética de la región y el país; el cauce del Rio Daule agrega valor hidrológico y sociocultural al territorio cantonal mediante su paso por la cabecera urbana, con utilización para agua potable, ruta de navegación, espacios de pesca y recreación

### 3.1.5 ROL REGIONAL (2): Corredor Biológico de la Subcuenca del Rio Daule

**Función:** Corredor biológico de la subcuenca del Rio Daule conformado por el 35% y 12% de las cuencas de los Ríos Daule y Guayas respectivamente, proyectando un sistema hídrico amplio en superficie para riego en tres provincias de la Costa Ecuatoriana (Guayas, Manabí y Santo Domingo de los Tsáchilas), con suelos fértiles y diversas variedades de cultivos y especies de árboles frutales, caracterizándose ecológicamente por su agrobiodiversidad, flora y fauna abundantes.

# 4 DATOS GENERALES DEL CANTÓN PICHINCHA

Para la realización del Plan, es necesario establecer datos base con respecto a la proyección del estudio en base a las proyecciones poblacionales, lo que fundamenta las hipótesis y criterios planteados a nivel de propuesta para el establecimiento de necesidades futuras, estructuras espaciales y su relación con los escenarios deseados planteados, etc.

## 4.1 Jerarquización de Asentamientos Humanos

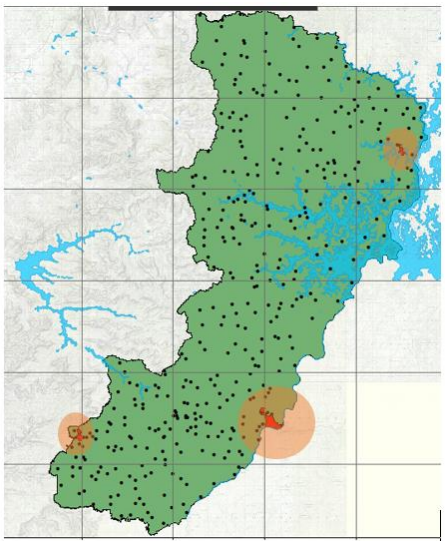
La caracterización de los asentamientos humanos hace referencia a la distribución espacial de la población y el análisis cuantitativo de la infraestructura cantonal y equipamiento de los sectores salud, educación, producción, comunicación, vialidad, etc.

**Tabla 7**: Jerarquización de Asentamientos Humanos (PUGS)

| Unidad Territorial | Población (2020) | Jerarquización | Rango | Nivel |
|---|---|---|---|---|
| Pichincha | 16.995 | Ciudad menor | 10001-20000 | 6 |
| Barraganete | 8.318 | Centro urbano intermedio | 5001-10000 | 5 |
| San Sebastián | 5.331 | Centro urbano intermedio | 5001-10000 | 5 |

***Fuente:*** PDOT Cantonal
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

**Gráfico 3** *Esquema de Rol Urbano*



***Fuente y Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

## 4.2 POBLACION

Una vez analizada la jerarquización de los asentamientos humanos y la distribución espacial de los mismos, es necesario conocer a la población, como dato cuantitativo, y sus proyecciones al horizonte de estudio según la normativa legal vigente, y es así que Pichincha, en sus distintas parroquias posee la siguiente distribución poblacional según la proyección en el tiempo a nivel de quinquenio a partir del último. censo

**Tabla 8**: Proyección poblacional cantonal 2010-2035 (PUGS)

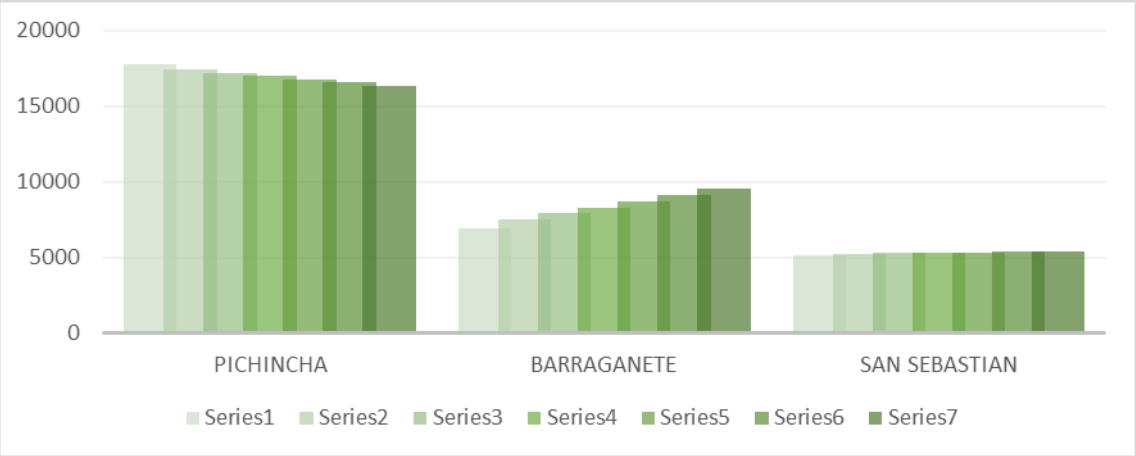
| PARROQUIA | 2001 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PICHINCHA | 17,804 | 17,416 | 17,205 | 16,995 | 16,789 | 16,584 | 16,383 |
| BARRAGANETE | 6,946 | 7,567 | 7,934 | 8,318 | 8,721 | 9,143 | 9,586 |
| SAN SEBASTIAN | 5,195 | 5,261 | 5,296 | 5,331 | 5,368 | 5,408 | 5,448 |

***Fuente:*** INEC 2010, INEC Proyecciones Poblacionales al 2020, Proyecciones Poblacionales Nacionales SNI
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

Se parte de la premisa de un decrecimiento poblacional en Pichincha, y un crecimiento poblacional paulatino, según los datos y tazas de crecimiento poblacional establecidas por el INEC y sus proyecciones.

Ante la dinámica demográfica común en las zonas cuyo uso de suelo es predominantemente productivo, la migración de los sectores rurales hacia la urbe en búsqueda de mejores oportunidades y servicios, es una constante en la región y es el caso del cantón Pichincha.

**Gráfico 4** *Proyección poblacional por parroquias*




**Fuente**: *INEC 2010, INEC Proyecciones Poblacionales al 2020, Proyecciones Poblacionales Nacionales SNI*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

# 5 COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Según determina la norma, el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

## 5.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO CANTONAL

El suelo cantonal de Pichincha se Clasifica en urbano y rural, teniendo limites claramente establecidos tanto por dotación de servicios básicos, infraestructura básica, consolidación de asentamientos humanos, además de encontrarse definido y articulado con el PDOT mediante las categorías de Ordenamiento territorial.

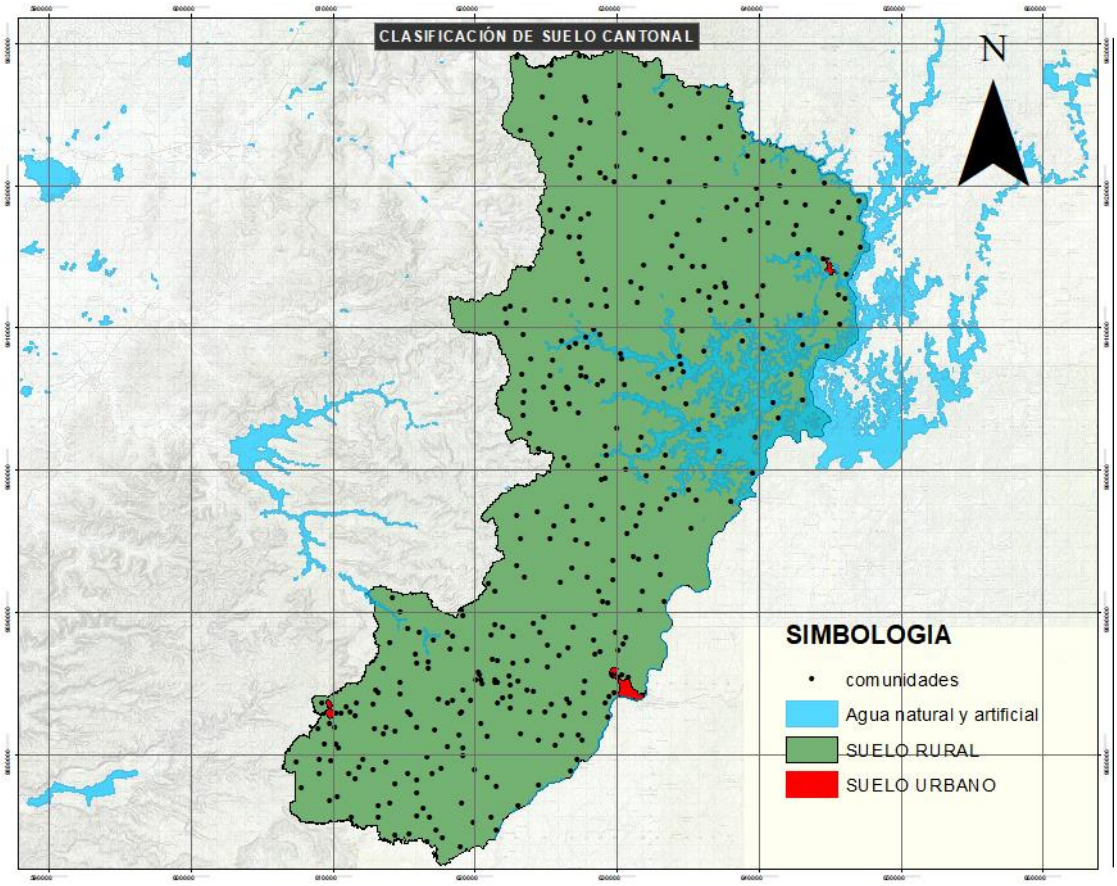
Dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se establece como categoría de Ordenamiento Territorial al área urbana denominándola como *"Zona de consolidación de asentamientos humanos en el campo y la ciudad para plena habitabilidad y actividades económicas con provisión de suelo seguro y sin riesgo para la convivencia poblacional".*

Las actividades que se realizan en dichos asentamientos humanos consolidados son los de una ciudad, por ello su clasificación además de responder a la categoría de cabecera parroquial y cantonal, por lo que, por norma, se considera como urbano.

Las extensiones de cada uno de los polígonos urbanos han sido analizadas en apartados referentes a cada una de las ciudades como capítulos independientes que, si bien es cierto poseen una vinculación territorial fuerte, para efectos del estudio debieron ser estudiados por separado dadas las connotaciones morfológicas, poblacionales, de infraestructura, etc. que las hacen particularmente diferentes entre sí.

A continuación, se presentan a nivel de coremas (gráficos con simbología) la clasificación del suelo cantonal, misma que ha sido articulada con los instrumentos de planificación existentes y vigentes en el territorio del cantón Pichincha.

**Mapa 3** Clasificación del suelo Cantonal




***Fuente:*** IGM2019, IEE
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

## 5.2 Subclasificación del suelo rural

El suelo rural, según la normativa legal vigente se puede clasificar en:

- Suelo rural de Producción
- Suelo rural de aprovechamiento extractivo
- Suelo rural de protección
- Suelo rural de expansión urbana

Dadas las dinámicas poblacionales actuales, y sus índices de crecimiento negativo en su caso correspondiente, e índice positivo, pero de muy baja representatividad para con la estructura ya existente, se plantea un proceso de consolidación general y no de expansión urbana.

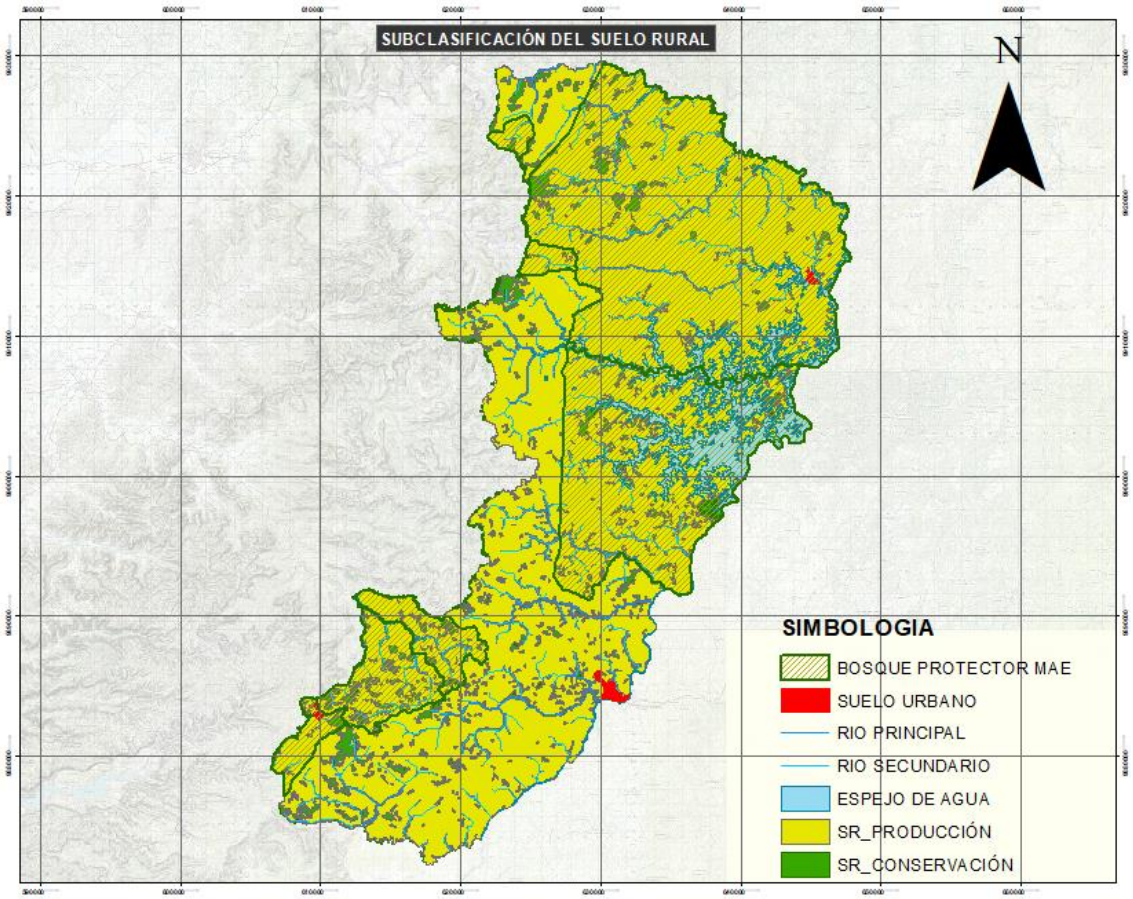
Es menester mencionar también que no existe suelo rural de aprovechamiento extractivo dentro del cantón según datos proporcionados por el GAD Cantonal y PDOT.

**Tabla 9**: Subclasificación de Suelo Rural

| SUBCALSIFICACIÓN SUELO RURAL | HAS |
|---|---|
| Suelo rural de producción | 90,451.45 |
| Suelo rural de conservación | 10,068.11 |
| Cuerpo de agua | 6,765.30 |
| Zona urbana | 285.99 |

***Fuente y elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

**Mapa 4** Subclasificación del suelo Rural

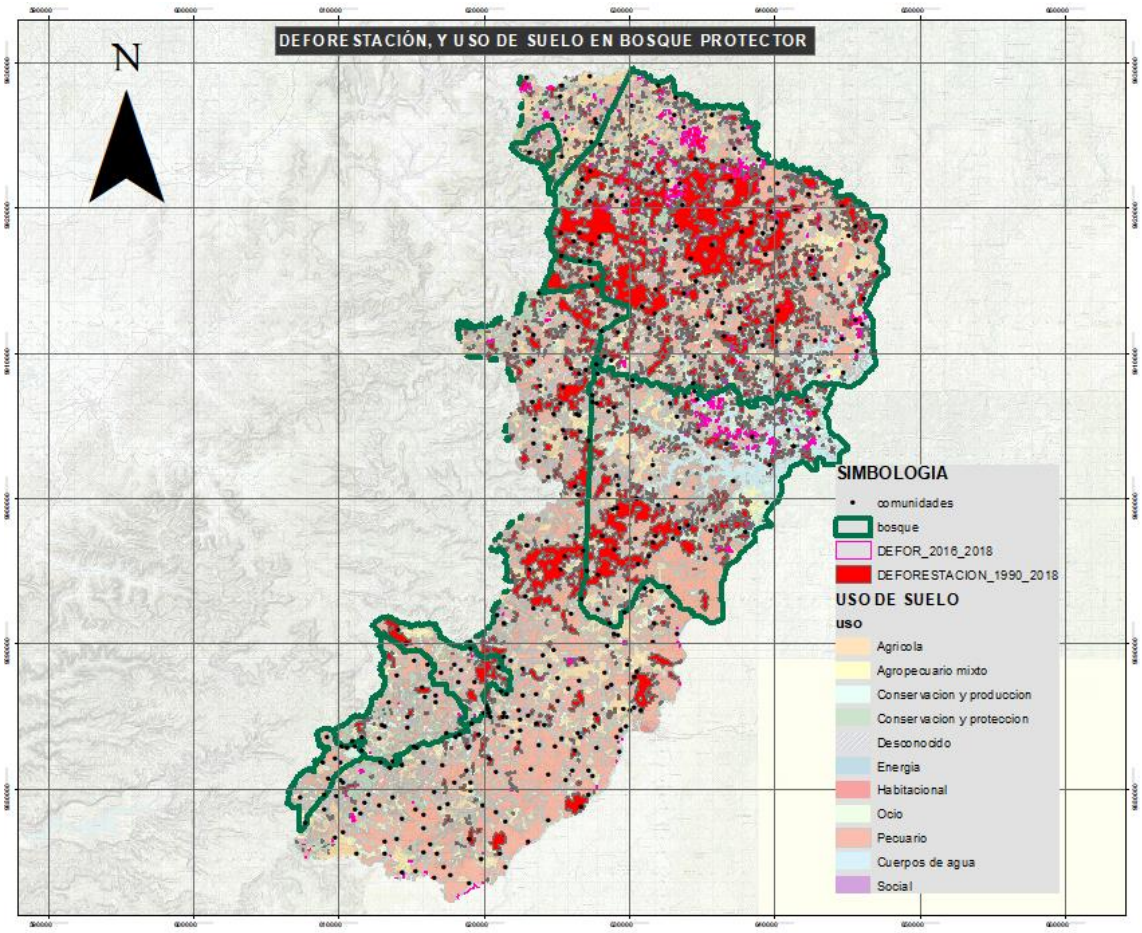



***Fuente:*** MAG2019, MAE2018, IEE, IGM
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

La existencia de un cuerpo de agua de dimensiones importante, como es el espejo de agua de la represa Daule-Peripa, generó la necesidad de crear una subclasificación especial dado que existe una condicionante física para asentamientos humanos, producción y demás actividades que no sean las de protección.

La existencia de bosques protectores representa una observación importante a realizarse dentro del territorio cantonal dado que, como se ha demostrado en secciones anteriores de este documento, el uso pecuario y agrícola es predominante en el territorio, siendo esto el sustento de la mayor parte de la población de Pichincha, indistintamente de su ubicación dentro o fuera de las zonas denominadas bosque protector, aunque su cobertura efectiva no sea la de un bosque.

**Mapa 5** Deforestación y uso actual de suelo en bosques protectores




***Fuente:*** MAG2019, MAE2018, IEE, IGM
***Elaboración:*** Equipo Consultor PUGS

Las áreas delimitadas como bosque protector deberán mantener su cumplimiento de las normas ambientales actuales, sin embargo, para efecto de la planificación territorial se considerará la subclasificación de suelo rural según corresponda.

Suelo rural de conservación ha sido considerado zonas que requieren ser protegidas, como quebradas, riveras de ríos y demás cuerpos que aún conservan su cobertura vegetal intacta según cartografía oficial del MAE.

# PICHINCHA

# 6 COMPONENTE URBANISTICO – CIUDAD DE PICHINCHA.

Pichincha no solo es la capital del cantón con el mismo nombre, sino que se constituye como el centro de intercambio de bienes y servicios por excelencia. Su conexión con la vía estatal que conecta hacia el Guayas, su vínculo comercial con toda la provincia a través de ella, además de ser considerado como ciudad de paso de la carretera proyectada Manta – Manaos, hace que la dinámica comercial de la ciudad sea sumamente importante.

Su paisaje urbano constituye una autentica proeza, al encontrarse instalada a riberas del río Daule, y sobre una topografía un poco agresiva, sin embargo, la traza de sus calles adaptadas a la irregularidad del terreno, ha ido dando lugar a uno de los asentamientos urbanos mas importantes que posee la provincia de Manabí

La morfología del espacio donde se encuentra implantada la ciudad también ha ido dando lugar a ciertos inconvenientes en temas de orden, espacio público, y demás problemas urbanos que necesitan ser resueltos a través de la planificación urbana.

## 6.1 DIAGNOSTICO DEL LIMITE URBANO DE LA CIUDAD DE PICHINCHA

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su Art. 496 sobre la actualización del avalúo y catastros, el GAD Municipal del Cantón Pichincha expide la ***ORDENANZA PARA LA REFORMATIVA DE DELIMITACION DEL AREA URBANA DEL CANTÓN PICHINCHA Y LAS CABECEREAS PARROQUIALES DE SAN SEBASTIAN Y BARRAGANETE***, misma que derogó la ordenanza expedida el 05 y 14 de Julio del 2011.

La ordenanza de limites urbanos mencionada fue expedida el 20 de diciembre del 2017, y dentro de su contenido delimita las áreas consideradas urbanas tanto de la cabecera cantonal como las cabeceras parroquiales, según el articulado, basados en tres objetivos básicos de sostenibilidad urbana enfocados a:

- El incremento de la calidad de vida en términos de salud, confort y bienestar social de la población tanto urbano como rural….
- Necesidad de que toda estrategia en el ámbito urbano vaya encaminada decididamente al ahorro de recursos energéticos y materiales a la reducción de los impactos en forma de emisiones indeseadas.
- Necesidad de que todas las estrategias se integren dentro de los contextos regionales existentes, en especial a la conectividad con Portoviejo, contribuyendo a estimular el desarrollo y el empleo, preservación y mejora de los valores culturales, paisajísticos y patrimoniales……

En su apartado correspondiente en la ordenanza antes mencionada, el GAD Municipal a través de su cuerpo colegiado, establece como limites urbanos de la ciudad de Pichincha los comprendidos dentro de las siguientes coordenadas:

**Tabla 10**: Coordenadas de limite urbano de la ciudad de Pichincha

| PUNTO | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 629,643.19 | 9,886,095.93 |
| 2 | 629,723.62 | 9,886,118.79 |
| 3 | 629,907.35 | 9,886,126.41 |
| 4 | 630,070.75 | 9,886,002.80 |
| 5 | 629,870.09 | 9,885,697.15 |
| 6 | 629,849.86 | 9,885,583.63 |
| 7 | 630,122.38 | 9,885,430.17 |
| 8 | 630,270.55 | 9,885,271.42 |
| 9 | 630,348.87 | 9,885,240.73 |
| 10 | 630,483.80 | 9,885,256.60 |
| 11 | 630,491.74 | 9,885,313.76 |
| 12 | 630,539.37 | 9,885,355.03 |
| 13 | 630,626.68 | 9,885,337.57 |
| 14 | 630,713.99 | 9,885,278.83 |
| 15 | 630,834.64 | 9,885,269.30 |
| 16 | 630,917.19 | 9,885,220.09 |
| 17 | 631,009.27 | 9,884,967.68 |
| 18 | 630,987.04 | 9,884,875.60 |
| 19 | 630,990.22 | 9,884,805.75 |
| 20 | 631,058.48 | 9,884,740.67 |
| 21 | 631,074.36 | 9,884,650.18 |
| 22 | 631,199.77 | 9,884,548.05 |
| 23 | 631,445.30 | 9,884,499.37 |
| 24 | 631,445.30 | 9,884,446.45 |
| 25 | 631,519.39 | 9,884,258.07 |
| 26 | 631,604.05 | 9,884,283.47 |
| 27 | 631,731.05 | 9,884,308.87 |
| 28 | 631,813.60 | 9,884,351.20 |
| 29 | 631,798.79 | 9,884,270.77 |
| 30 | 631,703.54 | 9,884,253.83 |
| 31 | 631,703.54 | 9,884,186.10 |
| 32 | 631,853.82 | 9,884,217.85 |
| 33 | 631,966.00 | 9,884,463.38 |
| 34 | 632,065.49 | 9,884,454.92 |
| 35 | 632,066.02 | 9,884,400.68 |
| 36 | 631,812.81 | 9,884,040.31 |
| 37 | 631,582.62 | 9,883,890.29 |
| 38 | 631,342.91 | 9,883,853.78 |
| 39 | 630,644.41 | 9,884,075.24 |
| 40 | 630,221.34 | 9,884,096.67 |
| 41 | 629,976.07 | 9,884,030.79 |

| | | |
|---|---|---|
| 42 | 630,000.67 | 9,884,181.34 |
| 43 | 630,045.65 | 9,884,297.75 |
| 44 | 630,172.65 | 9,884,480.32 |
| 45 | 630,164.72 | 9,884,747.55 |
| 46 | 630,032.42 | 9,885,226.44 |
| 47 | 629,955.70 | 9,885,350.80 |
| 48 | 629,646.13 | 9,885,379.90 |
| 49 | 629,558.82 | 9,885,578.34 |
| 50 | 629,473.85 | 9,885,877.49 |

**Fuente:** *Ordenanza Municipal GAD Pichincha*
**Elaboración***:* Equipo Consultor PUGS

Adicionalmente dentro del mismo artículo de la ordenanza, específicamente el 4.1, menciona a través de un cuadro, como se articulan dichas coordenadas para formar el perímetro urbano de la ciudad de Pichincha.

**Gráfico 5** *Articulación de coordenadas según Ordenanza*

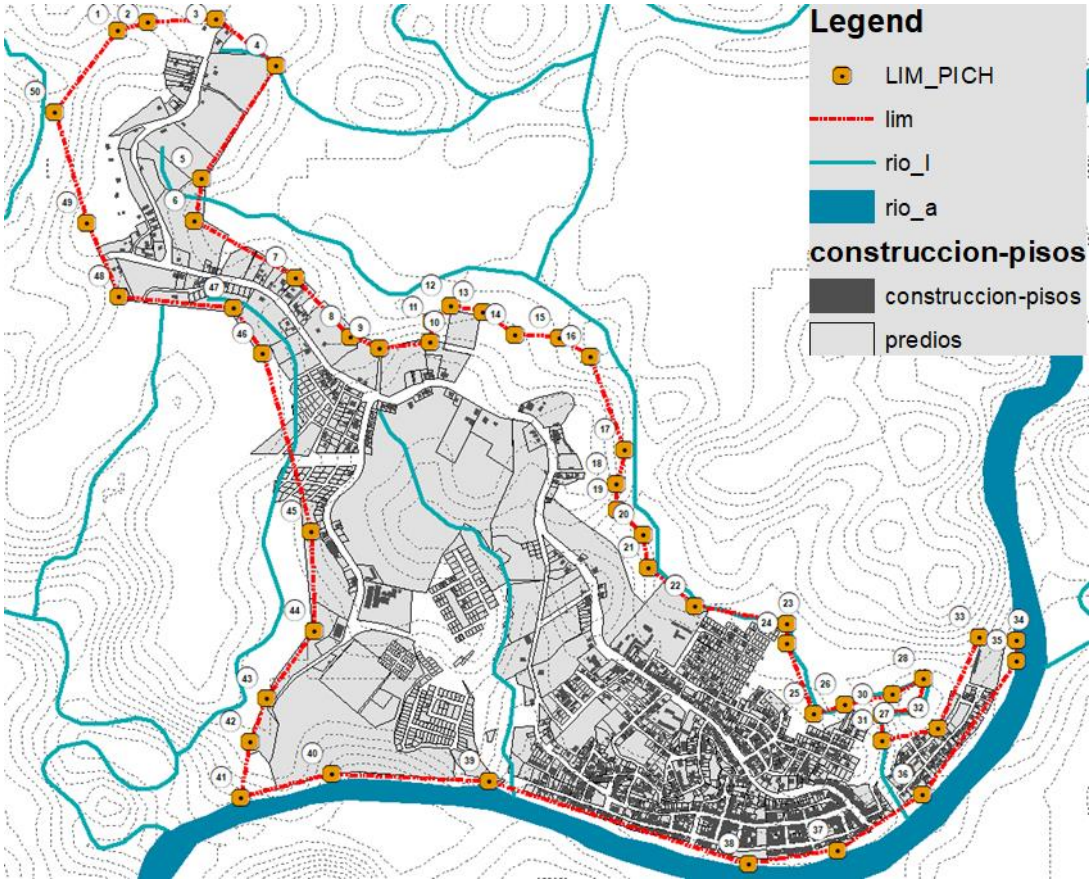
| | |
|---|---|
| **1–2** | **5–6** |
| **2–3** | 6–49 |
| **3–4** | 49–50 |
| **4–5** | 50–1 |

**Fuente:** *Ordenanza Municipal GAD Pichincha*
**Elaboración***:* Equipo Consultor PUGS

Traducida la tabla anterior a la parte gráfica, se puede observar en el grafico a continuación la inclusión de áreas consolidadas y no consolidadas dentro del área considerada como urbana.

Para el efecto se ha procedido a trascribir las coordenadas y metodologías de unificación a fin de poseer una imagen clara de la delimitación de la ciudad de Pichincha.

**Mapa 6** *Limite Urbano Pichincha*

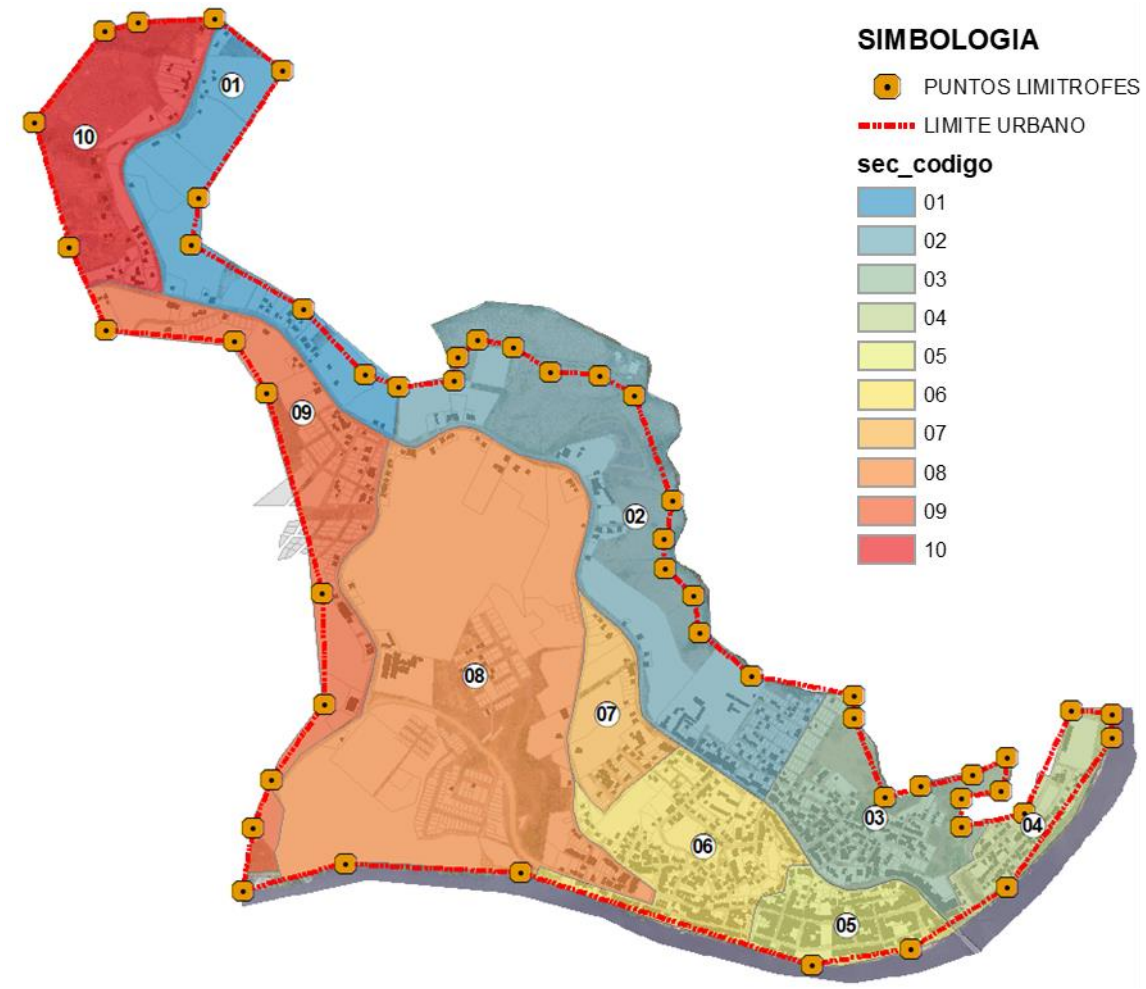



**Fuente:** *Ordenanza Municipal GAD Pichincha*
**Elaboración***:* Equipo Consultor PUGS

Es menester mencionar que, para la realización de delimitación de toda índole, más aún, en cuanto a limites urbanos o territoriales, es necesario establecer discreciones explicitas con relación a como se articulan las coordenadas consideradas hitos de referencia para la delimitación. En el caso de pichincha es importante adicionar dentro de la ordenanza en cuestión la descripción detallada de la delimitación, es decir el detalle de la unificación coordenada a coordenada, siendo indispensable para evitar inconvenientes futuros. Si el límite establecido es una línea de cumbre, es la ribera del río, estero, si es una alineación, y los rumbos de su direccionalidad, permitirá obtener limites exactos y que no existan opción a dudas razonables que impidan el crecimiento planificado de los territorios.

- El perímetro urbano según el seguimiento estricto de la ordenanza municipal es de 9.55Km lineales, y una superficie en proyección vertical de 1.90 $Km^2$ O 190.32Ha.
- Posee 10 sectores urbanos con su respectiva nomenclatura, utilizada para la codificación catastral.

**Mapa 7** *Sectores Urbanos*




**Fuente:** *Catastro GAD Pichincha*
**Elaboración***:* Equipo Consultor PUGS

## 6.2 Densidad poblacional.

Para la determinación de la densidad poblacional actual partimos de datos censales. De conformidad al INEC, la población urbana representa estrictamente la correspondiente a la ciudad de Pichincha, excluyendo a las de las parroquias San Sebastián y Barraganete. De esta manera, la población urbana de Pichincha, a corte del 2010 es de 3.833 habitantes versus 13.583 habitantes en el sector rural dando un índice urbano de 22% y con ello una densidad poblacional de 20 Habitantes por hectárea o 2017 habitantes por Km$^2$.

### 6.2.1 Proyección poblacional.

De conformidad a datos del INEC, se tiene que el crecimiento anual de Pichincha está muy por debajo de la media nacional teniendo un crecimiento positivo en barraganete con un 0.95%, San Sebastián con un 0.14% sin embargo con relación a la población de Pichincha se posee un crecimiento negativo del -0.24% anual.

**Gráfico 6** *Índices de crecimiento poblacional*

| Nombre de parroquia | Tasa de Crecimiento Anual 2001-2010 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombre | Mujer | Total |
| Nacional | 1.96% | 1.93% | 1.95% |
| PICHINCHA | -0.22% | -0.28% | -0.24% |
| BARRAGANETE | 0.82% | 1.10% | 0.95% |
| SAN SEBASTIAN | 0.02% | 0.27% | 0.14% |

**Fuente:** *INEC*
**Elaboración***:* Equipo Consultor PUGS

Para un menor entendimiento de las dinámicas demográficas y según datos oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, se proyecta la población por quinquenio, tanto urbana como rural teniendo como resultado el siguiente:

**Tabla 11**: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de Pichincha*

| | 2001 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PICHINCHA | **17,804** | **17,416** | **17,205** | **16,995** | **16,789** | **16,584** | **16,383** |
| *Urbano* | | 3,833 | 4,165 | 4,488 | 4,803 | 5,110 | 5,408 |
| *Rural* | | 13,583 | 13,040 | 12,507 | 11,986 | 11,474 | 10,975 |
| BARRAGANETE | **6,946** | **7,567** | **7,934** | **8,318** | **8,721** | **9,143** | **9,586** |
| *Urbano* | | 884 | 1,101 | 1,338 | 1,594 | 1,872 | 2,174 |
| *Rural* | | 6,683 | 6,833 | 6,980 | 7,127 | 7,271 | 7,412 |
| SAN SEBASTIAN | **5,195** | **5,261** | **5,296** | **5,331** | **5,368** | **5,408** | **5,448** |
| *Urbano* | | 741 | 862 | 985 | 1,110 | 1,237 | 1,366 |
| *Rural* | | 4,520 | 4,434 | 4,346 | 4,258 | 4,171 | 4,082 |

**Fuente:** *INEC*
**Elaboración***: Equipo Consultor PUGS*

Se proyecta como línea base, que para el 2035 la población de la ciudad de Pichincha haya crecido en un 41.09%, población para la cual será planificado y diseñado el entorno urbano para garantizar el acceso efectivo a los servicios básicos, vivienda y áreas de esparcimiento.

## 6.3 Ocupación De Suelo

La determinación del rendimiento del suelo urbano, es decir el porcentaje en el que la parte urbana se encuentra consolidad es primordial para establecer el criterio de la necesidad de expandir la ciudad o no.

Cuando el grado de consolidación es alto, el aprovechamiento del suelo es óptimo cuantitativamente hablando, lo que permite que los servicios básicos ya dotados en las áreas en estudio se vuelvan una inversión eficiente. Por lo contrario, en los lugares donde la infraestructura básica ya ha sido dotada y el grado de consolidación es bajo, se genera la subutilización lo que merma en la eficacia de la inversión pública por lo cual se procura la consolidación de los asentamientos humanos bajo criterios técnicos establecidos.

Para el efecto, se ha procedido a calcular el rango de ocupación que posee la ciudad por zona y manzana, según el grado de consolidación, considerando para ello, los siguientes criterios:

**Tabla 12**: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de Pichincha*

| RANGO DE OCUPACION | CATEGORIA |
|---|---|
| 0-25% | FORMACIÓN |
| 26%-50% | CONFORMACIÓN |
| 51%-75% | COMPLEMENTACIÓN |
| 76%-100% | CONSOLIDACIÓN |
| > a 100% | SOBREOCUPACIÓN |

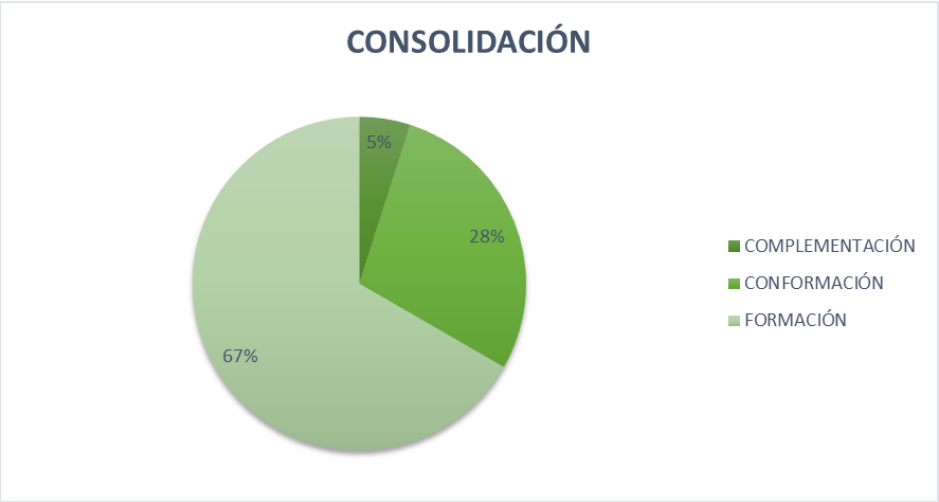
**Fuente:** *AME, LOTUGS*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Para obtener las categorías según lo antes planteado, se ha procedido a calcular según la ocupación en planta baja de las áreas de cada una de las manzanas, obteniendo así el coeficiente de ocupación de suelo.

El nivel de ocupación, en resumen, es la relación existente entre el área de los predios aglutinados en manzanas, y su área construida en planta baja, estableciendo así áreas vacantes, que son las áreas o espacios que no se encuentran con edificaciones y que permitiría a futuro la realización de nuevas estructuras habitacionales o comerciales, criterios que ayudarán a definir los diferentes tratamientos urbanos en la planificación actual.

Según lo antes descrito, el 67% de las manzanas de la ciudad de Pichincha se encuentran en categoría de formación, es decir que posee un grado de ocupación de hasta el 25%, un 28% de conformación, es decir un rango de ocupación del 26% al 50%. El 5% de las manzanas posee un rango de ocupación de complementación. Es menester mencionar que en conclusión el 95% de las manzanas poseen un rango de ocupación de hasta un 50%.

**Gráfico 7** *Grado de consolidación: ciudad Pichincha*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

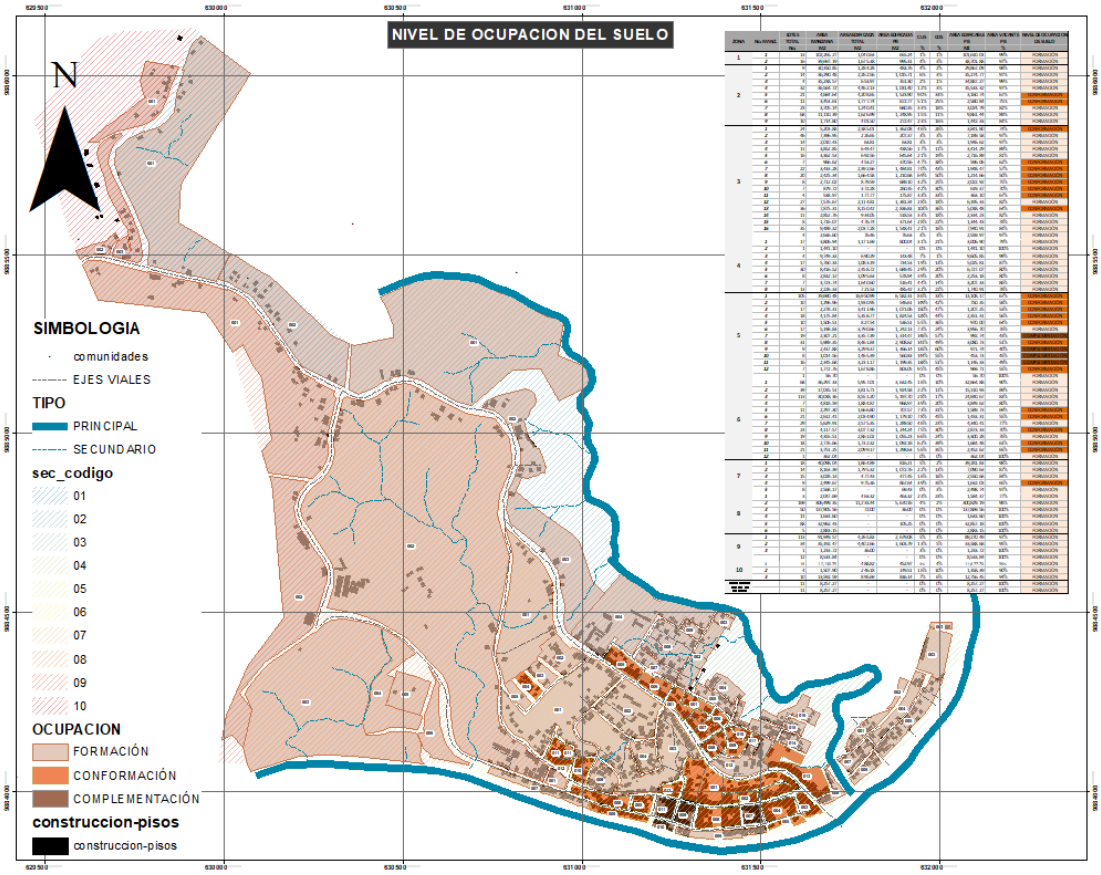
Tabla 13: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de Pichincha*

| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL | AREA MANZANA | AREA EDIFICADA PB | COS PB | AREA EDIFICABLE PB | NIVEL DE OCUPACION DE SUELO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | No. | M2 | M2 | % | M2 | |
| 1 | 1 | 13 | 102,265.27 | 655.24 | 1% | 101,610.03 | FORMACIÓN |
| | 2 | 16 | 39,697.19 | 995.31 | 3% | 38,701.88 | FORMACIÓN |
| 2 | 1 | 9 | 30,350.85 | 483.76 | 2% | 29,867.09 | FORMACIÓN |
| | 2 | 14 | 36,290.48 | 1,015.71 | 3% | 35,274.77 | FORMACIÓN |
| | 3 | 4 | 35,238.57 | 351.30 | 1% | 34,887.27 | FORMACIÓN |
| | 4 | 32 | 36,564.72 | 1,031.40 | 3% | 35,533.32 | FORMACIÓN |
| | 5 | 21 | 4,684.64 | 1,523.90 | 33% | 3,160.74 | CONFORMACIÓN |
| | 6 | 11 | 3,453.61 | 872.77 | 25% | 2,580.84 | CONFORMACIÓN |
| | 7 | 23 | 3,705.14 | 680.35 | 18% | 3,024.79 | FORMACIÓN |
| | 8 | 68 | 11,110.39 | 1,248.95 | 11% | 9,861.44 | FORMACIÓN |
| | 9 | 10 | 1,714.80 | 272.47 | 16% | 1,442.33 | FORMACIÓN |
| 3 | 1 | 24 | 5,203.88 | 1,362.08 | 26% | 3,841.80 | CONFORMACIÓN |
| | 2 | 46 | 7,396.95 | 207.37 | 3% | 7,189.58 | FORMACIÓN |
| | 3 | 14 | 2,010.43 | 63.81 | 3% | 1,946.62 | FORMACIÓN |
| | 4 | 11 | 3,852.85 | 438.56 | 11% | 3,414.29 | FORMACIÓN |
| | 5 | 16 | 3,362.53 | 645.64 | 19% | 2,716.89 | FORMACIÓN |
| | 6 | 7 | 966.62 | 370.56 | 38% | 596.06 | CONFORMACIÓN |
| | 7 | 22 | 3,433.28 | 1,484.81 | 43% | 1,948.47 | CONFORMACIÓN |
| | 8 | 20 | 2,425.34 | 1,210.68 | 50% | 1,214.66 | CONFORMACIÓN |
| | 9 | 8 | 2,712.02 | 689.10 | 25% | 2,022.92 | CONFORMACIÓN |
| | 10 | 7 | 879.72 | 260.35 | 30% | 619.37 | CONFORMACIÓN |
| | 11 | 4 | 538.97 | 175.87 | 33% | 363.10 | CONFORMACIÓN |
| | 12 | 27 | 7,576.67 | 1,381.34 | 18% | 6,195.33 | FORMACIÓN |
| | 13 | 36 | 7,875.31 | 2,836.83 | 36% | 5,038.48 | CONFORMACIÓN |
| | 14 | 11 | 2,852.76 | 518.53 | 18% | 2,334.23 | FORMACIÓN |
| | 15 | 8 | 1,716.07 | 371.64 | 22% | 1,344.43 | FORMACIÓN |
| | 16 | 35 | 9,489.32 | 1,548.41 | 16% | 7,940.91 | FORMACIÓN |
| | | 4 | 2,636.60 | 76.63 | 3% | 2,559.97 | FORMACIÓN |
| 4 | 1 | 17 | 3,806.94 | 800.04 | 21% | 3,006.90 | FORMACIÓN |
| | 2 | 1 | 1,441.10 | - | 0% | 1,441.10 | FORMACIÓN |
| | 3 | 4 | 9,749.33 | 143.48 | 1% | 9,605.85 | FORMACIÓN |
| | 4 | 17 | 5,760.33 | 734.53 | 13% | 5,025.81 | FORMACIÓN |
| | 5 | 30 | 8,416.52 | 1,689.45 | 20% | 6,727.07 | FORMACIÓN |
| | 6 | 8 | 2,832.12 | 578.94 | 20% | 2,253.18 | FORMACIÓN |
| | 7 | 7 | 3,723.74 | 516.41 | 14% | 3,207.33 | FORMACIÓN |
| | 8 | 13 | 2,226.33 | 485.42 | 22% | 1,740.91 | FORMACIÓN |
| 5 | 1 | 105 | 19,690.48 | 6,582.31 | 33% | 13,108.17 | CONFORMACIÓN |
| | 2 | 10 | 1,296.96 | 546.61 | 42% | 750.35 | CONFORMACIÓN |
| | 3 | 17 | 2,278.31 | 1,071.06 | 47% | 1,207.25 | CONFORMACIÓN |
| | 4 | 18 | 4,175.84 | 1,824.53 | 44% | 2,351.31 | CONFORMACIÓN |
| | 5 | 10 | 1,506.51 | 536.51 | 36% | 970.00 | CONFORMACIÓN |
| | 6 | 17 | 5,198.83 | 1,242.13 | 24% | 3,956.70 | FORMACIÓN |
| | 7 | 19 | 2,307.21 | 1,314.47 | 57% | 992.74 | COMPLEMENTACIÓN |
| | 8 | 31 | 5,989.35 | 2,908.62 | 49% | 3,080.73 | CONFORMACIÓN |
| | 9 | 9 | 2,437.88 | 1,466.14 | 60% | 971.74 | COMPLEMENTACIÓN |
| | 10 | 8 | 1,014.56 | 560.83 | 55% | 453.73 | COMPLEMENTACIÓN |
| | 11 | 16 | 2,345.68 | 1,199.35 | 51% | 1,146.33 | COMPLEMENTACIÓN |
| | 12 | 7 | 1,772.76 | 803.05 | 45% | 969.71 | CONFORMACIÓN |
| | | 1 | 56.70 | - | 0% | 56.70 | FORMACIÓN |
| 6 | 1 | 68 | 36,297.33 | 3,632.45 | 10% | 32,664.88 | FORMACIÓN |
| | 2 | 39 | 17,035.51 | 1,924.58 | 11% | 15,110.93 | FORMACIÓN |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ***3*** | 113 | 30,038.36 | 5,197.70 | 17% | 24,840.67 | FORMACIÓN |
| | ***4*** | 7 | 4,818.59 | 968.97 | 20% | 3,849.62 | FORMACIÓN |
| | ***5*** | 11 | 2,297.30 | 707.57 | 31% | 1,589.73 | CONFORMACIÓN |
| | ***6*** | 21 | 2,612.41 | 1,179.10 | 45% | 1,433.31 | CONFORMACIÓN |
| | ***7*** | 29 | 5,629.91 | 1,289.50 | 23% | 4,340.41 | FORMACIÓN |
| | ***8*** | 23 | 4,117.57 | 1,244.24 | 30% | 2,873.33 | CONFORMACIÓN |
| | ***9*** | 19 | 4,355.51 | 1,055.23 | 24% | 3,300.28 | FORMACIÓN |
| | ***10*** | 18 | 2,776.66 | 1,092.18 | 39% | 1,684.48 | CONFORMACIÓN |
| | ***11*** | 21 | 3,751.25 | 1,298.63 | 35% | 2,452.62 | CONFORMACIÓN |
| | ***12*** | 1 | 362.04 | - | 0% | 362.04 | FORMACIÓN |
| **7** | ***1*** | 18 | 40,098.04 | 816.21 | 2% | 39,281.83 | FORMACIÓN |
| | ***2*** | 14 | 8,163.39 | 1,072.76 | 13% | 7,090.63 | FORMACIÓN |
| | ***3*** | 15 | 3,028.13 | 477.45 | 16% | 2,550.68 | FORMACIÓN |
| | ***4*** | 9 | 2,499.67 | 867.64 | 35% | 1,632.03 | CONFORMACIÓN |
| | ***5*** | 8 | 2,568.17 | 69.43 | 3% | 2,498.74 | FORMACIÓN |
| **8** | ***1*** | 3 | 2,047.69 | 463.32 | 23% | 1,584.37 | FORMACIÓN |
| | ***2*** | 169 | 306,499.35 | 5,670.16 | 2% | 300,829.19 | FORMACIÓN |
| | ***3*** | 50 | 137,905.56 | 36.00 | 0% | 137,869.56 | FORMACIÓN |
| | ***4*** | 11 | 1,633.60 | - | 0% | 1,633.60 | FORMACIÓN |
| | ***5*** | 88 | 32,962.43 | 105.25 | 0% | 32,857.18 | FORMACIÓN |
| | ***6*** | 5 | 2,883.15 | - | 0% | 2,883.15 | FORMACIÓN |
| **9** | ***1*** | 113 | 91,949.57 | 2,679.08 | 3% | 89,270.49 | FORMACIÓN |
| | ***2*** | 34 | 35,192.47 | 1,603.79 | 5% | 33,588.68 | FORMACIÓN |
| | ***3*** | 1 | 1,233.72 | - | 0% | 1,233.72 | FORMACIÓN |
| | | 12 | 8,533.84 | - | 0% | 8,533.84 | FORMACIÓN |
| **10** | ***1*** | 16 | 12,130.75 | 452.97 | 4% | 11,677.78 | FORMACIÓN |
| | ***2*** | 4 | 1,507.90 | 149.51 | 10% | 1,358.39 | FORMACIÓN |
| | ***3*** | 10 | 13,592.59 | 836.14 | 6% | 12,756.45 | FORMACIÓN |
| **FUERA DEL LIMITE** | | 11 | 8,257.27 | - | 0% | 8,257.27 | FORMACIÓN |
| | | 11 | 8,257.27 | - | 0% | 8,257.27 | FORMACIÓN |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Mapa 8 *Nivel de ocupación del Suelo*



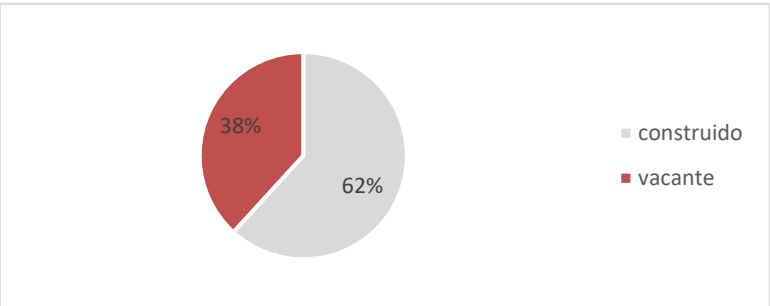

**Fuente:** *Catastro GAD Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Como se puede observar en la parte gráfica, predomina el nivel de ocupación denominado "formación", por lo que se puede concretar como una necesidad importante de densificar la zona urbana.

## 6.3.1 SUELO VACANTE

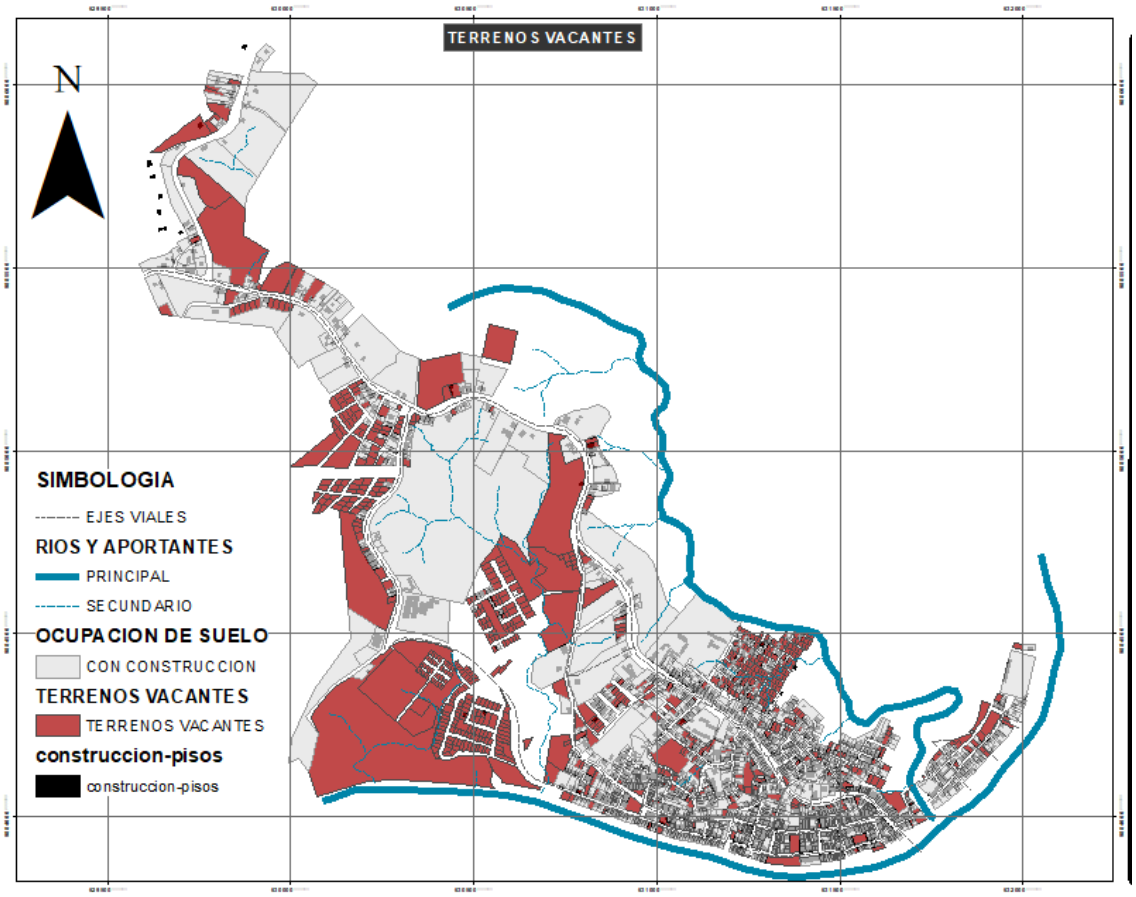
Según registro catastral del GAD Cantonal de Pichincha, el 62% de los predios urbanos cuentan con por lo menos una construcción, sin embargo, existe un 38% de predios vacantes aún dentro de la ciudad.

**Gráfico 8** *Porcentaje de suelo vacante: ciudad Pichincha*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Mapa 9 *Terrenos vacantes: Ciudad de Pichincha*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Como se puede observar, existen vacantes dentro de toda la ciudad, especialmente hacia la zona norte y oeste de la misma.

## 6.3.2 Capacidad receptiva.

Se puede definir a cómo, la capacidad que posee la ciudad de albergar más población con sus correspondientes actividades dentro de sus límites urbanos. Siendo un criterio importante para la determinación de la necesidad o no del establecimiento de nuevos límites urbanos, para ellos es necesario conocer la edificabilidad existente en el territorio urbano. Para el efecto se ha realizado una matriz complementaria que identifica el COS (Coeficiente de ocupación de suelo, en planta baja) y el CUS (Coeficiente de uso de suelo, total de metraje construido), a fin de obtener el total del área por edificar.

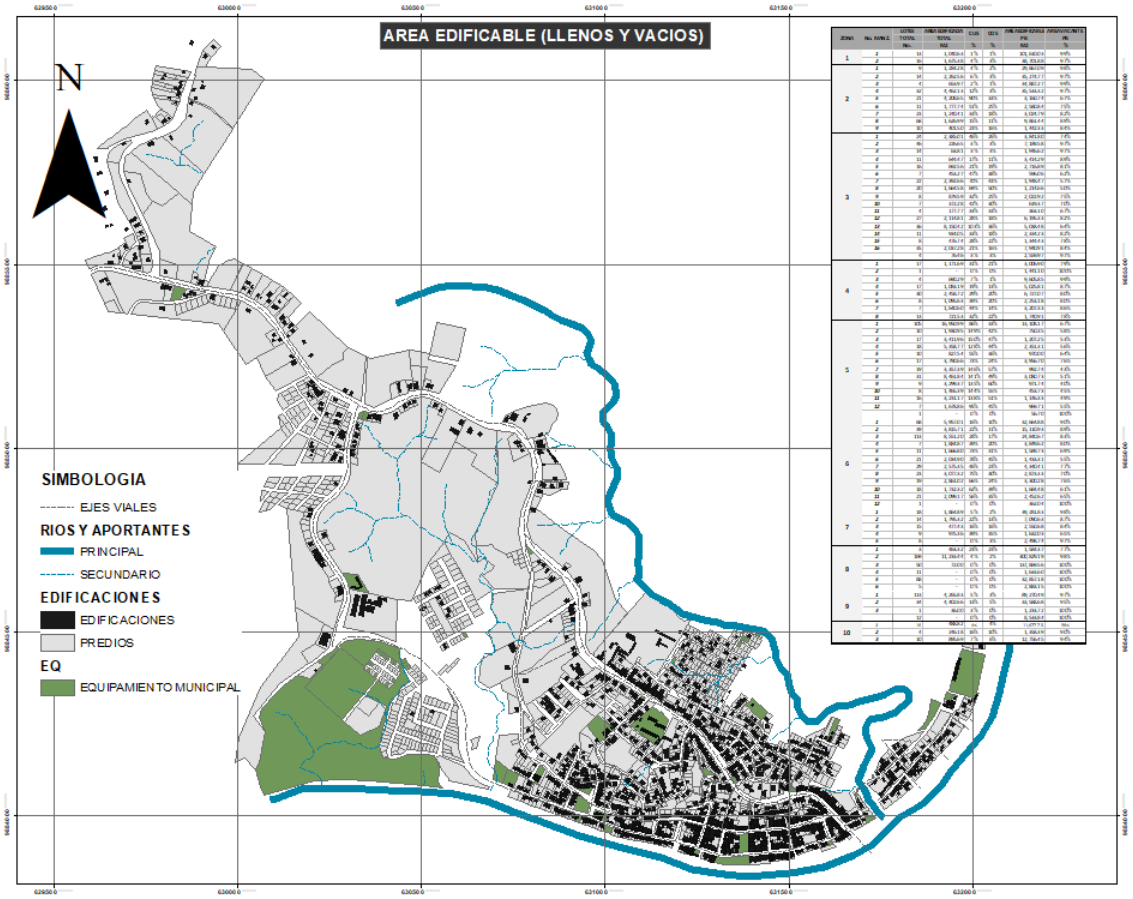
Tabla 14: *Capacidad receptiva: Ciudad de Pichincha*

| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL No. | AREA EDIFICADA TOTAL M2 | CUS % | COS % | AREA EDIFICABLE PB M2 | AREA VACANTE PB % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | *1* | 13 | 1,040.63 | 1% | 1% | 101,610.03 | 99% |
| | *2* | 16 | 1,675.38 | 4% | 3% | 38,701.88 | 97% |
| 2 | *1* | 9 | 1,284.28 | 4% | 2% | 29,867.09 | 98% |
| | *2* | 14 | 2,262.56 | 6% | 3% | 35,274.77 | 97% |
| | *3* | 4 | 653.97 | 2% | 1% | 34,887.27 | 99% |
| | *4* | 32 | 4,462.13 | 12% | 3% | 35,533.32 | 97% |
| | *5* | 21 | 4,208.65 | 90% | 33% | 3,160.74 | 67% |
| | *6* | 11 | 1,777.74 | 51% | 25% | 2,580.84 | 75% |
| | *7* | 23 | 1,240.41 | 33% | 18% | 3,024.79 | 82% |
| | *8* | 68 | 1,626.99 | 15% | 11% | 9,861.44 | 89% |
| | *9* | 10 | 401.50 | 23% | 16% | 1,442.33 | 84% |
| 3 | *1* | 24 | 2,385.01 | 46% | 26% | 3,841.80 | 74% |
| | *2* | 46 | 226.65 | 3% | 3% | 7,189.58 | 97% |
| | *3* | 14 | 63.81 | 3% | 3% | 1,946.62 | 97% |
| | *4* | 11 | 644.47 | 17% | 11% | 3,414.29 | 89% |
| | *5* | 16 | 692.56 | 21% | 19% | 2,716.89 | 81% |
| | *6* | 7 | 453.27 | 47% | 38% | 596.06 | 62% |
| | *7* | 22 | 2,392.66 | 70% | 43% | 1,948.47 | 57% |
| | *8* | 20 | 1,664.58 | 69% | 50% | 1,214.66 | 50% |
| | *9* | 8 | 879.59 | 32% | 25% | 2,022.92 | 75% |
| | *10* | 7 | 372.28 | 42% | 30% | 619.37 | 70% |
| | *11* | 4 | 177.77 | 33% | 33% | 363.10 | 67% |
| | *12* | 27 | 2,114.81 | 28% | 18% | 6,195.33 | 82% |
| | *13* | 36 | 8,150.42 | 103% | 36% | 5,038.48 | 64% |
| | *14* | 11 | 934.05 | 33% | 18% | 2,334.23 | 82% |
| | *15* | 8 | 476.74 | 28% | 22% | 1,344.43 | 78% |
| | *16* | 35 | 2,037.28 | 21% | 16% | 7,940.91 | 84% |
| | | 4 | 76.46 | 3% | 3% | 2,559.97 | 97% |
| 4 | *1* | 17 | 1,171.69 | 31% | 21% | 3,006.90 | 79% |
| | *2* | 1 | - | 0% | 0% | 1,441.10 | 100% |
| | *3* | 4 | 690.29 | 7% | 1% | 9,605.85 | 99% |
| | *4* | 17 | 1,083.19 | 19% | 13% | 5,025.81 | 87% |
| | *5* | 30 | 2,458.72 | 29% | 20% | 6,727.07 | 80% |
| | *6* | 8 | 1,095.63 | 39% | 20% | 2,253.18 | 80% |
| | *7* | 7 | 1,640.60 | 44% | 14% | 3,207.33 | 86% |
| | *8* | 13 | 721.53 | 32% | 22% | 1,740.91 | 78% |
| 5 | *1* | 105 | 16,950.99 | 86% | 33% | 13,108.17 | 67% |
| | *2* | 10 | 1,930.95 | 149% | 42% | 750.35 | 58% |
| | *3* | 17 | 3,411.96 | 150% | 47% | 1,207.25 | 53% |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ***4*** | 18 | 5,358.77 | 128% | 44% | 2,351.31 | 56% |
| | ***5*** | 10 | 827.54 | 55% | 36% | 970.00 | 64% |
| | ***6*** | 17 | 3,790.66 | 73% | 24% | 3,956.70 | 76% |
| | ***7*** | 19 | 3,357.39 | 146% | 57% | 992.74 | 43% |
| | ***8*** | 31 | 8,461.84 | 141% | 49% | 3,080.73 | 51% |
| | ***9*** | 9 | 3,299.37 | 135% | 60% | 971.74 | 40% |
| | ***10*** | 8 | 1,465.39 | 144% | 55% | 453.73 | 45% |
| | ***11*** | 16 | 3,231.17 | 138% | 51% | 1,146.33 | 49% |
| | ***12*** | 7 | 1,678.86 | 95% | 45% | 969.71 | 55% |
| | | 1 | - | 0% | 0% | 56.70 | 100% |
| **6** | ***1*** | 68 | 5,957.01 | 16% | 10% | 32,664.88 | 90% |
| | ***2*** | 39 | 3,815.71 | 22% | 11% | 15,110.93 | 89% |
| | ***3*** | 113 | 8,551.20 | 28% | 17% | 24,840.67 | 83% |
| | ***4*** | 7 | 1,884.87 | 39% | 20% | 3,849.62 | 80% |
| | ***5*** | 11 | 1,666.80 | 73% | 31% | 1,589.73 | 69% |
| | ***6*** | 21 | 2,034.90 | 78% | 45% | 1,433.31 | 55% |
| | ***7*** | 29 | 2,575.35 | 46% | 23% | 4,340.41 | 77% |
| | ***8*** | 23 | 3,077.32 | 75% | 30% | 2,873.33 | 70% |
| | ***9*** | 19 | 2,861.02 | 66% | 24% | 3,300.28 | 76% |
| | ***10*** | 18 | 1,732.32 | 62% | 39% | 1,684.48 | 61% |
| | ***11*** | 21 | 2,099.17 | 56% | 35% | 2,452.62 | 65% |
| | ***12*** | 1 | - | 0% | 0% | 362.04 | 100% |
| **7** | ***1*** | 18 | 1,864.89 | 5% | 2% | 39,281.83 | 98% |
| | ***2*** | 14 | 1,795.32 | 22% | 13% | 7,090.63 | 87% |
| | ***3*** | 15 | 477.43 | 16% | 16% | 2,550.68 | 84% |
| | ***4*** | 9 | 975.36 | 39% | 35% | 1,632.03 | 65% |
| | ***5*** | 8 | - | 0% | 3% | 2,498.74 | 97% |
| **8** | ***1*** | 3 | 463.32 | 23% | 23% | 1,584.37 | 77% |
| | ***2*** | 169 | 11,233.44 | 4% | 2% | 300,829.19 | 98% |
| | ***3*** | 50 | 72.00 | 0% | 0% | 137,869.56 | 100% |
| | ***4*** | 11 | - | 0% | 0% | 1,633.60 | 100% |
| | ***5*** | 88 | - | 0% | 0% | 32,857.18 | 100% |
| | ***6*** | 5 | - | 0% | 0% | 2,883.15 | 100% |
| **9** | ***1*** | 113 | 4,265.83 | 5% | 3% | 89,270.49 | 97% |
| | ***2*** | 34 | 4,402.66 | 13% | 5% | 33,588.68 | 95% |
| | ***3*** | 1 | 36.00 | 3% | 0% | 1,233.72 | 100% |
| | | 12 | - | 0% | 0% | 8,533.84 | 100% |
| **10** | ***1*** | 16 | 488.82 | 4% | 4% | 11,677.78 | 96% |
| | ***2*** | 4 | 246.18 | 16% | 10% | 1,358.39 | 90% |
| | ***3*** | 10 | 895.69 | 7% | 6% | 12,756.45 | 94% |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Mapa 10 *Área Edificable: Ciudad de Pichincha*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.4 Sistemas públicos de soporte.

De conformidad a los datos aportados por le Empresa Pública de Agua Potable del Cantón Pichincha, el sistema de agua potable cubre el 95% de la ciudad de Pichincha y cubre un 75% con su sistema de alcantarillado

Tabla 15: *Sistemas Públicos de Soporte: Ciudad de Pichincha*

| CIUDAD PICHINCHA | |
|---|---|
| USUARIOS | |
| RED NUEVA | 172 |
| RED ANTIGUA | 750 |
| TRATAMIENTO | |
| CAPACIDAD PLANTA DE TRATAMIENTO | 25 LT/SEG |
| TRATAMIENTO ACTUAL | 10 LT/SEG |
| CAPTACION | |
| POZO PROFUNDO 1 | 12 LT/SEG |

| | |
|---|---|
| POZO PROFUNDO 2 | 10 LT/SEG |
| COBERTURA TOTAL AAPP | 95% |
| COBERTURA TOTAL AASS | 75% |
| LOS NARANJOS | |
| TRATAMIENTO | |
| CAPACIDAD PLANTA DE TRATAMIENTO | 10 LT/SEG |
| USUARIOS | |
| 350 USUARIOS | |
| EL DESVIO | |
| TRATAMIENTO | |
| CAPACIDAD PLANTA DE TRATAMIENTO | 2.77 LT/SEG |
| USUARIOS | |
| 250 USUARIOS | |
| CAÑALES | |
| TRATAMIENTO | |
| CAPACIDAD PLANTA DE TRATAMIENTO | 2 LT/SEG |
| USUARIOS | |
| 84 USUARIOS | |

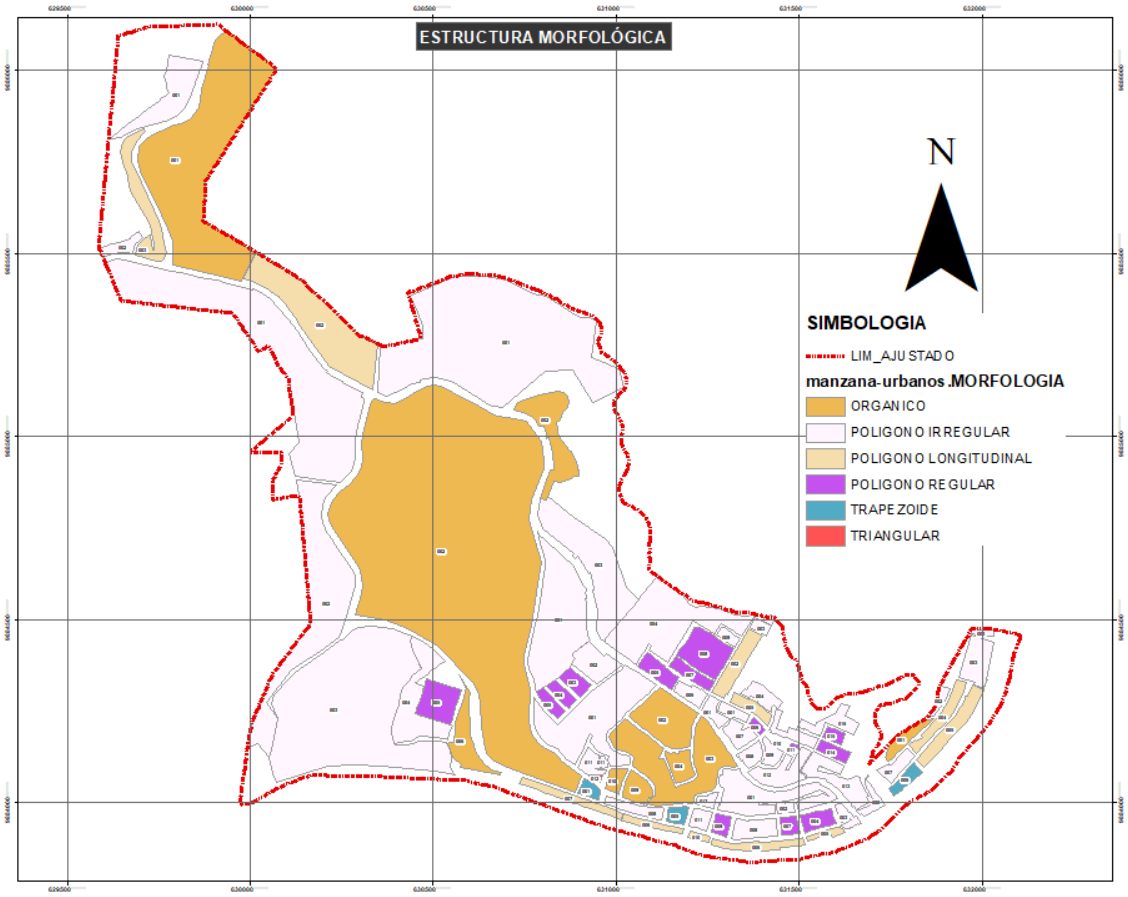
**Fuente***: Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Pichincha*
**Elaboración***: Equipo Consultor PUGS*

## 6.5 ESTRUCTURA MORFOLÓGICA

La estructura morfológica del tejido de las calles que determinan la forma de las manzanas es por demás irregular, esto debido a la topografía del lugar donde se ha asentado la ciudad a lo largo de los años.

La existencia de macro cuadras cuya morfología describe figuras orgánicas, además de los anteriores indicadores con relación a la consolidación de la ciudad, denota la necesidad de una intervención profunda para organizar la trama urbana con una visión de consolidación territorial.

Mapa 11 *Área Edificable: Ciudad de Pichincha*

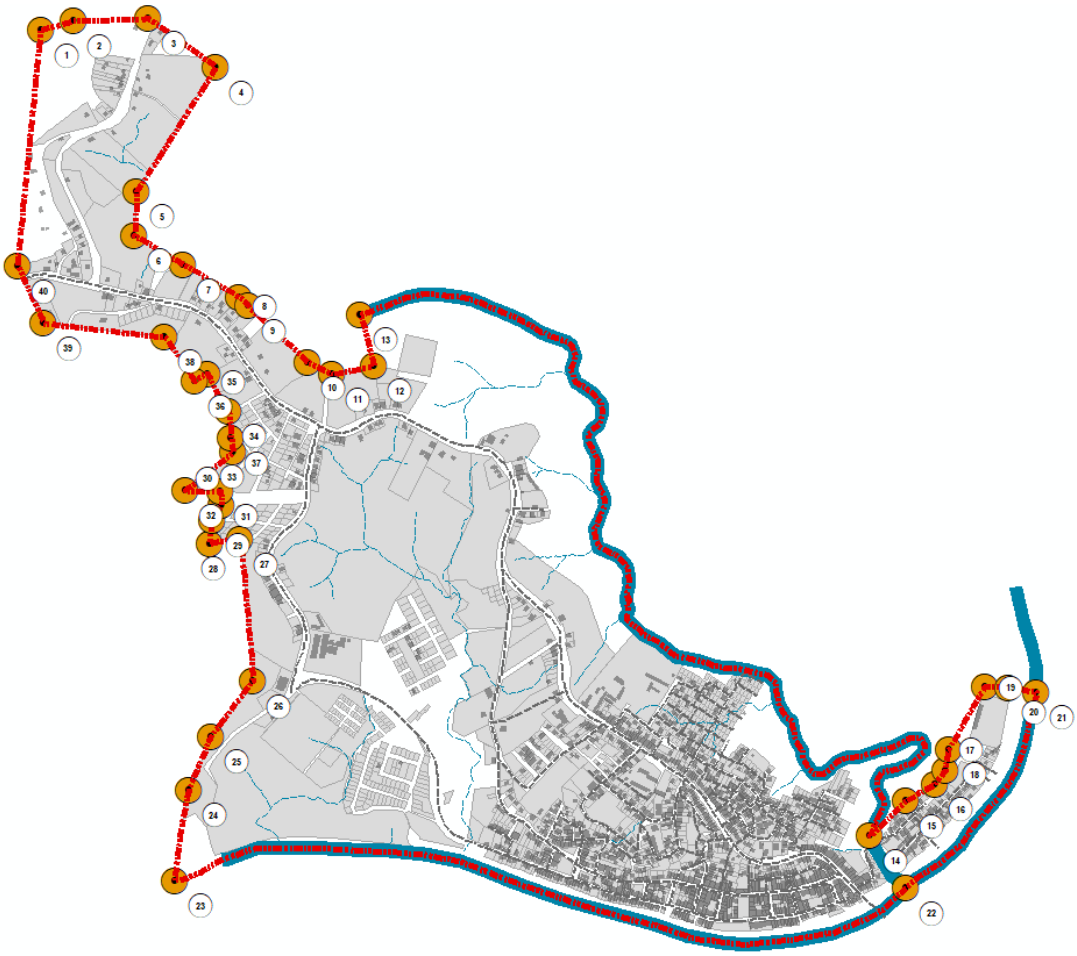



**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Las manzanas de morfología orgánica se encuentran principalmente hacia el oeste de la ciudad, sin embargo, hay que puntualizar que, en el centro de la ciudad, existen también zonas cuya pendiente generan la necesidad de una solución orgánica en la traza de accesos hacia los predios y la conformación de calles.

## 6.6 LIMITE URBANO AJUSTADO

Mapa 12 *Límite urbano ajustado: Ciudad de Pichincha*



**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Bajo los criterios antes estudiados, la necesidad de consolidar más allá de expandir los límites territoriales de la zona urbana, es imperioso, por ello se realiza un ajuste en los límites territoriales, manteniendo áreas, y cambiando los sentidos, hitos, y puntos para la realización de alineaciones observables y replantearles fácilmente en el terreno.

Iniciando de Norte a Sur, mediante alineaciones por linderos de predios (criterio establecido en el límite anterior), hasta el punto 13 donde se continua aguas abajo por el estero sin nombre, hasta el punto 14 donde con rumbo noreste, mediante alineaciones por los linderos de predios se llega hasta el punto 20 donde se une con el Río Daule, continuando aguas abajo hasta el punto 23 donde con rumbo norte, continua con alineaciones por los linderos de predios hasta llegar a las coordenadas iniciales

Tabla 16: *Coordenadas actualizadas limite urbano: Ciudad de Pichincha*

| PUNTO | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 629643 | 9886100 |
| 2 | 629724 | 9886120 |
| 3 | 629907 | 9886130 |
| 4 | 630073 | 9886010 |
| 5 | 629878 | 9885700 |
| 6 | 629871 | 9885590 |
| 7 | 629993 | 9885520 |
| 8 | 630131 | 9885430 |
| 9 | 630153 | 9885420 |
| 10 | 630300 | 9885270 |
| 11 | 630362 | 9885250 |
| 12 | 630466 | 9885270 |
| 13 | 630431 | 9885390 |
| 14 | 631691 | 9884100 |
| 15 | 631780 | 9884190 |
| 16 | 631852 | 9884230 |
| 17 | 631877 | 9884260 |
| 18 | 631887 | 9884320 |
| 19 | 631976 | 9884470 |
| 20 | 632034 | 9884470 |
| 21 | 632103 | 9884460 |
| 22 | 631780 | 9883970 |
| 23 | 629974 | 9883990 |
| 24 | 630006 | 9884220 |
| 25 | 630063 | 9884350 |
| 26 | 630166 | 9884490 |
| 27 | 630134 | 9884840 |
| 28 | 630061 | 9884830 |
| 29 | 630066 | 9884890 |
| 30 | 630087 | 9884920 |
| 31 | 630085 | 9884960 |
| 32 | 630000 | 9884960 |
| 33 | 630118 | 9885050 |
| 34 | 630106 | 9885150 |
| 35 | 630053 | 9885250 |
| 36 | 630023 | 9885230 |
| 37 | 630112 | 9885090 |
| 38 | 629948 | 9885340 |
| 39 | 629647 | 9885370 |
| 40 | 629586 | 9885510 |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.7 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL

Según la homogeneidad de la parte morfológica, la dinámica de las actividades de la ciudadanía, y demás particularidades por sectores, se establecen polígonos de intervención territorial, a fin de proponer tratamientos urbanísticos.

Según la LOOTUGS, los tratamientos urbanísticos son los siguientes:

a) **Tratamiento de conservación**. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o 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.

b) **Tratamiento de consolidación**. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

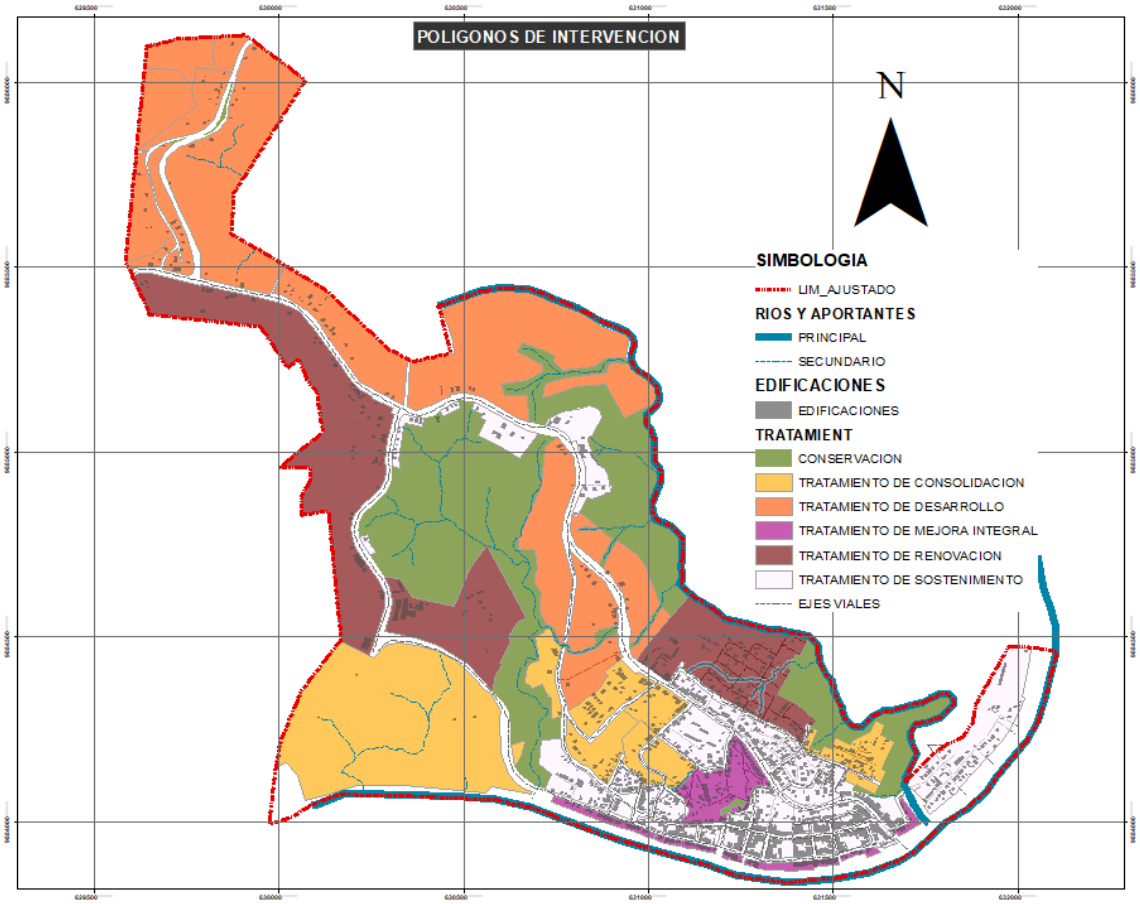
c) **Tratamiento de desarrollo**. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) **Tratamiento de 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 y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

e) **Tratamiento de renovación**. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f) **Tratamiento de sostenimiento**. Se aplica en 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 requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Mapa 13 *Polígonos de intervención: Ciudad de Pichincha*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Los lineamientos, políticas y estrategias territoriales son encausadas hacia el mejoramiento de las condiciones actuales con especial énfasis a cumplir los lineamientos territoriales del PDOT cantonal.

Los polígonos cuyo tratamiento es de renovación, deberán pasar por un proceso de revisión técnica para la determinación de la factibilidad de una reforma total de la traza actual y la morfología en su trama urbana.

## 6.7.1 Sectores de Atención estratégica

Se ha determinado que los polígonos cuyo tratamiento ha sido clasificado cono "tratamiento de renovación" serán considerados sectores de atención estratégica dadas las condiciones actuales de consolidación.

Su solución e integración a la trama urbana actual deberá darse mediante declaración de zona especial de interés social, mismas que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán ser urbanizadas para la construcción de proyectos de viviendo de interés social.

Otra alternativa a utilizar para la solución de la problemática actual es la declaración de desarrollo y construcción prioritaria según lo defina el GAD Municipal, para ello se aplicará el Art. 64 de la LOOTUGS que reza, *Art. 64.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Los Gobiernos Autónomos*

*Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán 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. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico. Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.*

## 6.8 ZONIFICACION

Según los polígonos establecidos y el tipo de tratamientos dados por cada uno de ellos se han definido zonas según sus circunstancias físicas actuales, tales como número de pisos, tamaño de predios, condiciones de topografía entre otros, lo que permite, junto con los usos de suelo, el establecimiento de una zonificación ajustada a la realidad local, y cuya regulacion se ajusta en la mayoría de los casos dentro de su delimitación, a fin de generar cambios paulatinos pero constantes en el territorio definido para tal efecto.

La división de zonas propuestas se las clasifica de la siguiente manera:

a) **Zonas Mixtas:**
   - Zona Mixta l (ZM I)
   - Zona Mixta II (ZM II)
   - Zona Mixta III(ZMIII)

b) **Zonas Residenciales:**
   - Zona Residencial l
   - Zona Residencial II
   - Zona Residencial III
   - Zona Residencial IV
   - Zona Residencial V
   - Zona Residencial VI
   - Zona Residencial VII
   - Zona Residencial VIII
   - Zona Residencial IX

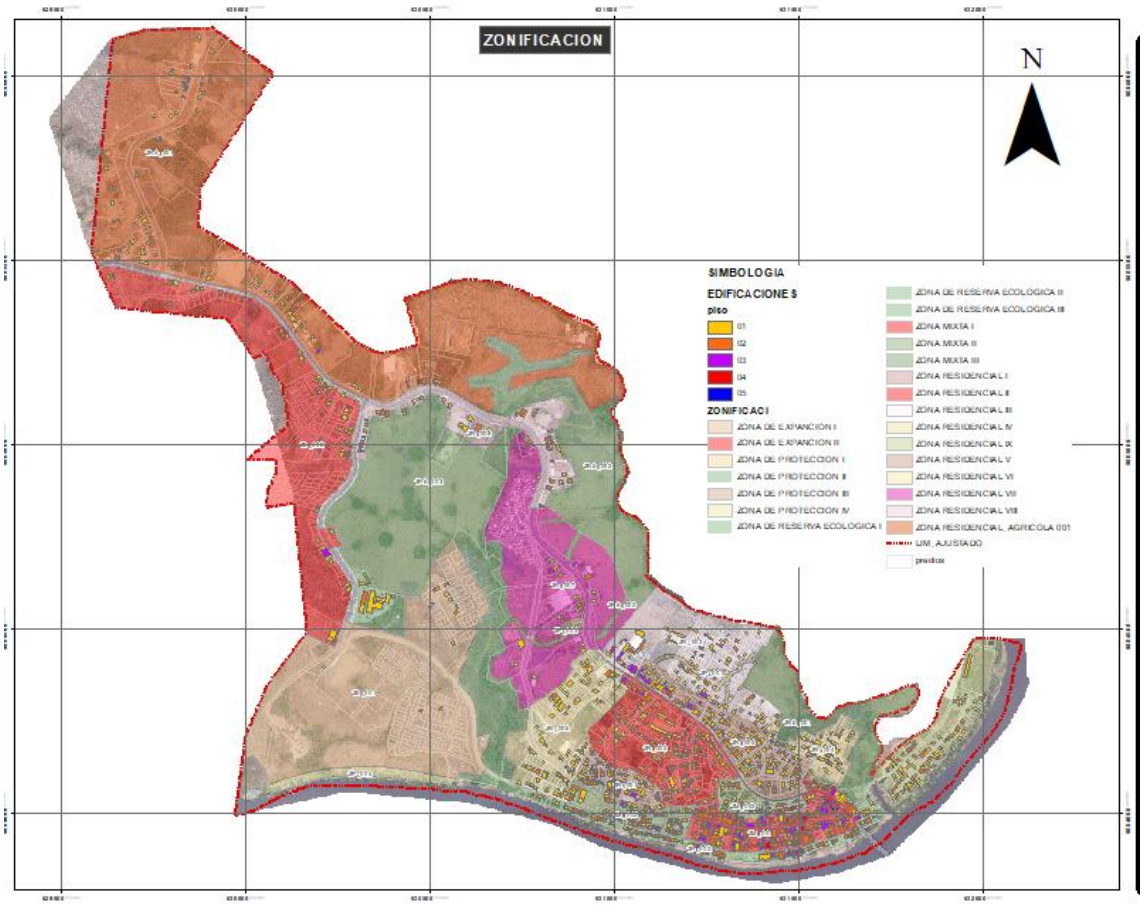
c) **Zonas Especiales:**
   - Zona de expansión I
   - Zona de expansión II
   - Zona de protección I

- Zona de protección II
- Zona de protección III

d) **Zonas Ecológicas:**

- Zona de protección Ecológica I
- Zona de protección Ecológica II
- Zona de protección Ecológica III

Mapa 14 *Zonificación: Ciudad de Pichincha*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.8.1 USOS DE SUELO. -

Dentro de la ciudad de Pichincha se desarrollan múltiples actividades económicas propias de una ciudad con una dinámica comercial bastante definida. A de más de eso, el uso residencial hacia las áreas alejadas del centro, generan una dinámica fuerte que interactúa entre los diversos sectores urbanos.

Con el fin de mantener uniformidad en usos de suelo, se ha establecido los usos globales de uso de suelo y a su vez, usos pormenorizados que regirán dentro del límite urbano.

Cada uso de suelo tiene su particularidad que será regulada según la zonificación, a demás de mantener una relación con otros usos de suelo denominado compatibilidad que permitirá mantener usos homogéneos a lo largo de las delimitaciones o zonificaciones.

Tabla 17: *Usos de suelo globales y pormenorizados: Ciudad de Pichincha*

| CUADRO Nº 1 | USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS |
|---|---|
| Código | USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO |
| USO GLOBAL = C Vivienda | |
| | ESTABLECIMIENTOS |
| CA-1 | Vivienda agrícola |
| | Lotes de 1000 a 5000 m2 |
| CA-2 | Vivienda agrícola, |
| | Lotes de 5000 a 50000 m2. |
| C-1 | Vivienda urbana (Alta Densidad) |
| | Lotes de 150, 200 300 m2. |
| C-2 | Vivienda urbana (Media Densidad) |
| | Lotes de 300 a 400 m2. |
| C-3 | Vivienda Urbana, (Baja Densidad) |
| | Lotes de 400 a 500 m2. |
| USO GLOBAL = C Comercio | |
| CV | Comercio vecinal |
| | Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, |
| | salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, tintorerías, zapa- terías, joyerías y relojerías. |
| CZ | Comercio zonal |
| | CZ-1. |
| | Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. |
| | CZ-2. |
| | Funerarias, sala de velación |
| | CZ-3. |
| | Almacenes Artículos para el hogar, imprentas |
| | CZ-4. |
| | Oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias bancarias, agencias |
| | de viajes, financieras, micros mercados, bares. |
| | CZ-5. |
| | Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pintura. |
| CE | Comercio especial |
| | CE-1. |
| | Almacenes Industriales, materiales de construcción y agropecuarios. |
| | CE-2. |
| | Gasolineras y autoservicios. |

| | |
|---|---|
| CR | Comercios restringidos: |
| | Moteles, prostíbulos, similares. |
| USO GLOBAL = Y industria | |
| Y-1 | Industria bajo impacto: |
| | Talleres artesanales, mecánicos, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos o similares. |
| Y-2 | Industria mediano impacto: |
| | Mecánicas, alfarerías, productos plásticos, papel gaseosas y distribuidoras |
| | de artículos inflamables no compatible con el uso residencial. |
| Y-3 | Industria alto impacto: |
| | Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustible y pequeña industria contaminantes. |
| USO GLOBAL = F equipamiento | |
| EZ | Equipamiento zonal: |
| | EZ-1 |
| | Educación: preescolar, escolar, media y educación especial. |
| | EZ-2 |
| | Salud: Centros, sub centros de salud, clínicas, hospitales |
| | EZ-3 |
| | Bienestar social: guarderías, centros de formación juvenil y familiar, ancianatos, orfanatos. |
| | EZ-4 |
| | Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centros religiosos, cementerios. |
| EE | Equipamiento especial |
| | EE-1 |
| | Turísticos: Hoteles, centros de convenciones. |
| | EE-2 |
| | Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes. |
| ESP | Equipamiento servicios públicos: |
| | ESP |
| | Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres. |
| USO GLOBAL = P protección ambiental y ecológica | |
| PAE | Protección ambiental y ecológica: |
| | PAE-1 |
| | Equipamientos especiales: recreación – ecológicos, turísticos. |
| | PAE-2 |
| | Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes |
| | PAE-3 |
| | Ambiental- ecológico: protección de las riveras del Río Norte. |

**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.9 EDIFICABILIDAD

Para un óptimo proceso de intensificación del uso de suelo, se ha construido una matriz descriptiva de cada uso particular con su respectiva densidad neta, coeficiente de ocupación de suelo (COS) correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote; y el Coeficiente de uso de Suelo (CUS) correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote

Tabla 18: *Edificabilidad: Ciudad de Pichincha*

| CUADRO Nº2 | | ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE PICHINCHA | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CÓDIGO | FORMA DE OCUPACIÓN | LOTE MÍNIMO | FRENTE MÍNIMO | RELACIÓN LOTE - FRENTE - FONDO | ALTURA MÁXIMA | | Coeficiente De Ocupación del Suelo | Coeficiente de Utilización del Suelo | RETIROS MÍNIMOS | | | |
| | | | | | AM | AM | | | RM | RM | RM | RM |
| CONSTRUCCIONES | FO | LM | FM | PL | Pisos | Metros | COS | CUS | F | L | L | P |
| CA2003 | A AISLADA | 200 | 10 | 1 -1,4 | 3 | 10 | 0.56 | 1.68 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA2004 | | 200 | 10 | 1 – 1,4 | 4 | 14 | 0.56 | 2.24 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA303 | | 300 | 10 | 1 -2 | 3 | 10 | 0.64 | 1.92 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA304 | | 300 | 10 | 1 -2 | 4 | 14 | 0.64 | 2.56 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA305 | | 300 | 10 | 1 -2 | 5 | 20 | 0.64 | 3.20 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA503 | | 500 | 10 | 1 -2 | 3 | 10 | 0.34 | 1.01 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| CA504 | | 500 | 10 | 1 -2 | 4 | 14 | 0.34 | 1.34 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| CA505 | | 500 | 10 | 1 -2 | 5 | 20 | 0.34 | 1.68 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| CB 203 | B PAREADA | 200 | 10 | 1 -2 | 3 | 10 | 0.42 | 1.26 | 5 | 3 | 0 | 3 |
| CC303 | | 300 | 10 | 1 – 3 | 3 | 10 | 0.90 | 2.70 | 0 | 0 | 0 | 3 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CC304 | C CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA | 300 | 10 | 1 – 3 | 4 | 14 | 0.90 | 3.60 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD203 | D CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON POR-TALES | 200 | 10 | 1 – 3 | 3 | 10 | 0.85 | 2.55 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD204 | | 200 | 10 | 1 – 3 | 4 | 14 | 0.85 | 3.40 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD205 | | 200 | 10 | 1 – 3 | 5 | 20 | 0.85 | 4.25 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD304 | | 300 | 10 | 1 – 3 | 4 | 14 | 0.90 | 3.60 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD305 | | 300 | 10 | 1 – 3 | 5 | 20 | 0.90 | 4.50 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD505 | | 500 | 10 | 1 – 3 | 5 | 26 | 0.94 | 4.70 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas. | | | | | | | | | | | | |

**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.10 NORMATIVA Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Existen determinados usos de suelo cuyas actividades propias de sus particularidades, generan un impacto negativo en su entorno inmediato, por lo que controlar y homogeneizar las actividades mediante la zonificación y el establecimiento de compatibilidades permitirán al post, mejorar las condiciones de habitabilidad en cuanto a lo cualitativo.

Según cada zonificación, se posee un uso principal, usos compatibles, generalmente con equipamientos y servicios públicos como áreas verdes. Existe a su vez, uso condicionado o restringido, mismo que para su aprobación de implantación deberá contar con informes técnicos que avalen y justifiquen el no impacto en las actividades ya efectuadas en su entorno inmediato. El uso prohibido o restringido es aquel que no se permite en una zona determinada.

La simbología utilizada para su correcto entendimiento es la siguiente:

| |
|---|
| P: USO PRINCIPAL |
| C: USO COMPATIBLE |
| R: USO CONDICIONADO (RESTRINGIDO) |
| X: USO PROHIBIDO |

A continuación, se determina la compatibilidad de usos de suelo según corresponde a cada zona.

Tabla 19: *Compatibilidad de usos de suelo (Zona Mixta).*

| USOS | | | ZONAS | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZONA MIXTA | | |
| | | | Zona Mixta l (ZM I) | Zona Mixta II (ZM II) | Zona Mixta III(ZMIII) |
| VIVIENDA | BAJA DENSIDAD | C1 | P | P | P |
| | MEDIA DENSIDAD | C2 | P | P | P |
| | ALTA DENSIDAD | C3 | P | P | P |
| | VIVIENDA AGRÍCOLA | CA1 | C | C | C |
| | | CA2 | C | C | C |
| COMERCIO | COMERCIO VECINAL | CV | P | P | P |
| | COMERCIO ZONAL | CZ1 | P | P | P |
| | | CZ2 | P | P | P |
| | | CZ3 | P | P | P |
| | | CZ4 | P | P | P |
| | | CZ5 | P | P | P |
| | COMERCIO ESPECIAL | CE1 | X | X | X |
| | | CE2 | X | X | X |
| | COMERCIO RESTRINGIDO | CR | X | X | X |
| INDUSTRIA | BAJO IMPACTO | Y1 | X | X | X |
| | MEDIO IMPACTO | Y2 | X | X | X |
| | ALTO IMPACTO | Y3 | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO ZONAL | EZ1 | C | C | C |
| | | EZ2 | C | C | C |
| | | EZ3 | C | C | C |
| | | EZ4 | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EE1 | C | C | C |
| | | EE2 | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS | ESP | P | P | P |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROTECCIÓN | AMBIENTAL Y ECOLÓGICA | PAE1 | C | C | C |
| | | PAE2 | R | R | R |
| | | PAE3 | X | X | X |

**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Tabla 20: *Compatibilidad de usos de suelo (Zona Residencial).*

| USOS | | | ZONAS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZONA RESIDENCIAL AGRÍCOLA I | Zona Residencial l | Zona Residencial II | Zona Residencial III | Zona Residencial IV |
| VIVIENDA | BAJA DENSIDAD | C1 | C | P | P | P | P |
| | MEDIA DENSIDAD | C2 | C | P | P | P | P |
| | ALTA DENSIDAD | C3 | C | P | P | P | P |
| | VIVIENDA AGRÍCOLA | CA1 | P | C | C | C | C |
| | | CA2 | P | C | C | C | C |
| COMERCIO | COMERCIO VECINAL | CV | P | P | P | P | P |
| | COMERCIO ZONAL | CZ1 | C | X | X | X | X |
| | | CZ2 | C | X | X | X | X |
| | | CZ3 | C | X | X | X | X |
| | | CZ4 | C | X | X | X | X |
| | | CZ5 | C | X | X | X | X |
| | COMERCIO ESPECIAL | CE1 | C | X | X | X | X |
| | | CE2 | C | X | X | X | X |
| | COMERCIO RESTRINGIDO | CR | | X | X | X | X |
| INDUSTRIA | BAJO IMPACTO | Y1 | R | X | X | X | X |
| | MEDIO IMPACTO | Y2 | R | X | X | X | X |
| | ALTO IMPACTO | Y3 | | X | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO ZONAL | EZ1 | C | C | C | C | C |
| | | EZ2 | C | C | C | C | C |
| | | EZ3 | C | C | C | C | C |
| | | EZ4 | C | C | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EE1 | C | C | C | C | C |
| | | EE2 | C | C | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS | ESP | C | P | C | C | C |
| PROTECCIÓN | AMBIENTAL Y ECOLÓGICA | PAE1 | C | C | C | C | C |
| | | PAE2 | P | C | C | C | C |
| | | PAE3 | P | X | X | P | X |

**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Tabla 21: *Compatibilidad de usos de suelo (Zona Residencial).*

| CUADRO Nº5 | | | ZONAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZONA RESIDENCIAL | | | | | |
| | | | Zona Residencial IV | Zona Residencial V | Zona Residencial VI | Zona Residencial VII | Zona Residencial VIII | Zona Residencial IX |
| VIVIENDA | BAJA DENSIDAD | C1 | P | P | P | P | P | P |
| | MEDIA DENSIDAD | C2 | P | P | P | P | P | P |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ALTA DENSIDAD | C3 | P | P | P | P | P | P |
| | VIVIENDA AGRÍCOLA | CA1 | C | C | C | C | C | C |
| | | CA2 | C | C | C | C | C | C |
| COMERCIO | COMERCIO VECINAL | CV | P | P | P | P | P | P |
| | COMERCIO ZONAL | CZ1 | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ2 | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ3 | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ4 | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ5 | X | X | X | X | X | X |
| | COMERCIO ESPECIAL | CE1 | X | X | X | X | X | X |
| | | CE2 | X | X | X | X | X | X |
| | COMERCIO RESTRINGIDO | CR | X | X | X | X | X | X |
| INDUSTRIA | BAJO IMPACTO | Y1 | X | X | X | X | X | X |
| | MEDIO IMPACTO | Y2 | X | X | X | X | X | X |
| | ALTO IMPACTO | Y3 | X | X | X | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO ZONAL | EZ1 | C | C | C | C | C | C |
| | | EZ2 | C | C | C | C | C | C |
| | | EZ3 | C | C | C | C | C | C |
| | | EZ4 | C | C | C | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EE1 | C | C | C | C | C | C |
| | | EE2 | C | C | C | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS | ESP | C | C | C | C | C | C |
| PROTECCIÓN | AMBIENTAL Y ECOLÓGICA | PAE1 | C | C | C | C | C | C |
| | | PAE2 | C | C | C | C | C | C |
| | | PAE3 | X | X | X | X | X | X |

**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Tabla 22: *Compatibilidad de usos de suelo (Zonas Especiales).*

| CUADRO Nº5 | | | ZONAS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZONAS ESPECIALES | | | | |
| | | | Zona de expansión I | Zona de expansión II | Zona de protección I | Zona de protección II | Zona de protección III |
| VIVIENDA | BAJA DENSIDAD | C1 | C | P | X | X | X |
| | MEDIA DENSIDAD | C2 | C | P | X | X | X |
| | ALTA DENSIDAD | C3 | C | P | X | X | X |
| | VIVIENDA AGRÍCOLA | CA1 | C | C | X | X | X |
| | | CA2 | C | C | X | X | X |
| COMERCIO | COMERCIO VECINAL | CV | P | P | X | X | X |
| | COMERCIO ZONAL | CZ1 | R | X | X | X | X |
| | | CZ2 | R | X | X | X | X |
| | | CZ3 | R | X | X | X | X |
| | | CZ4 | R | X | X | X | X |
| | | CZ5 | R | X | X | X | X |
| | COMERCIO ESPECIAL | CE1 | R | X | X | X | X |
| | | CE2 | R | X | X | X | X |
| | COMERCIO RESTRINGIDO | CR | X | X | X | X | X |
| INDUSTRIA | BAJO IMPACTO | Y1 | X | X | X | X | X |
| | MEDIO IMPACTO | Y2 | X | X | X | X | X |
| | ALTO IMPACTO | Y3 | R | X | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO ZONAL | EZ1 | C | C | X | X | X |
| | | EZ2 | C | C | X | X | C |
| | | EZ3 | C | C | X | X | X |
| | | EZ4 | C | C | X | X | X |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EE1 | C | C | X | X | X |
| | | EE2 | C | C | X | X | X |
| | EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS | ESP | C | R | X | X | X |
| PROTECCIÓN | AMBIENTAL Y ECOLÓGICA | PAE1 | C | C | C | C | P |
| | | PAE2 | C | C | C | C | P |
| | | PAE3 | X | X | X | X | X |

**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

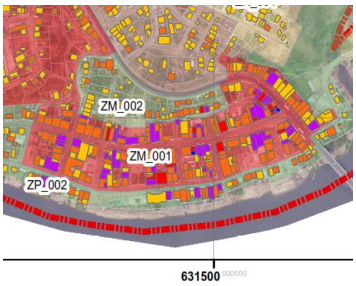
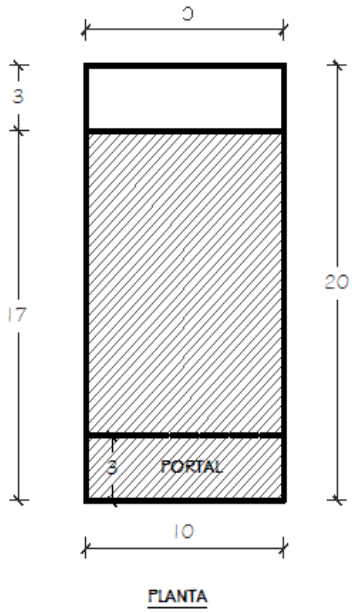
Tabla 23: *Compatibilidad de usos de suelo (Zonas Especiales).*

| CUADRO Nº5 | | | ZONAS | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ZONAS ECOLÓGICAS | | |
| | | | Zona de protección IX | Zona de protección Ecológica I | Zona de protección Ecológica II | Zona de protección Ecológica III |
| VIVIENDA | BAJA DENSIDAD | C1 | X | X | X | X |
| | MEDIA DENSIDAD | C2 | X | X | X | X |
| | ALTA DENSIDAD | C3 | X | X | X | X |
| | VIVIENDA AGRÍCOLA | CA1 | X | X | X | X |
| | | CA2 | X | X | X | X |
| COMERCIO | COMERCIO VECINAL | CV | X | X | X | X |
| | COMERCIO ZONAL | CZ1 | X | X | X | X |
| | | CZ2 | X | X | X | X |
| | | CZ3 | X | X | X | X |
| | | CZ4 | X | X | X | X |
| | | CZ5 | X | X | X | X |
| | COMERCIO ESPECIAL | CE1 | X | X | X | X |
| | | CE2 | X | X | X | X |
| | COMERCIO RESTRINGIDO | CR | X | X | X | X |
| INDUSTRIA | BAJO IMPACTO | Y1 | X | X | X | X |
| | MEDIO IMPACTO | Y2 | X | X | X | X |
| | ALTO IMPACTO | Y3 | X | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO ZONAL | EZ1 | X | X | X | X |
| | | EZ2 | X | X | X | X |
| | | EZ3 | X | X | X | X |
| | | EZ4 | X | X | X | X |
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EE1 | X | X | X | X |
| | | EE2 | X | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS | ESP | X | X | X | X |
| PROTECCIÓN | AMBIENTAL Y ECOLÓGICA | PAE1 | X | P | P | P |
| | | PAE2 | X | P | P | P |
| | | PAE3 | X | P | P | X |

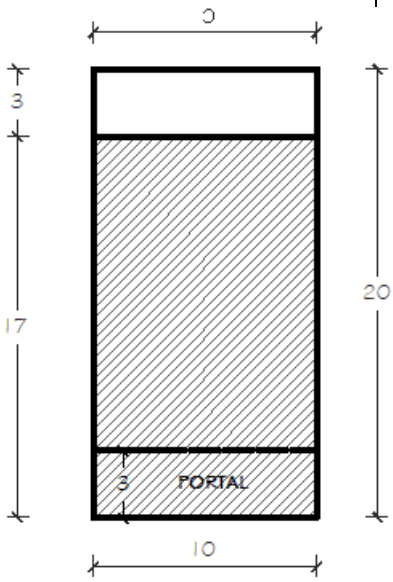
**Fuente y elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

# 6.10.1 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE PICHINCHA

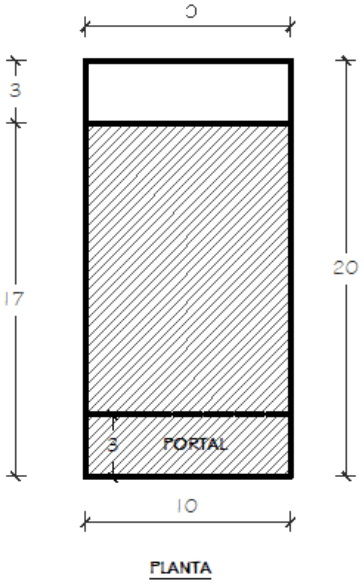
## 6.10.1.1 *ZONAS MIXTAS.*

| ZONA MIXTA I (ZM_001) | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permiten las viviendas de baja, media y alta densidad; los equipamientos de servicios públicos, además de todos los tipos de comercios vecinales y zonales. Es compatible con todos los equipamientos zonales y especiales, además de la zona de protección ambiental y ecológica tipo l. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Sobre línea de fábrica y continua, con una altura máxima de 5 pisos. | |
| *PORTAL* | 2.40m de longitud. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | Según el caso de construcción. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,90 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 2,70 | |

| ZONA MIXTA II (ZM_002) | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permiten las viviendas de baja, media y alta densidad; los equipamientos de servicios públicos, además de todos los tipos de comercios vecinales y zonales. Es compatible con todos los equipamientos zonales y especiales, además de la zona de protección ambiental y ecológica tipo l. | |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | | |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Sobre línea de fábrica y continua, con una altura máxima de 5 pisos. | |
| *PORTAL* | 2.40m de longitud. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | Según el caso de construcción. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,90 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 2,70 | |
| **ZONA MIXTA III (ZM_003)** | | |

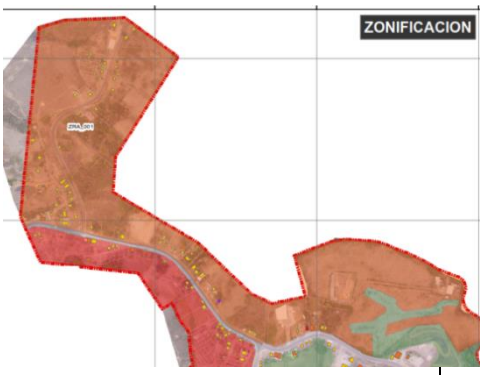
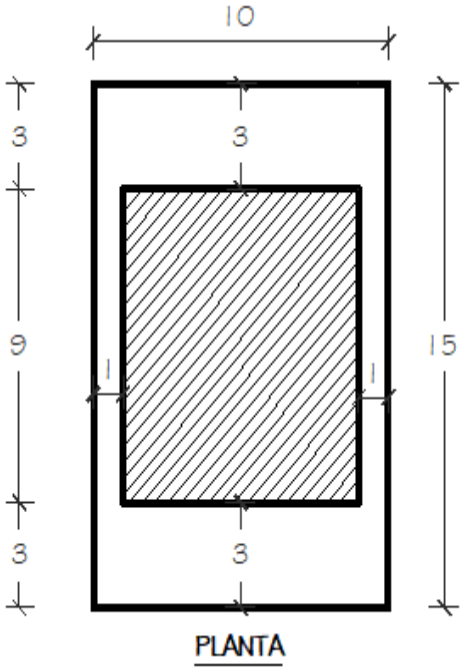


PLANTA

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permiten las viviendas de baja, media y alta densidad; los equipamientos de servicios públicos, además de todos los tipos de comercios vecinales y zonales. Es compatible con todos los equipamientos zonales y especiales, además de la zona de protección ambiental y ecológica tipo l. | |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Sobre línea de fábrica y continua, con una altura máxima de 5 pisos. | |
| *PORTAL* | 2.40m de longitud. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | Según el caso de construcción. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,90 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 2,70 | |

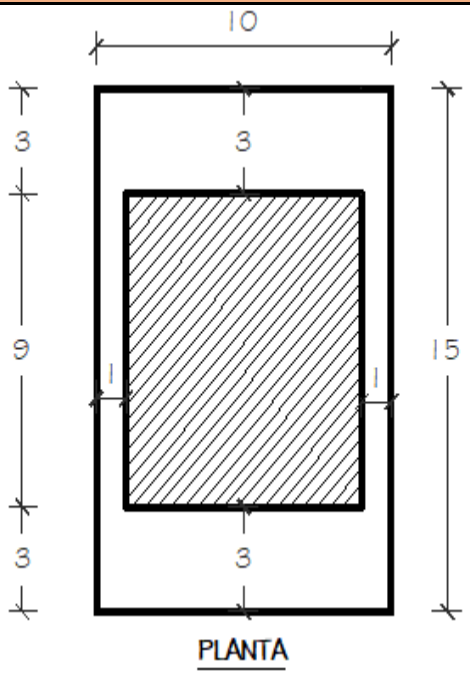
### 6.10.1.2 *ZONAS RESIDENCIALES AGRÍCOLAS.*

| **ZONA RESIDENCIAL AGRÍCOLA (ZM_003)** |
|---|

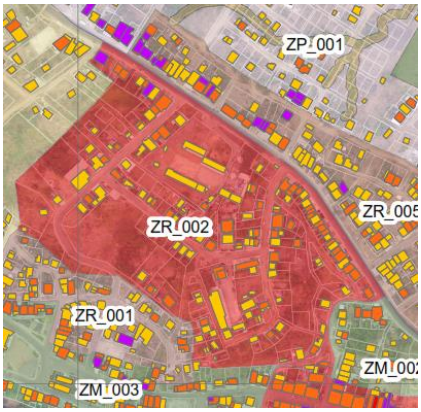
| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas agrícolas tipo I y II, además de todos los comercios vecinales y zonales. Se permite para uso de equipamiento de servicios públicos. Es compatible con viviendas de baja, media y alta densidad y los equipamientos zonales y especiales. Es compatible de forma restringida con industrias de bajo y medio impacto. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre vías (5m). Son viviendas de construcción aisladas. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | Según el caso de construcción. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,34 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 | |

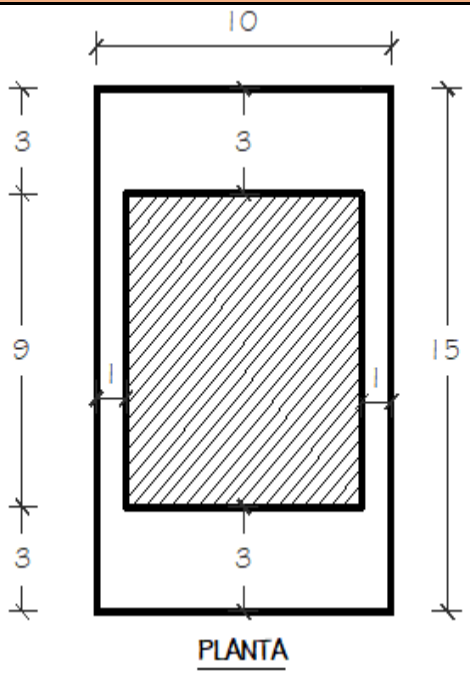
### 6.10.1.3 *ZONAS RESIDENCIALES.*

| |
|---|
| **ZONA RESIDENCIAL I (ZR_001)** |

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. | |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 | |

| |
|---|
| **ZONA RESIDENCIAL II (ZR_002)** |

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |

| NORMAS DE EDIFICACIÓN | | |
|---|---|---|
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |

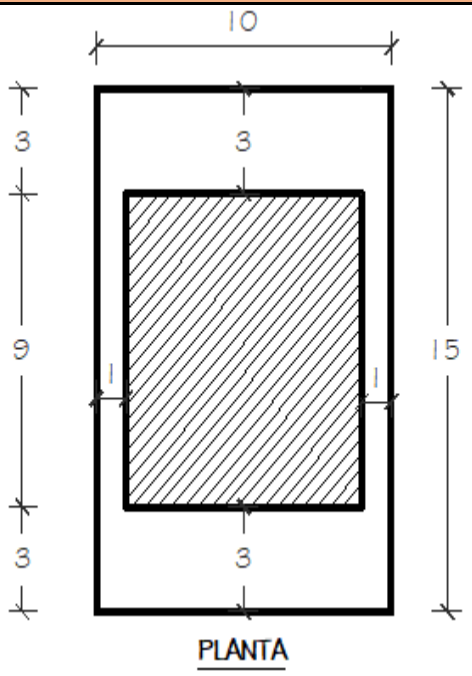
| ENVOLVENTE | |
|---|---|
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. |

| SUPERFICIE EDIFICADA | |
|---|---|
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 |

## ZONA RESIDENCIAL III (ZR_003)

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. | |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |

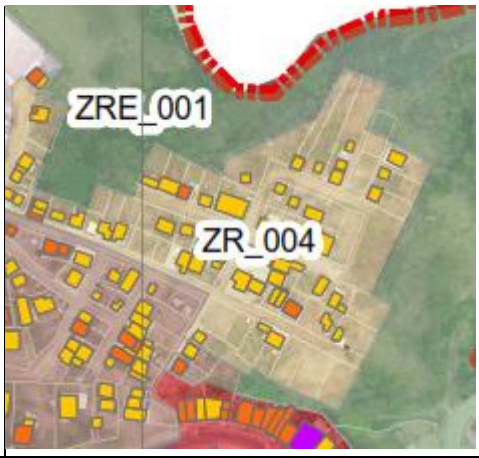
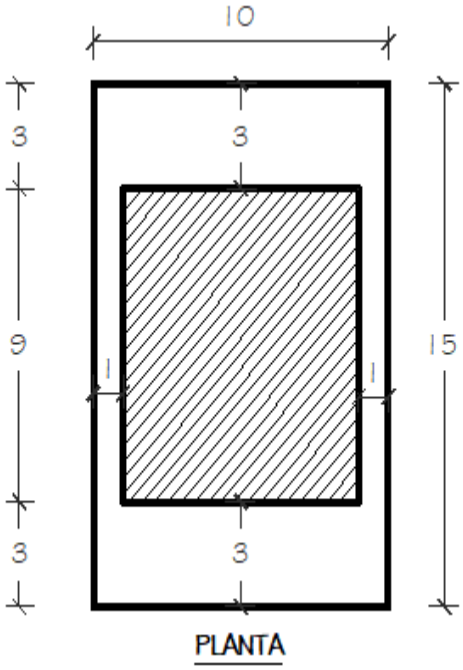
| NORMAS DE EDIFICACIÓN | |
|---|---|
| ***TERRENO*** | |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. |



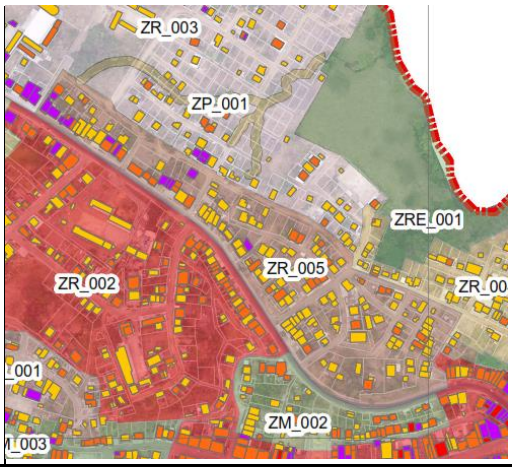

| ENVOLVENTE | |
|---|---|
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. |

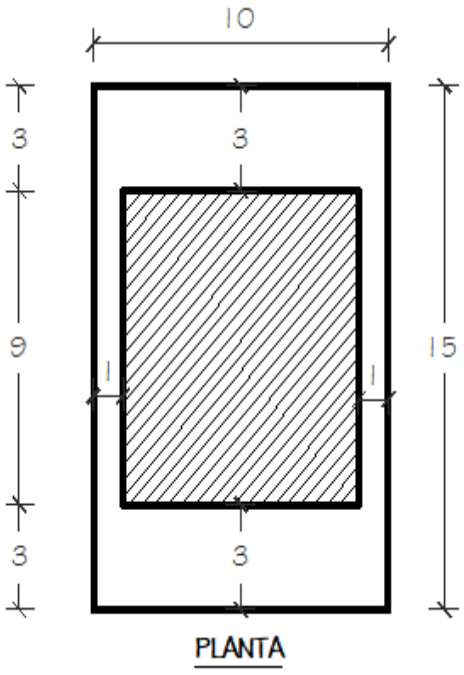
| SUPERFICIE EDIFICADA | |
|---|---|
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 |

**ZONA RESIDENCIAL IV (ZR_004)**

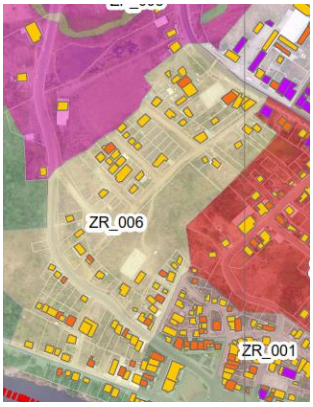
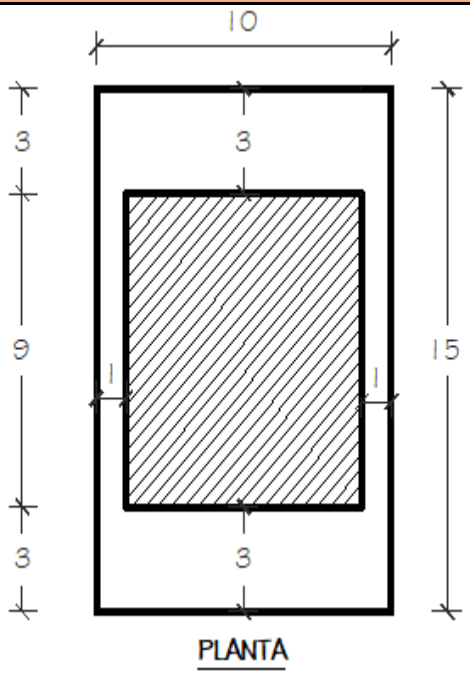
| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 | |

| |
|---|
| **ZONA RESIDENCIAL V (ZR_005)** |

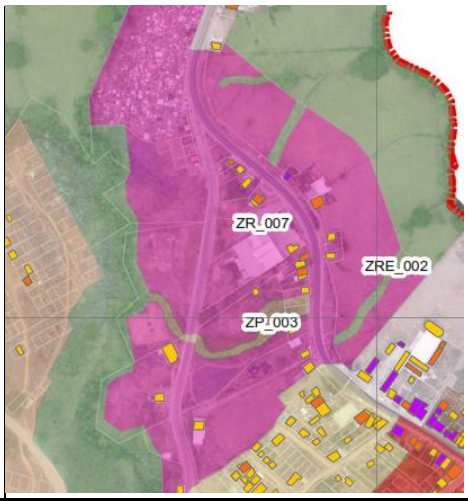
| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |

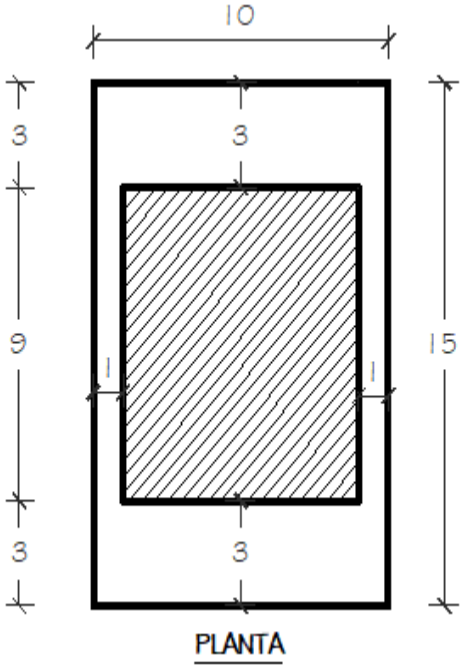
| NORMAS DE EDIFICACIÓN | | |
|---|---|---|
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 | |

## ZONA RESIDENCIAL VI (ZR_006)

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 | |

## ZONA RESIDENCIAL VII (ZR_007)

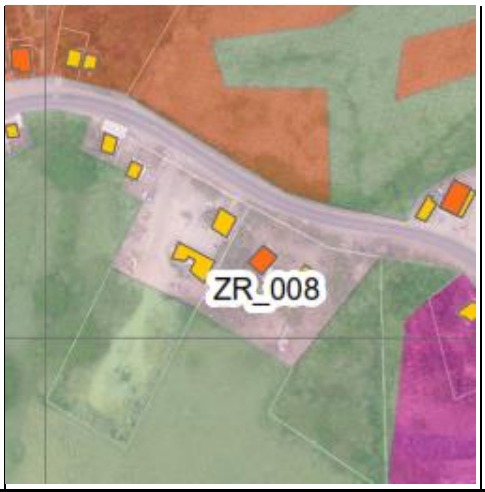
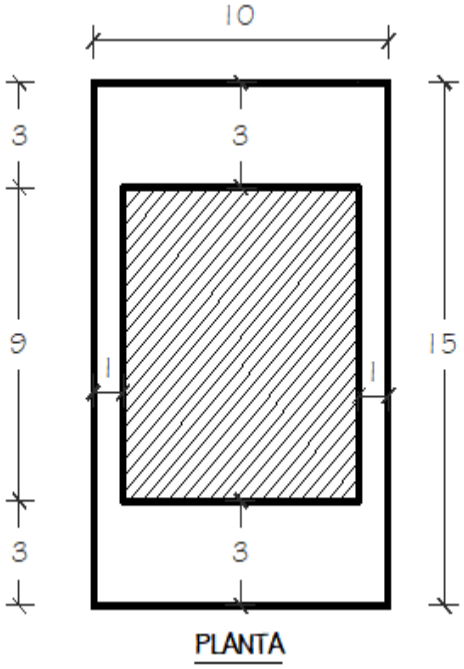
| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |

| NORMAS DE EDIFICACIÓN | | |
|---|---|---|
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |

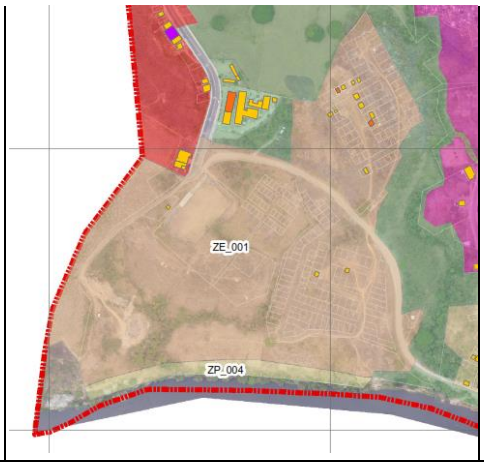
| ENVOLVENTE | |
|---|---|
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. |

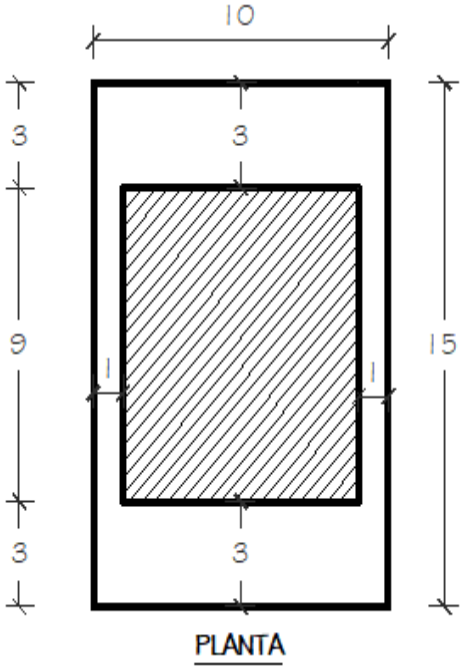
| SUPERFICIE EDIFICADA | |
|---|---|
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 |

**ZONA RESIDENCIAL VIII (ZR_008)**

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |
| **NORMAS DE EDIFICACIÓN** | | |
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |
| **ENVOLVENTE** | | |
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. | |
| **SUPERFICIE EDIFICADA** | | |
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 | |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 | |

### 6.10.1.4 *ZONAS DE EXPANSIÓN*

| ZONA DE EXPANSIÓN I (ZE_001) | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Es compatible la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad, además de los equipamientos zonales, especiales y de servicios públicos. Es compatible de forma restringida con el uso para comercios zonales y especiales, además de la industria de alto impacto. |  |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |

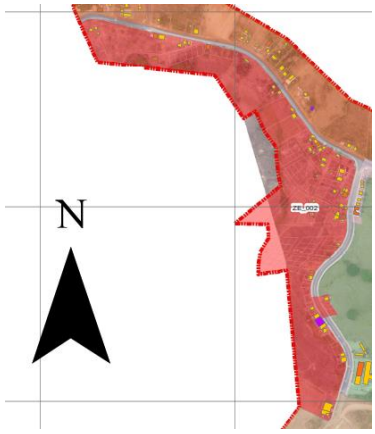
| NORMAS DE EDIFICACIÓN | | |
|---|---|---|
| ***TERRENO*** | |  |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |

| ENVOLVENTE | |
|---|---|
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. |

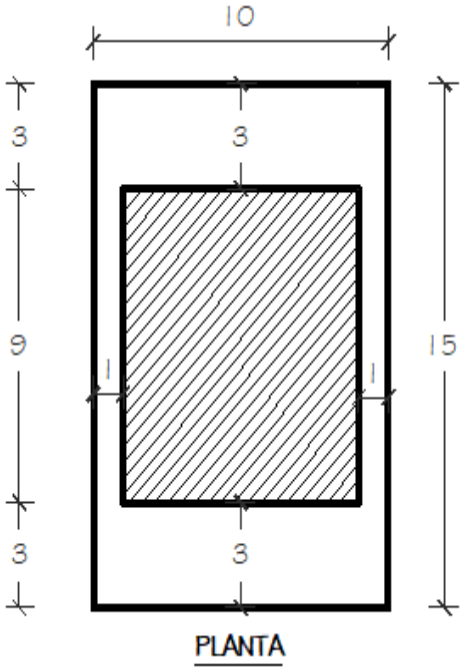
| SUPERFICIE EDIFICADA | |
|---|---|
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 |

| | |
|---|---|
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 |

**ZONA DE EXPANSIÓN II (ZE_002)**

| | | |
|---|---|---|
| *USOS DE SUELO PERMITIDOS* | Se permite la construcción de viviendas de baja, media y alta densidad y comercio vecinal, además de los equipamientos de servicios públicos. |   |
| *USOS DE SUELO PROHIBIDOS* | Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente. | |

**NORMAS DE EDIFICACIÓN**

| | | |
|---|---|---|
| ***TERRENO*** | |   |
| *SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA* | 200m² | |
| *FRENTE PREDIAL MÍNIMO* | 10m | |
| ***EMPLAZAMIENTO*** | | |
| *SISTEMA DE AGRUPAMIENTO* | Se dispone de retiro según la norma de construcción para viviendas sobre calle (3m). Los bloques se disponen en sistema aislado. | |
| *PORTAL* | 2.40 mínimo bajo modalidad opcional. | |
| *DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS* | Sobre la placa comercial con un mínimo de 2.40m de ancho. | |
| *ADOSAMIENTOS* | No se permite. | |

**ENVOLVENTE**

| | |
|---|---|
| *ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN* | Cinco pisos con una altura máxima de 20 metros desde la línea de fábrica. |

**SUPERFICIE EDIFICADA**

| | |
|---|---|
| *COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)* | 0,56 |
| *COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S.)* | 1,68 |

# BARRAGANETE

## 6.11 Ciudad de Barraganete. –

En la "***ORDENANZA PARA LA REFORMATIVA DE DELIMITACION DEL AREA URBANA DEL CANTÓN PICHINCHA Y LAS CABECEREAS PARROQUIALES DE SAN SEBASTIAN Y BARRAGANETE***" en su Art. 4.3, "*Determinarse el perímetro urbano de la parroquia de BARRAGANETE, que comprende de la siguiente linderación……*", se fija mediante coordenadas adjuntas al articulado, los limites urbanos de la cabecera parroquial de Barraganete. Las Coordenadas son las siguientes:

Tabla 24: *Límites: Ciudad de Barraganete*

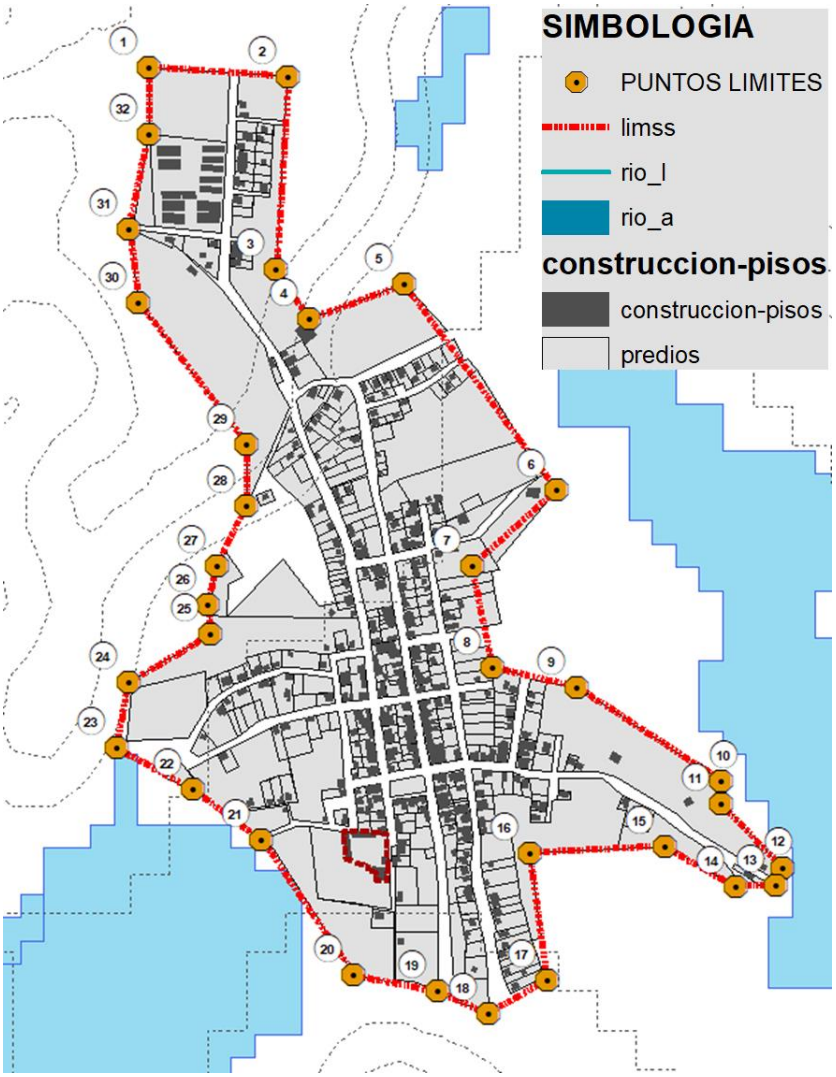
| Id | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 644,677.50 | 9,914,938.55 |
| 2 | 644,857.34 | 9,914,926.59 |
| 3 | 644,841.14 | 9,914,678.50 |
| 4 | 644,883.55 | 9,914,615.84 |
| 5 | 645,005.62 | 9,914,660.09 |
| 6 | 645,201.02 | 9,914,396.39 |
| 7 | 645,094.11 | 9,914,299.05 |
| 8 | 645,119.54 | 9,914,167.45 |
| 9 | 645,227.01 | 9,914,142.12 |
| 10 | 645,412.81 | 9,914,022.85 |
| 11 | 645,412.32 | 9,913,992.28 |
| 12 | 645,490.79 | 9,913,911.45 |
| 13 | 645,482.41 | 9,913,887.47 |
| 14 | 645,432.27 | 9,913,886.96 |
| 15 | 645,340.90 | 9,913,938.72 |
| 16 | 645,166.82 | 9,913,929.11 |
| 17 | 645,188.73 | 9,913,767.14 |
| 18 | 645,113.83 | 9,913,724.33 |
| 19 | 645,047.93 | 9,913,752.12 |
| 20 | 644,941.43 | 9,913,773.81 |
| 21 | 644,822.31 | 9,913,946.72 |
| 22 | 644,734.75 | 9,914,012.30 |
| 23 | 644,637.44 | 9,914,065.69 |
| 24 | 644,652.02 | 9,914,149.31 |
| 25 | 644,756.82 | 9,914,211.24 |
| 26 | 644,754.46 | 9,914,247.87 |
| 27 | 644,766.24 | 9,914,297.96 |
| 28 | 644,803.31 | 9,914,375.98 |
| 29 | 644,803.19 | 9,914,454.22 |
| 30 | 644,664.23 | 9,914,635.56 |
| 31 | 644,653.23 | 9,914,730.17 |
| 32 | 644,678.63 | 9,914,851.79 |

**Fuente:** *GAD MUNICIPAL*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Una vez más, dentro de la ordenanza, no se determina de manera descriptiva el curso de la línea limite que una a todas las coordenadas establecidas como límite urbano parroquial.

El área resultante de la unión de las coordenadas y que constituye como límite urbano de la ciudad de Barraganete es de 0.43km².

Mapa 15 *Límite: Ciudad de Barraganete*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.12 Ocupación De Suelo

La determinación del rendimiento del suelo urbano, es decir el porcentaje en el que la parte urbana se encuentra consolidad es primordial para establecer el criterio de la necesidad de expandir la ciudad o no.

Cuando el grado de consolidación es alto, el aprovechamiento del suelo es óptimo cuantitativamente hablando, lo que permite que los servicios básicos ya dotados en las áreas en estudio se vuelvan una inversión

eficiente. Por lo contrario, en los lugares donde la infraestructura básica ya ha sido dotada y el grado de consolidación es bajo, se genera la subutilización lo que merma en la eficacia de la inversión pública por lo cual se procura la consolidación de los asentamientos humanos bajo criterios técnicos establecidos.

Para el efecto, se ha procedido a calcular el rango de ocupación que posee la ciudad por zona y manzana, según el grado de consolidación, considerando para ello, los siguientes criterios:

**Tabla 25**: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de Barraganete*

| RANGO DE OCUPACION | CATEGORIA |
|---|---|
| 0-25% | FORMACIÓN |
| 26%-50% | CONFORMACIÓN |
| 51%-75% | COMPLEMENTACIÓN |
| 76%-100% | CONSOLIDACIÓN |
| > a 100% | SOBREOCUPACIÓN |

**Fuente:** *AME, LOTUGS*
**Elaboración***: Equipo Consultor PUGS*

Para obtener las categorías según lo antes planteado, se ha procedido a calcular según la ocupación en planta baja de las áreas de cada una de las manzanas, obteniendo así el coeficiente de ocupación de suelo.

Según lo antes descrito, el 94% de las manzanas de la ciudad de Barraganete se encuentran en categoría de formación, es decir que posee un grado de ocupación de hasta el 25%,

Tabla 26: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de Barraganete*

| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL No. | AREA MANZANA M2 | AREA EDIFICADA PB M2 | COS PB % | AREA EDIFICABLE PB M2 | NIVEL DE OCUPACION DE SUELO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 | 934.19 | 0 | 0% | 934.19 | FORMACIÓN |
| | 2 | 9 | 21897.79 | 624.3137 | 3% | 21,273.48 | FORMACIÓN |
| | 3 | 18 | 12482.1 | 735.1955 | 6% | 11,746.90 | FORMACIÓN |
| | 4 | 35 | 11798.03 | 1685.6336 | 14% | 10,112.40 | FORMACIÓN |
| | 5 | 30 | 26912.82 | 1469.775 | 5% | 25,443.05 | FORMACIÓN |
| | 6 | 4 | 5732.55 | 139.6534 | 2% | 5,592.90 | FORMACIÓN |
| | 7 | 11 | 26428.76 | 851.4835 | 3% | 25,577.28 | FORMACIÓN |
| | 8 | 28 | 21174.96 | 1329.7641 | 6% | 19,845.20 | FORMACIÓN |
| | 9 | 15 | 3442.51 | 866.5354 | 25% | 2,575.97 | CONFORMACIÓN |
| | 10 | 15 | 3381.45 | 1106.1379 | 33% | 2,275.31 | CONFORMACIÓN |
| | 11 | 11 | 2828.18 | 886.9389 | 31% | 1,941.24 | CONFORMACIÓN |
| | 12 | 15 | 20547.77 | 585.5227 | 3% | 19,962.25 | FORMACIÓN |
| | 13 | 15 | 9159.67 | 458.7068 | 5% | 8,700.96 | FORMACIÓN |
| | 14 | 5 | 1929.94 | 287.5669 | 15% | 1,642.37 | FORMACIÓN |
| | 15 | 8 | 2591.54 | 816.4574 | 32% | 1,775.08 | CONFORMACIÓN |
| | 16 | 10 | 2471.11 | 635.2397 | 26% | 1,835.87 | CONFORMACIÓN |
| | 17 | 13 | 3849.54 | 636.7571 | 17% | 3,212.78 | FORMACIÓN |
| | 18 | 11 | 3620.73 | 721.4082 | 20% | 2,899.32 | FORMACIÓN |
| | 19 | 10 | 10712.82 | 438.3196 | 4% | 10,274.50 | FORMACIÓN |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 20 | 24 | 27379.85 | 717.3311 | 3% | 26,662.52 | FORMACIÓN |
| | 21 | 11 | 4168.78 | 324.8769 | 8% | 3,843.90 | FORMACIÓN |
| | 22 | 8 | 3399.78 | 461.3546 | 14% | 2,938.43 | FORMACIÓN |
| | 23 | 7 | 12135.27 | 399.5813 | 3% | 11,735.69 | FORMACIÓN |
| | 24 | 13 | 17530.51 | 336.276 | 2% | 17,194.23 | FORMACIÓN |
| | 25 | 17 | 9120.18 | 464.1902 | 5% | 8,655.99 | FORMACIÓN |
| | 26 | 13 | 3765.84 | 521.1547 | 14% | 3,244.69 | FORMACIÓN |
| | 27 | 23 | 11499.26 | 1731.7487 | 15% | 9,767.51 | FORMACIÓN |
| | 28 | 4 | 28566.17 | 252.1089 | 1% | 28,314.06 | FORMACIÓN |
| | 29 | 3 | 21387.37 | 214.875 | 1% | 21,172.50 | FORMACIÓN |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

### 6.12.1 Capacidad receptiva.

Se puede definir a cómo, la capacidad que posee la ciudad de albergar más población con sus correspondientes actividades dentro de sus límites urbanos. Siendo un criterio importante para la determinación de la necesidad o no del establecimiento de nuevos límites urbanos, para ellos es necesario conocer la edificabilidad existente en el territorio urbano. Para el efecto se ha realizado una matriz complementaria que identifica el COS (Coeficiente de ocupación de suelo, en planta baja) y el CUS (Coeficiente de uso de suelo, total de metraje construido), a fin de obtener el total del área por edificar.

Tabla 27: *Capacidad receptiva: Ciudad de Barraganete*

| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL | AREA EDIFICADA TOTAL | CUS | COS | AREA EDIFICABLE PB | AREA VACANTE PB |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | No. | M2 | % | % | M2 | % |
| 1 | 1 | 1 | 0 | 0% | 0% | 934.19 | 100% |
| | 2 | 9 | 1622.43 | 7% | 3% | 21,273.48 | 97% |
| | 3 | 18 | 1169.27 | 9% | 6% | 11,746.90 | 94% |
| | 4 | 35 | 2687.99 | 23% | 14% | 10,112.40 | 86% |
| | 5 | 30 | 1957.62 | 7% | 5% | 25,443.05 | 95% |
| | 6 | 4 | 284.48 | 5% | 2% | 5,592.90 | 98% |
| | 7 | 11 | 1148.74 | 4% | 3% | 25,577.28 | 97% |
| | 8 | 28 | 2512.77 | 12% | 6% | 19,845.20 | 94% |
| | 9 | 15 | 1918.28 | 56% | 25% | 2,575.97 | 75% |
| | 10 | 15 | 1823.21 | 54% | 33% | 2,275.31 | 67% |
| | 11 | 11 | 1232.86 | 44% | 31% | 1,941.24 | 69% |
| | 12 | 15 | 940.21 | 5% | 3% | 19,962.25 | 97% |
| | 13 | 15 | 579.6 | 6% | 5% | 8,700.96 | 95% |
| | 14 | 5 | 599.19 | 31% | 15% | 1,642.37 | 85% |
| | 15 | 8 | 1452.06 | 56% | 32% | 1,775.08 | 68% |
| | 16 | 10 | 998.31 | 40% | 26% | 1,835.87 | 74% |
| | 17 | 13 | 1316.31 | 34% | 17% | 3,212.78 | 83% |
| | 18 | 11 | 1238.9 | 34% | 20% | 2,899.32 | 80% |
| | 19 | 10 | 569.99 | 5% | 4% | 10,274.50 | 96% |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 20 | 24 | 1164.52 | 4% | 3% | 26,662.52 | 97% |
| | 21 | 11 | 711.39 | 17% | 8% | 3,843.90 | 92% |
| | 22 | 8 | 952.04 | 28% | 14% | 2,938.43 | 86% |
| | 23 | 7 | 465.12 | 4% | 3% | 11,735.69 | 97% |
| | 24 | 13 | 416.3 | 2% | 2% | 17,194.23 | 98% |
| | 25 | 17 | 779.75 | 9% | 5% | 8,655.99 | 95% |
| | 26 | 13 | 580.84 | 15% | 14% | 3,244.69 | 86% |
| | 27 | 23 | 1934.21 | 17% | 15% | 9,767.51 | 85% |
| | 28 | 4 | 333.78 | 1% | 1% | 28,314.06 | 99% |
| | 29 | 3 | 3330.73 | 16% | 1% | 21,172.50 | 99% |
| | | 1 | 0 | 0% | 35% | 79.65 | 65% |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Como se puede observar, en su gran mayoría posee áreas vacantes llegando incluso a un 97% del área total de la manzana, siendo este un poco menor en las manzanas 9,10,11.

## 6.12.2 ZONIFICACION

Según los polígonos establecidos y el tipo de tratamientos dados por cada uno de ellos se han definido zonas según sus circunstancias físicas actuales, tales como número de pisos, tamaño de predios, condiciones de topografía entre otros, lo que permite, junto con los usos de suelo, el establecimiento de una zonificación ajustada a la realidad local, y cuya regulacion se ajusta en la mayoría de los casos dentro de su delimitación, a fin de generar cambios paulatinos pero constantes en el territorio definido para tal efecto.

La división de zonas propuestas se las clasifica de la siguiente manera:

e) **Zonas Mixtas:**
- Zona Mixta l (ZM I)
- Zona Mixta II (ZM II)
- Zona Mixta III(ZMIII)

f) **Zonas Residenciales:**
- Zona Residencial l
- Zona Residencial II
- Zona Residencial III
- Zona Residencial IV
- Zona Residencial V
- Zona Residencial VI
- Zona Residencial VII
- Zona Residencial VIII
- Zona Residencial IX

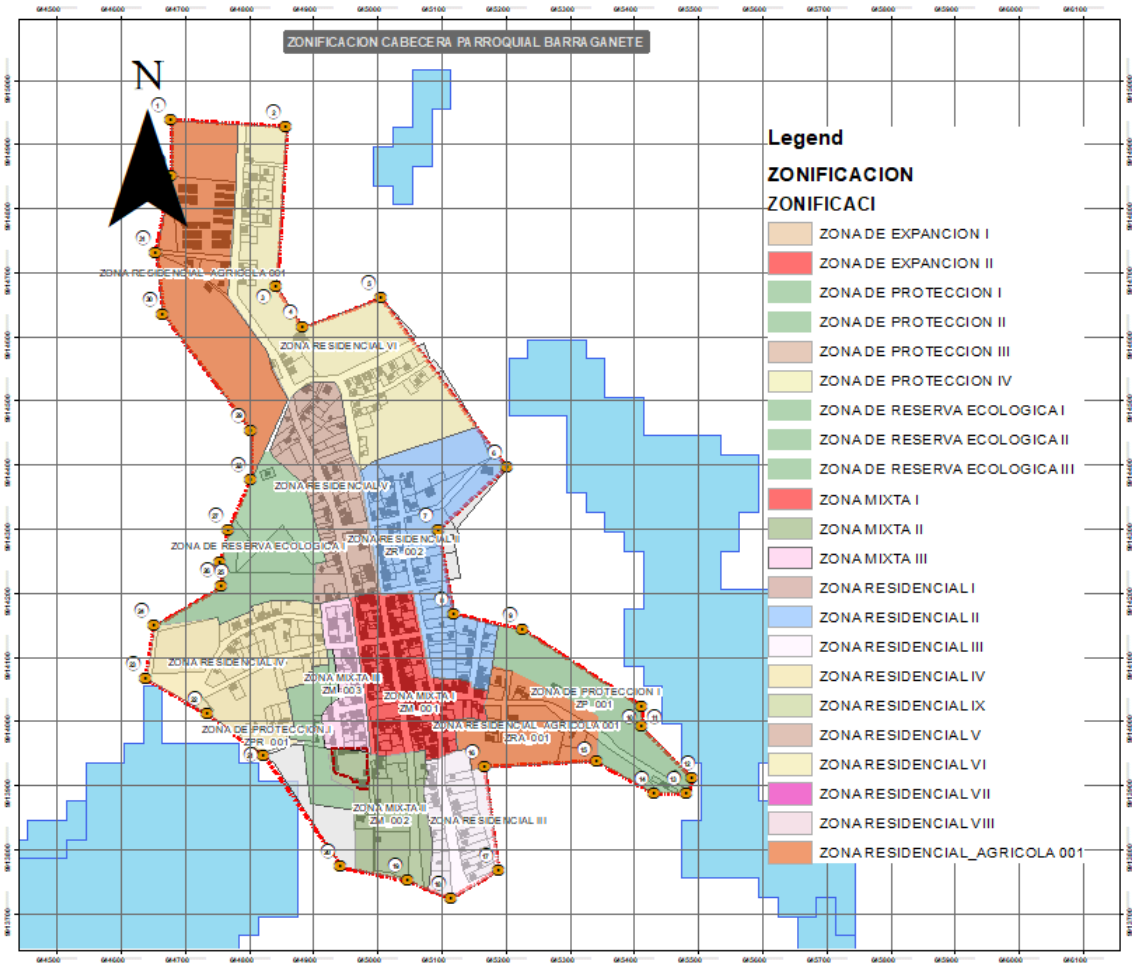
g) **Zonas Especiales:**
- Zona de expansión I

- Zona de expansión II
- Zona de protección I
- Zona de protección II
- Zona de protección III

**h) Zonas Ecológicas:**

- Zona de protección Ecológica I
- Zona de protección Ecológica II
- Zona de protección Ecológica III

Mapa 16 *Zonificación: Ciudad de Barraganete*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.12.3 USO DE SUELO

Para efectos del uso de suelo permitido, no permitido, compatible, restringido, y demás normas adaptables a la zonificación, se considerarán las mismas determinadas para la ciudad de Pichincha.

# SAN SEBASTIAN

## 6.13 Ciudad de San Sebastián. –

En la "***ORDENANZA PARA LA REFORMATIVA DE DELIMITACION DEL AREA URBANA DEL CANTÓN PICHINCHA Y LAS CABECEREAS PARROQUIALES DE SAN SEBASTIAN Y BARRAGANETE***" en su Art. 4.3, "*Determinarse el perímetro urbano de la parroquia de BARRAGANETE, que comprende de la siguiente linderación……*", se fija mediante coordenadas adjuntas al articulado, los limites urbanos de la cabecera parroquial de Barraganete. Las Coordenadas son las siguientes:

Tabla 28: *limites ciudad San Sebastián*

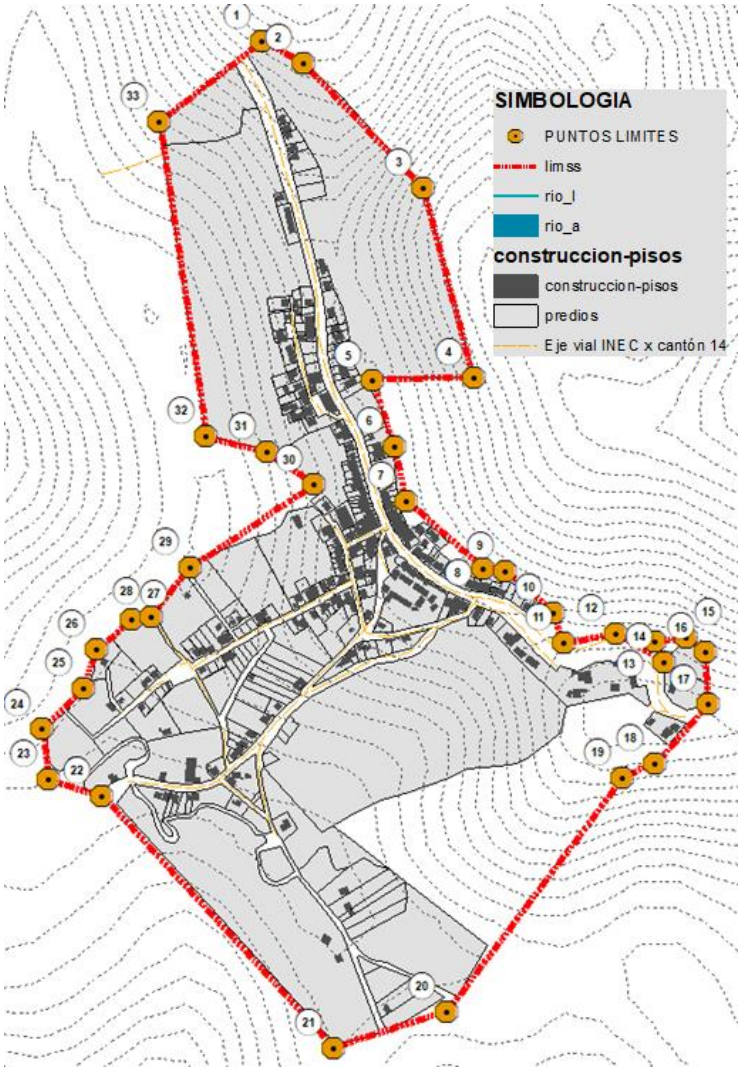
| PUNTO | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 609,655.13 | 9,883,864.24 |
| 2 | 609,710.21 | 9,883,835.57 |
| 3 | 609,869.03 | 9,883,670.77 |
| 4 | 609,935.00 | 9,883,419.95 |
| 5 | 609,801.87 | 9,883,415.90 |
| 6 | 609,829.67 | 9,883,329.27 |
| 7 | 609,845.20 | 9,883,256.54 |
| 8 | 609,946.71 | 9,883,168.15 |
| 9 | 609,975.92 | 9,883,163.95 |
| 10 | 610,040.36 | 9,883,109.65 |
| 11 | 610,052.86 | 9,883,070.76 |
| 12 | 610,122.71 | 9,883,082.40 |
| 13 | 610,172.98 | 9,883,071.82 |
| 14 | 610,185.99 | 9,883,044.90 |
| 15 | 610,214.38 | 9,883,076.63 |
| 16 | 610,240.36 | 9,883,057.09 |
| 17 | 610,243.56 | 9,882,988.61 |
| 18 | 610,173.51 | 9,882,910.95 |
| 19 | 610,130.90 | 9,882,891.80 |
| 20 | 609,898.97 | 9,882,582.78 |
| 21 | 609,750.61 | 9,882,535.33 |
| 22 | 609,445.10 | 9,882,867.34 |
| 23 | 609,373.94 | 9,882,889.78 |
| 24 | 609,366.00 | 9,882,955.93 |
| 25 | 609,421.22 | 9,883,010.27 |
| 26 | 609,438.20 | 9,883,061.40 |
| 27 | 609,484.49 | 9,883,100.69 |
| 28 | 609,509.73 | 9,883,104.76 |
| 29 | 609,560.84 | 9,883,170.31 |
| 30 | 609,724.70 | 9,883,278.64 |
| 31 | 609,661.57 | 9,883,322.77 |
| 32 | 609,581.72 | 9,883,342.74 |
| 33 | 609,519.24 | 9,883,758.14 |

**Fuente:** *GAD MUNICIPAL*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Bajo las mismas consideraciones que el análisis del documento de ordenanza realizado anteriormente, la delimitación no consta con una descripción que especifique detalladamente los limites tramo a tramo, lo que puede conllevar a imprecisiones y equivocaciones al momento de considerar o analizar predios que se encuentren cerca de los límites.

La delimitación de la ciudad de San Sebastián, de 0.53km$^2$ corresponde al área considerada como centralidad urbana, sin embargo, hay que mencionar que posee un bajo grado de consolidación, lo que será explicado en capítulos posteriores.

Mapa 17 *Límites: Ciudad de San Sebastián*




**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

## 6.14 Ocupación De Suelo

La determinación del rendimiento del suelo urbano, es decir el porcentaje en el que la parte urbana se encuentra consolidad es primordial para establecer el criterio de la necesidad de expandir la ciudad o no.

Cuando el grado de consolidación es alto, el aprovechamiento del suelo es óptimo cuantitativamente hablando, lo que permite que los servicios básicos ya dotados en las áreas en estudio se vuelvan una inversión eficiente. Por lo contrario, en los lugares donde la infraestructura básica ya ha sido dotada y el grado de consolidación es bajo, se genera la subutilización lo que merma en la eficacia de la inversión pública por lo cual se procura la consolidación de los asentamientos humanos bajo criterios técnicos establecidos.

Para el efecto, se ha procedido a calcular el rango de ocupación que posee la ciudad por zona y manzana, según el grado de consolidación, considerando para ello, los siguientes criterios:

**Tabla 29**: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de San Sebastián*

| RANGO DE OCUPACION | CATEGORIA |
|---|---|
| 0-25% | FORMACIÓN |
| 26%-50% | CONFORMACIÓN |
| 51%-75% | COMPLEMENTACIÓN |
| 76%-100% | CONSOLIDACIÓN |
| > a 100% | SOBREOCUPACIÓN |

**Fuente:** *AME, LOTUGS*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Para obtener las categorías según lo antes planteado, se ha procedido a calcular según la ocupación en planta baja de las áreas de cada una de las manzanas, obteniendo así el coeficiente de ocupación de suelo.

Según lo antes descrito, el 94% de las manzanas de la ciudad de Barraganete se encuentran en categoría de formación, es decir que posee un grado de ocupación de hasta el 25%,

Tabla 30: *Coordenadas de limite urbano de la ciudad de San Sebastián*

| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL | AREA MANZANA | AREA EDIFICADA PB | COS PB | AREA EDIFICABLE PB | NIVEL DE OCUPACION DE SUELO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | No. | M2 | M2 | % | M2 | |
| 1 | 1 | 14 | 2878.96 | 927.6652 | 32% | 1,951.29 | CONFORMACIÓN |
| | 2 | 22 | 7483.08 | 1058.81015 | 14% | 6,424.27 | FORMACIÓN |
| | 3 | 6 | 2623.34 | 187.8781 | 7% | 2,435.46 | FORMACIÓN |
| | 4 | 4 | 3386.7 | 92.7464 | 3% | 3,293.95 | FORMACIÓN |
| | 5 | 11 | 43239.42 | 513.0867 | 1% | 42,726.33 | FORMACIÓN |
| | 6 | 4 | 5140.25 | 65.8316 | 1% | 5,074.42 | FORMACIÓN |
| | 7 | 8 | 32770.38 | 162.7831 | 0% | 32,607.60 | FORMACIÓN |
| | 8 | 8 | 70287.2 | 496.1549 | 1% | 69,791.05 | FORMACIÓN |
| | 10 | 24 | 9003 | 1285.6593 | 14% | 7,717.34 | FORMACIÓN |
| | 11 | 34 | 10877.29 | 2895.6865 | 27% | 7,981.60 | CONFORMACIÓN |
| | 12 | 8 | 60246.77 | 325.2341 | 1% | 59,921.54 | FORMACIÓN |
| | 13 | 65 | 82437.63 | 4925.2675 | 6% | 77,512.36 | FORMACIÓN |
| | 14 | 35 | 26534.18 | 1604.5126 | 6% | 24,929.67 | FORMACIÓN |
| | 15 | 38 | 20357.98 | 1150.5328 | 6% | 19,207.45 | FORMACIÓN |
| | 16 | 11 | 20131.35 | 677.6042 | 3% | 19,453.75 | FORMACIÓN |
| | 17 | 7 | 10792.41 | 331.946 | 3% | 10,460.46 | FORMACIÓN |
| | 1 | 14 | 2878.96 | 927.6652 | 32% | 1,951.29 | CONFORMACIÓN |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

### 6.14.1 Capacidad receptiva.

Se puede definir a cómo, la capacidad que posee la ciudad de albergar más población con sus correspondientes actividades dentro de sus límites urbanos. Siendo un criterio importante para la determinación de la necesidad o no del establecimiento de nuevos límites urbanos, para ellos es necesario conocer la edificabilidad existente en el territorio urbano. Para el efecto se ha realizado una matriz complementaria que identifica el

COS (Coeficiente de ocupación de suelo, en planta baja) y el CUS (Coeficiente de uso de suelo, total de metraje construido), a fin de obtener el total del área por edificar.

Tabla 31: *Capacidad receptiva: Ciudad de San Sebastián*

| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL | AREA EDIFICADA TOTAL | CUS | COS | AREA EDIFICABLE PB | AREA VACANTE PB |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | No. | M2 | % | % | M2 | % |
| 1 | 1 | 14 | 1824.97 | 63% | 32% | 1,951.29 | 68% |
| | 2 | 22 | 3319.45 | 44% | 14% | 6,424.27 | 86% |
| | 3 | 6 | 386.6 | 15% | 7% | 2,435.46 | 93% |
| | 4 | 4 | 532.52 | 16% | 3% | 3,293.95 | 97% |
| | 5 | 11 | 702.73 | 2% | 1% | 42,726.33 | 99% |
| | 6 | 4 | 65.83 | 1% | 1% | 5,074.42 | 99% |
| | 7 | 8 | 396.65 | 1% | 0% | 32,607.60 | 100% |
| | 8 | 8 | 1986.86 | 3% | 1% | 69,791.05 | 99% |
| | 10 | 24 | 2374.59 | 26% | 14% | 7,717.34 | 86% |
| | 11 | 34 | 4838.4 | 44% | 27% | 7,981.60 | 73% |
| | 12 | 8 | 493.25 | 1% | 1% | 59,921.54 | 99% |
| | 13 | 65 | 7978.11 | 10% | 6% | 77,512.36 | 94% |
| | 14 | 35 | 2399.79 | 9% | 6% | 24,929.67 | 94% |
| | 15 | 38 | 2167.77 | 11% | 6% | 19,207.45 | 94% |
| | 16 | 11 | 978.66 | 5% | 3% | 19,453.75 | 97% |
| | 17 | 7 | 331.95 | 3% | 3% | 10,460.46 | 97% |
| | 1 | 14 | 1824.97 | 63% | 32% | 1,951.29 | 68% |

**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

Como se puede observar, en su gran mayoría posee áreas vacantes llegando incluso a un 97% del área total de la manzana, siendo este un poco menor en las manzanas 10,11 y 12.

## 6.14.2 ZONIFICACION

Según los polígonos establecidos y el tipo de tratamientos dados por cada uno de ellos se han definido zonas según sus circunstancias físicas actuales, tales como número de pisos, tamaño de predios, condiciones de topografía entre otros, lo que permite, junto con los usos de suelo, el establecimiento de una zonificación ajustada a la realidad local, y cuya regulacion se ajusta en la mayoría de los casos dentro de su delimitación, a fin de generar cambios paulatinos pero constantes en el territorio definido para tal efecto.

La división de zonas propuestas se las clasifica de la siguiente manera:

i) **Zonas Mixtas:**
   - Zona Mixta l (ZM I)
   - Zona Mixta II (ZM II)
   - Zona Mixta III(ZMIII)

j) **Zonas Residenciales:**

- Zona Residencial l
- Zona Residencial II
- Zona Residencial III
- Zona Residencial IV
- Zona Residencial V
- Zona Residencial VI
- Zona Residencial VII
- Zona Residencial VIII
- Zona Residencial IX

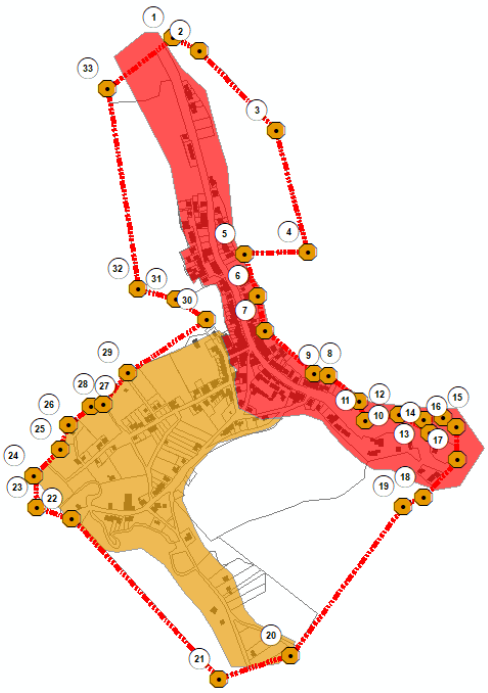
k) **Zonas Especiales:**

- Zona de expansión I
- Zona de expansión II
- Zona de protección I
- Zona de protección II
- Zona de protección III

l) **Zonas Ecológicas:**

- Zona de protección Ecológica I
- Zona de protección Ecológica II
- Zona de protección Ecológica III

Mapa 18 *Zonificación: Ciudad de San Sebastián*



**Fuente**: *Catastro Municipal del cantón Pichincha*
**Elaboración**: *Equipo Consultor PUGS*

*La ciudad de San Sebastián se compone de dos zonas principales que son la zona Mixta I y la zona residencial agrícola 001, el área circundante representa áreas de protección y conservación.*

### 6.14.3 USO DE SUELO

Para efectos del uso de suelo permitido, no permitido, compatible, restringido, y demás normas adaptables a la zonificación, se considerarán las mismas determinadas para la ciudad de Pichincha.

# NORMATIVA

**PROPUESTA DE NORMAS TECNICAS MUNICIPALES PARA REGULAR EL USO, LA OCUPACIO DE SUELO, LASCONSTRUCCION, DEMOLICION Y MANEJO DE LOS RESIDUOS GENERADOS POR ESTAS ACTIVIDADES (ESCOMBROS) DENTRO DEL CANTÓN PICHINCHA.**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año 2008 mediante referéndum se aprobó la actual Constitución de la República, quien marcó el inicio a un nuevo ordenamiento jurídico, con la entrada en vigencia de la norma magna se debió actualizar todo el marco legal en el Ecuador. En el año 2010 entro en vigencia el COOTAD norma que rige para los Gobierno Autónomos Descentralizados y quien determina claramente cuáles son las competencias de los GAD Municipales. De igual forma se deben reformar, derogar, y construir nuevas normas de carácter cantonal, con el objeto de tener ordenanzas enmarcadas en disposiciones constitucionales y legales.

EL GAD Municipal del cantón Pichincha no cuenta con una ordenanza que regule las construcciones y las demoliciones de edificaciones, además no existe normativa para la disposición de los residuos generados en esta materia, al no contar con procedimientos claros esto genera un problema de contaminación que afecta al medio ambiente, así como al desarrollo del cantón Pichincha.

Al no existir un bueno manejo de desechos sólidos generados por construcciones o demoliciones se crea un grave problema de contaminación, el mismo que va en aumento debido al crecimiento demográfico de nuestros pueblos. Estos residuos generados de la actividad del sector de la construcción, al no estar regulados por una norma cantonal, son depositados en lugares no autorizados, o son utilizados como rellenos sin considerar los daños ambientales y a la salud que pueden ocasionar.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozan de autonomía política, donde tienen la capacidad para expedir normas de aplicación obligatoria en el marco de sus competencias y dentro de su jurisdicción, normas que deben estar sustentadas en la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

En el marco de la competencia antes indicada este GAD Municipal del cantón Pichincha tiene la obligación de normar y regular las construcciones y demoliciones de edificaciones, así como la disposición final de residuos, de igual forma debe determinar el proceso sancionador para quienes incumplan estas normas. Por lo expuesto se propone el proyecto de "**ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y DEMOLICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN LA ZONA URBANA DEL CANTON PICHINCHA Y LA DISPOSICION DE LOS RESIDUOS GENERADOS POR LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS**", con el objeto de que sea analizada, corregida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del cantón Pichincha.

# EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PICHINCHA

**Considerando:**

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera";

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, en el artículo 264 de la Constitución de la República en concordancia con el artículo 55 del COOTAD se establecen claramente cuáles son las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

**Que,** el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República faculta a los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio expedir ordenanzas cantonales;

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de la circunscripción territorial...";

**Que**, la letra a) del artículo 54 Ibídem, establece como función primordial del gobierno municipal la de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

**Que**, la letra o) del artículo 54 del mismo cuerpo legal indica que una función de los GAD Municipales es la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

**Que**, la letra a) del artículo 57 del COOTAD determina las atribuciones del Concejo Municipal que en su tenor literal expresa" El ejercicio de la Facultad Normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; y,

**Que**, es necesario actualizar las normas que regulan las edificaciones en el Cantón Pichincha, acorde a las disposiciones contempladas en la constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización.

En ejercicio de la facultad establecida en el artículo 240 en concordancia con el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, en los literales a) y w) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD;

**EXPIDE:**

***PROPUESTA DE NORMAS TECNICAS MUNICIPALES PARA REGULAR EL USO, LA OCUPACIO DE SUELO, LASCONSTRUCCION, DEMOLICION Y MANEJO DE LOS RESIDUOS GENERADOS POR ESTAS ACTIVIDADES (ESCOMBROS) DENTRO DEL CANTÓN PICHINCHA.***

# CAPITULO I
# DISPOSICIONES PRELIMINARES

**Art. 1. Objeto.-** La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones y disposiciones básicas sobre el manejo y disposición final de los residuos de materiales de construcción y demolición, deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y Administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido por el Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Art. 2. Ámbito. -** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano de la ciudad de Pichincha, las cabeceras de las parroquias rurales y sus respectivas áreas de expansión.

El área rural del cantón Pichincha tendrá un régimen especial sujeto a factibilidades de construcción propias del sector.

**Art. 3. Contenidos. -** A más de regulaciones de carácter general, esta Ordenanza prescribe normas relativas a la clasificación de las edificaciones, las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, constructibilidad o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato, cerramientos de los predios, de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal y la disposición temporal y final de los residuos que se generan en la construcción y la demolición de edificaciones.

**Art. 4. Documentos Complementarios. -** Para la aplicación e interpretación de la Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y los planos que se detalla a continuación:

a) Plano de la Estructura General del territorio urbano
   - Plano del perímetro urbano de la ciudad de Pichincha y su zona de expansión.
   - Plano de perímetro urbano de las parroquias rurales y su zona de expansión.
b) Plano de Zonificación general
c) Planos de Zonas Mixtas
d) Planos de Zonas Residenciales
e) Planos de Zonas Especiales

f) Planos de Zonas De Protección Ecológica
g) Planos de Jerarquización vial
h) Plan regulador y malla urbana
i) Planos de Zonas de protección de quebradas (ZP)
j) Planos de la Estructura general de la Red de Espacios Públicos
k) Planos de servicios básicos
l) Plano de Zonas de Planeamiento general y a detalle
m) Cuadros Normativos de Uso y Ocupación de Suelo por zonas

Art. 5. Zonas. - Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la división en zonas propuesta y la derivada de desarrollos urbanísticos autorizados en el ámbito geográfico descrito en el Art. 2 Tal división corresponde a:

**m) Zonas Mixtas:**
- Zona Mixta l (ZM I)
- Zona Mixta II (ZM II)
- Zona Mixta III(ZMIII)

**n) Zonas Residenciales:**
- Zona Residencial l
- Zona Residencial II
- Zona Residencial III
- Zona Residencial IV
- Zona Residencial V
- Zona Residencial VI
- Zona Residencial VII
- Zona Residencial VIII
- Zona Residencial IX

**o) Zonas Especiales:**
- Zona de expansión I
- Zona de expansión II
- Zona de protección I
- Zona de protección II
- Zona de protección III

**p) Zonas Ecológicas:**
- Zona de protección Ecológica I
- Zona de protección Ecológica II
- Zona de protección Ecológica III

Para la determinación de las diferentes zonas se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo Cantonal

Art. 6. Responsabilidad. - Corresponde a las Dependencias Municipales de:

a) La Dirección de Planeamiento territorial, autorizar los Registros de Construcción, coordinar el Registro Catastral, y la Inspección Final y la certificación de la habitabilidad de la edificación del caso;
Efectuar el control de construcciones, realizar inspecciones a fin de establecer si una edificación cuenta con el correspondiente Registro de Construcción y si aquella se sujeta a éste y a las presentes normas, si ha realizado el Registro Catastral y la Inspección Final del caso, y establecer las sanciones a que diere lugar si se infringieren las normas de esta Ordenanza;
b) A las Direcciones Municipales, formular oportunamente las propuestas, que serán procesadas por la Dirección de Planeamiento territorial del Gobierno Municipal de Pichincha, conducentes al mejoramiento y actualización de la presente Ordenanza con sujeción a las políticas y orientaciones que al respecto emita el Concejo Cantonal.

# CAPITULO II
# DE LAS NORMAS DE EDIFICACION
## 6.15 Sección I
## 6.16 Normas generales

Art. 7. Normas en Urbanizaciones y Zonas Residenciales. - En urbanizaciones y zonas residenciales tipificadas en esta Ordenanza como de Compatibilidad A, de ser el caso, regirán las disposiciones que, respecto a uso, densidad, e intensidad de edificación y retiros existan en las reglamentaciones internas aprobadas por la Municipalidad previo la promulgación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento territorial.

De no existir tales disposiciones, la Dirección de Planeamiento Territorial aplicará las consignadas en la presente Ordenanza en función de la zonificación y los cuadros de Compatibilidad de Usos y de Normas de Edificación.

En lo sucesivo, toda Ordenanza que la Municipalidad apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente Ordenanza, e incorporarse como parte integrante de ésta y ser publicada por la prensa (escrita o radial).

Art. 8. Excepción a las Normas. - La exigibilidad, parcial o total, de las normas se exceptuará en los siguientes casos:

a) **Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificabilidad previa.** - Si la tipología de edificación o condición de ordenamiento prescrita para una zona sea distinta a la predominante en el sitio, el caso será motivo de informe particular de la Dirección de Planeamiento Territorial a fin de determinar la clasificación y, o condición de edificabilidad aplicables.

b) **Régimen de Excepción.** - Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de un régimen de excepción podrán acogerse al mismo, para lo cual los interesados deberán solicitarlo a la máxima autoridad Cantonal, el mismo que resolverá en base al informe que para cada caso presente la Dirección de Planeamiento Territorial, en los siguientes casos.
   - Si se tratare de una intensificación del número de usuarios o de la edificabilidad admitidos, se deberán incorporar los informes de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos, en el sentido de que es posible o conveniente tal intensificación, tal como se establece en la Ordenanza del Plan de Ordenamiento territorial de la ciudad de Pichincha
   - Si se tratare de modificaciones a las condiciones de ordenamiento, que implicaren cambios a las normas relativas al tipo de edificación admisibles, sea en los retiros o en general al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el informe incluirá un análisis de la volumetría de los edificios existentes en la manzana del caso y de los ubicados en la manzana frentista al predio del caso, de acuerdo a los indicadores de ornato que constan en el Art. 31 de esta Ordenanza.

   El eventual incremento de la edificabilidad y, o de la densidad normada para la zona del caso, por corresponder a un beneficio adicional que obtendría el interesado, será objeto de compensación a favor de la Municipalidad.

c) **Zonas Especiales.** - Cuando, a propósito de un proyecto de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, se requieran normas singulares, los sitios relacionados con tales casos deberán tipificarse como Zonas Especiales, de acuerdo a los tipos que se describen en el Art. c) de esta Ordenanza.

## Art. 9. Línea de Construcción o Fábrica. -

Toda edificación que se realice frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de construcción establecida por norma. De existir dudas sobre ésta, deberá realizarse ante la Dirección de Planificación territorial la consulta denominada Registro de Solar, para lo cual se presentará la siguiente documentación:

a) Tasa por servicios administrativos.
b) Levantamiento planimétrico en caso de solares ubicados fuera de la zona urbana.
c) Certificado actualizado de la registraduría de la propiedad
d) Certificado de solvencia municipal

## Art. 10. Salientes y Voladizos. -

A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

En edificios con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta cuatro cincuenta metros (4.50 m.) de altura se admitirá detalles de revoque de hasta máximo diez centímetros (0.50 m).

En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales, de acuerdo a los siguientes casos:

a) En edificaciones con retiro. - Equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.
b) En edificaciones a línea de lindero. - Se atenderá lo siguiente:
   - Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1m.), a partir de una altura de tres metros sesenta centímetros (3.60 m.) sobre el nivel de la acera que enfrenten.
   - Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se permitirán voladizos hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejará de aplicar a partir de los doce (12) metros de altura.
   - En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales, se admitirá voladizos que equivalgan al diez por ciento (10%) del ancho de la vía, hasta un máximo de un metro (1 m.).

c) Edificaciones a línea de lindero ubicadas en zonas Residenciales. En esta zona no se admitirá voladizos sobre espacios públicos, sean estas vías vehiculares, peatonales o espacios verdes.

Independientemente del caso, el propietario deberá solicitar a la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) la respectiva protección de cables eléctricos.

Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero, pero sí bajo las áreas de retiro y de portal.

Art. 11. Portal. - Corresponde al área cubierta en planta baja, entre la línea de lindero y de construcción, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá en atención a:

- La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero.
- En el área de portal solo se permitirá la construcción de pilares o columnas.

a) **Nivel de Portal.** - A efectos de la determinación del nivel de piso del portal, éste se definirá en atención al nivel del bordillo de la esquina de manzana más cercana al predio del caso. Tal nivel no podrá exceder veinte centímetros (0.20 m), medidos desde el nivel del bordillo.

   El piso del portal podrá tener una pendiente hacia la acera que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.

   En caso de que se utilice un nivel superior al de la acera existente, será exigible, de manera obligatoria la eliminación de barreras arquitectónicas que interrumpan el libre acceso a los espacios, tomando en cuenta los criterios universales de accesibilidad para personas con discapacidad.

b) **Ancho de Portal.** - En casos de edificios con portal, los pilares dispuestos a línea de lindero y los detalles de revoque será de 3.00 m, sin embargo, podrán disminuir hasta dos metros cuarenta centímetros (2.4 m) el ancho efectivo de aquel.

c) **Altura de Portal.** - Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros sesenta (3.50 m) y máximo de seis metros (6.00 m.), para lo cual se atenderá lo dispuesto en el Art. 32 de esta Ordenanza.

Las eventuales diferencias de altura que se presenten respecto de edificios vecinos no deberán hacerse evidentes en la respectiva fachada, por lo que se utilizarán detalles que doten de continuidad al nivel superior del portal del caso.

Si por razones funcionales o formales no convenga edificar sobre el espacio de portal, el proyecto arquitectónico asegurará la continuidad del nivel superior del portal a través de la utilización de marquesinas, pasos cubiertos, pérgolas o cualquier otro detalle que convenga para tal propósito.

## 6.17 Sección II

## 6.18 Clasificación de las Edificaciones

Art. 12. Las clasificaciones. - En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican según el siguiente cuadro:

| | |
|---|---|
| **CUADRO Nº 1** | **USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS** |
| **Código** | **USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO** |
| **USO GLOBAL = V** Vivienda | |
| | **ESTABLECIMIENTOS** |
| **CA-1** | **Vivienda agrícola**<br>Lotes de 1000 a 5000 m2 |
| **CA-2** | **Vivienda agrícola,**<br>Lotes de 5000 a 50000 m2. |
| **C-1** | **Vivienda urbana** (Alta Densidad)<br>Lotes de 150, 200 300 m2. |
| **C-2** | **Vivienda urbana** (Media Densidad)<br>Lotes de 300 a 400 m2. |
| **C-3** | **Vivienda Urbana,** (Baja Densidad) |

| | |
|---|---|
| | Lotes de 400 a 500 m2. |
| **USO GLOBAL = C** Comercio | |
| **CV** | **Comercio vecinal** |
| | Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, |
| | salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, tintorerías, zapa- terías, joyerías y relojerías. |
| **CZ** | **Comercio zonal** |
| | **CZ-1.** |
| | Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. |
| | **CZ-2.** |
| | Funerarias, sala de velación |
| | **CZ-3.** |
| | Almacenes Artículos para el hogar, imprentas |
| | **CZ-4.** |
| | Oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias bancarias, agencias |
| | de viajes, financieras, micros mercados, bares. |
| | **CZ-5.** |
| | Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pintura. |
| **CE** | **Comercio especial** |
| | **CE-1.** |
| | Almacenes Industriales, materiales de construcción y agropecuarios. |
| | **CE-2.** |
| | Gasolineras y autoservicios. |
| **CR** | **Comercios restringidos:** |
| | Moteles, prostíbulos, similares. |

| | |
|---|---|
| USO GLOBAL = Y industria | |
| Y-1 | **Industria bajo impacto:** |
| | Talleres artesanales, mecánicos, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos o similares. |
| Y-2 | **Industria mediano impacto:** |
| | Mecánicas, alfarerías, productos plásticos, papel gaseosas y distribuidoras |
| | de artículos inflamables no compatible con el uso residencial. |
| Y-3 | **Industria alto impacto:** |
| | Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustible y pequeña industria contaminantes. |
| USO GLOBAL = F equipamiento | |
| EZ | **Equipamiento zonal:** |
| | **EZ-1** |
| | Educación: preescolar, escolar, media y educación especial. |
| | **EZ-2** |
| | Salud: Centros, sub centros de salud, clínicas, hospitales |
| | **EZ-3** |
| | Bienestar social: guarderías, centros de formación juvenil y familiar, ancianatos, orfanatos. |
| | **EZ-4** |
| | Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centros religiosos, cementerios. |
| EE | **Equipamiento especial** |
| | **EE-1** |
| | Turísticos: Hoteles, centros de convenciones. |
| | **EE-2** |

| | |
|---|---|
| | Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes. |
| ESP | **Equipamiento servicios públicos:** |
| | **ESP** |
| | Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres. |
| **USO GLOBAL = P** protección ambiental y ecológica | |
| PAE | **Protección ambiental y ecológica:** |
| | **PAE-1** |
| | Equipamientos especiales: recreación – ecológicos, turísticos. |
| | **PAE-2** |
| | Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes |
| | **PAE-3** |
| | Ambiental- ecológico: protección de las riveras del Río Norte. |

**Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero**. - Se sub-clasifican:

- Edificaciones a línea de lindero con portal. - El ancho del soportal será de 2,40 a 3,00 metros, a excepción de los que específicamente se establezcan por Ordenanzas Especiales.
- Edificaciones a línea de lindero sin portal. Estas se permitirán en los siguientes casos:
  - En las áreas tipificadas como zonas Residenciales en solares de hasta doscientos metros cuadrados (200 $m^2$) de área, no admitiéndose en estos casos voladizos sobre el espacio público.
  - Donde, en atención al número de predios o al frente de la manzana del caso, predomine este tipo de edificación.

Tratándose de edificaciones a línea de lindero sin portal y esquineras, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la planta baja se desarrollará: en ochava, medida al menos un metro (1 m.) a partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un radio no menor a dos metros (2 m.).

a) **Edificaciones con retiros.** - Se admitirán en lotes medianeros y esquineros, de al menos diez (20) metros y veinte (10) metros de frente respectivamente, y que tengan más de doscientos metros cuadrados (200 $m^2$) de área. Se desarrollarán según las siguientes variantes:
   - Aislada: con retiros frontales, posteriores y laterales.
   - Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.

- Continua con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.

Si en los cuadros de Normas de Edificación, se establece edificaciones aisladas como tipo admisible, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas.

Si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas, mas no edificaciones continuas.

b) **Edificaciones Aterrazadas.** - Exigibles en terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las mismas procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

c) **Edificaciones tipo torre.** - Se exigirán en las zonas que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecido. Si los solares no satisficieren tales dimensiones mínimas, con la excepción de Zonas Residenciales, se admitirá edificar la torre sin los respectivos retiros laterales.

Art. 13. Conjuntos Habitacionales. - Corresponde a uno o más grupos de viviendas, construidos simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollan en un solar o cuerpo cierto, o en el resultante de la integración de éstos, habilitados mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico.

En atención a la forma de ordenamiento u ocupación del suelo, a la intensidad de edificación y a sus alturas, los conjuntos habitacionales podrán ser, entre otros, los siguientes:

a) **Conjuntos habitacionales con patios (CHP):** Conjuntos que incluyen unidades adosadas por dos de sus lados, excepto los que permiten acceso desde y hacia espacio públicos. Se permite su desarrollo hasta línea de lindero y hasta un máximo de dos plantas.
b) **Conjuntos habitacionales continuos (CHC):** Desarrollos habitacionales alineados y continuos que permiten la sobre posición de unidades de vivienda, hasta conformar conjuntos de hasta tres (3) plantas. Tendrán retiros frontales y posteriores, pudiendo compartir acceso común.

## 6.19 Sección III

## 6.20 Condiciones de Edificabilidad.

Art. 14. Indicadores de Edificabilidad. - Las condiciones de edificabilidad constan en el Cuadro Nº3 de las Normas de Edificación, en esta Ordenanza y se desarrollan de la siguiente manera:

| CUADRO Nº2 | | ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE PICHINCHA | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CÓDIGO | FORMA DE OCUPACIÓN | LOTE MÍNIMO | FRENTE MÍNIMO | RELACIÓN LOTE - FRENTE - FONDO | ALTURA MÁXIMA | | Coeficiente De Ocupación del Suelo | Coeficiente de Utilización del Suelo | RETIROS MÍNIMOS | | | |
| | | | | | AM | AM | | | RM | RM | RM | RM |
| CONSTRUCCIONES | FO | LM | FM | PL | Pisos | Metros | COS | CUS | F | L | L | P |
| CA2003 | A AISLADA | 200 | 10 | 1 -1,4 | 3 | 10 | 0,56 | 1,68 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA2004 | | 200 | 10 | 1 – 1,4 | 4 | 14 | 0,56 | 2,24 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA303 | | 300 | 10 | 1 -2 | 3 | 10 | 0,64 | 1,92 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA304 | | 300 | 10 | 1 -2 | 4 | 14 | 0,64 | 2,56 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA305 | | 300 | 10 | 1 -2 | 5 | 20 | 0,64 | 3,20 | 3 | 1 | 1 | 3 |
| CA503 | | 500 | 10 | 1 -2 | 3 | 10 | 0,34 | 1,01 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| CA504 | | 500 | 10 | 1 -2 | 4 | 14 | 0,34 | 1,34 | 5 | 3 | 3 | 3 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CA505 | | 500 | 10 | 1 -2 | 5 | 20 | 0,34 | 1,68 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| CB 203 | B PAREADA | 200 | 10 | 1 -2 | 3 | 10 | 0,42 | 1,26 | 5 | 3 | 0 | 3 |
| CC303 | C CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA | 300 | 10 | 1 – 3 | 3 | 10 | 0,90 | 2,70 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CC304 | | 300 | 10 | 1 – 3 | 4 | 14 | 0,90 | 3,60 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD203 | D CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON POR- TALES | 200 | 10 | 1 – 3 | 3 | 10 | 0,85 | 2,55 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD204 | | 200 | 10 | 1 – 3 | 4 | 14 | 0,85 | 3,40 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD205 | | 200 | 10 | 1 – 3 | 5 | 20 | 0,85 | 4,25 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD304 | | 300 | 10 | 1 – 3 | 4 | 14 | 0,90 | 3,60 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD305 | | 300 | 10 | 1 – 3 | 5 | 20 | 0,90 | 4,50 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| CD505 | | 500 | 10 | 1 – 3 | 5 | 26 | 0,94 | 4,70 | 0 | 0 | 0 | 3 |

**NOTA:** Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.

**Art. 15. Intensificación de Uso de Suelo. -** Están constituidos por la densidad neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote; y el Coeficiente de uso de Suelo (CUS) correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes, ni las destinadas en más del 50% de los predios o del frente de la manzana del caso, edificaciones a línea de lindero o con retiros inferiores a los normados, la Dirección de Planeamiento Territorial emitirá el Registro del caso de acuerdo a tal situación, la que se hará constar en un levantamiento planimétrico que se adjuntará al respectivo expediente; por lo que prevalecerá su aplicación de acuerdo a los valores establecidos en los cuadros del Plan de Ordenamiento Territorial. Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles.

a) **Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura.** - En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación con su correspondiente altura equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

   Si el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería es igual o excede, ochenta metros cuadrados (80 $m^2$), y cinco metros (5 m.), respectivamente, la compensación se calculará multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada, por el CUS aplicable incrementado en un diez por ciento (10%).

b) **Ocupación Parcial de Retiros.** - Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en predios frentistas a la Red Vial y los ubicados en Corredores Comerciales, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:
   - En las áreas destinadas a retiros, y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos, se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3 m) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS.
   - Si el vecino se hubiere previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquel o aquellos.
   - En zonas Residenciales, en solares medianeros y esquineros con áreas menores a ciento veinte metros cuadrados (120$m^2$), sin sobrepasar las normas de densidad, el COS y el CUS, no se permitirá la ocupación de retiros frontales para usos habitacionales ni para servicios y comercio de vecindario.

c) **Intensificación por fusión.** - En casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la zona del caso, la Dirección de Planeamiento Territorial podrá conceder un incremento del CUS prescrito, en atención a los siguientes valores:
   - En zona Mixta I, II, III (ZM 1, ZM 2, ZM 3), el diez por ciento (10%).
   - En zonas Residenciales e Industrial, el diez y el quince por ciento (10 y 15%), respectivamente.

**Art. 16. Tolerancias. -** A efecto del control de las normas aplicables a un Registro de Construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta cinco por ciento (5%), en más o menos, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, constantes en los respectivos cuadros del Plan de Ordenamiento Territorial y aplicables a cada zona.

## 6.21 Sección VI

**Usos de las Edificaciones**

**Art. 17. Usos. -** Con el propósito de regular la utilización de los predios, de acuerdo al Plano de zonas de la Ciudad de Pichincha y de sus Áreas de Expansión, se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

a) Usos Permitidos, aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.
b) Usos Condicionados, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos.
c) Usos Prohibidos, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en una zona y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características de aquella.

Estos usos constan en los análisis de Compatibilidad de Uso.

**Art. 18. Tipos de Compatibilidad de Usos. -** Los análisis de Compatibilidad de Usos se tipifican de acuerdo a:

a) La variedad de los permitidos para una zona; y,
b) Los usos que se admiten como complementarios, según condicionamientos que expresamente se establecen en dichos cuadros.
c) Los tipos de Compatibilidad de usos según el lugar de implantación, pueden consultarse en la siguiente tabla:

| CUADRO Nº5 | | | ZONAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZONA MIXTA | | | | ZONA RESIDENCIAL | | | | | | | | | ZONAS ESPECIALES | | | | | | ZONAS ECOLÓGICAS | | |
| | | | Zona Mixta I (ZM I) | Zona Mixta II (ZM II) | Zona Mixta III(ZMIII) | ZONA RESIDENCIAL AGRÍCOLA I | Zona Residencial I | Zona Residencial II | Zona Residencial III | Zona Residencial IV | Zona Residencial V | Zona Residencial VI | Zona Residencial VII | Zona Residencial VIII | Zona Residencial IX | Zona de expansión I | Zona de expansión II | Zona de protección I | Zona de protección II | Zona de protección III | Zona de protección IX | Zona de protección Ecológica I | Zona de protección Ecológica II | Zona de protección Ecológica III |
| VIVIENDA | BAJA DENSIDAD | V1 | P | P | P | C | P | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | X | X | X | X | X | X | X |
| | MEDIA DENSIDAD | V2 | P | P | P | C | P | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | X | X | X | X | X | X | X |
| | ALTA DENSIDAD | V3 | P | P | P | C | P | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | X | X | X | X | X | X | X |
| | VIVIENDA | VA1 | C | C | C | P | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | X | X | X |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | AGRÍCOLA | VA 2 | C | C | C | P | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | X | X | X |
| COMERCIO | COMERCIO VECINAL | CV | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | X | X | X | X | X | X | X |
| | COMERCIO ZONAL | CZ 1 | P | P | P | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ 2 | P | P | P | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ 3 | P | P | P | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ 4 | P | P | P | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | | CZ 5 | P | P | P | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | | CE 1 | X | X | X | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | COMERCIO ESPECIAL | CE2 | X | X | X | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | COMERCIO RESTRINGIDO | CR | X | X | X | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| INDUSTRIA | BAJO IMPACTO | Y1 | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | MEDIO IMPACTO | Y2 | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ALTO IMPACTO | Y3 | X | X | X | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | R | X | X | X | X | X | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO ZONAL | EZ1 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | X | X | X |
| | | EZ2 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | C | X | X | X | X |
| | | EZ3 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | X | X | X |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | EZ 4 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | X | X | X |
| | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EE 1 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | X | X | X |
| | | EE 2 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | X | X | X | X | C | C | C |
| | EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS | ESP | P | P | P | C | P | C | C | C | C | C | C | C | C | C | R | X | X | X | X | X | X | X |
| PROTECCIÓN | AMBIENTAL Y ECOLÓGICA | PAE1 | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | P | X | P | P | P |
| | | PAE2 | R | R | R | P | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | P | X | P | P | P |
| | | PAE3 | X | X | X | P | X | X | P | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | P | P | X |

| | | | |
|---|---|---|---|
| P: USO PRINCIPAL | | C: USO COMPATIBLE | R: USO CONDICIONADO (RESTRINGIDO) | X: USO PROHIBIDO |

**Art. 19. Usos Condicionados Restrictivos. -** Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

a) En aquellos casos que se solicite un Registro de Construcción en un predio no edificado para un uso calificado como restrictivo, el proyecto del caso deberá guardar los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:
   - Industria pequeña y de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; al menos tres metros (3 m.)
   - Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y/o comercio al detalle; comercio al por mayor industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8 m).
   - Industria mediana y grande, de mediano y alto impacto; depósitos de combustibles; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública al menos veinte metros (20 m).

b) En el caso de proyectos en predios vecinos a usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever en la implantación, forma o construcción de sus edificios, medidas que mitiguen el impacto de aquel o aquellos. Tales medidas se sustentarán en una memoria técnica justificativa que se incorporará a la respectiva solicitud de Registro de Construcción.

## 6.22 Sección IV

## 6.23 Habitabilidad

**Art. 20. Habitabilidad de las edificaciones. -** A más de lo prescrito en esta Ordenanza, se atenderá las normas habitabilidad que, por tipo de edificación, constan en las ordenanzas municipales relativas a la preservación de la calidad ambiental y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Pichincha y que se detallan a continuación, las que se verificarán en la correspondiente inspección final.

a) Dimensionamientos mínimos, correspondientes a: áreas de planta por usuario; altura de piso a tumbado, por locales; ancho y altura de escaleras, corredores y medios de egresos en general.
b) Funcionalidad de las edificaciones, normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para la reclasificación o cambio de uso de una edificación.
c) Iluminación y ventilación natural: relación mínima entre área de ventana y la del piso para cada tipo de local; volumen de aire requerido por persona y suministro de aire fresco, en litros por persona.
d) Ventilación artificial: renovación del aire (recirculación, en m3/minuto/persona.); climatización artificial.
e) Condiciones sanitarias: dotación de unidades sanitarias en atención al tipo de edificios y número de usuarios; estándares para redes.

f) Protección térmica: aislamiento y ganancia térmica; control artificial de la temperatura y de la humedad.
g) Protección acústica, normas relacionadas con el control del sonido y de las vibraciones, para lo cual se atenderá a: la ubicación de los locales; la disposición de barreras y materiales de absorción; y la utilización de elementos para el amortiguamiento de las vibraciones.
h) Protección contra la humedad: control de la humedad ascendente y proveniente del suelo, y aquel producto de las precipitaciones.
i) Depósito y preservación temporal de desechos sólidos: normas relativas a la separación de desechos en la fuente; dimensionamientos para el área de bodegaje temporal y, o de retiro de los desechos; localización y características de las áreas de depósito temporal; procesamiento preliminar en la fuente, con control de humo, olores y partículas en suspensión.
j) Control de Emisiones: normas relativas al control de emisiones, tanto en el proceso constructivo como en el funcionamiento de los edificios, relacionados, entre otros, con partículas en suspensión, aceites, material radioactivo, humos, olores, etc. Se exceptúa la exigencia de estas normas a las edificaciones residenciales no en serie, unifamiliares y bi-familiares.

**Art. 21. De los Retiros Posteriores y Patios de Luz. -** En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

a) En el caso de edificaciones de hasta tres plantas: si el área correspondiente es incorporada a un espacio libre central, el que debe tener como lado menor una dimensión equivalente a la mitad de la altura de la edificación servida por aquel.
b) En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz, cuyas dimensiones mínimas atenderán las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 22. Cubierta en los patios de luz. -** Los patios de luz podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos y resistentes al fuego. Si el patio del caso tiene como propósito adicional la ventilación natural, tal cubierta deberá disponerse de tal forma que posibilite el correspondiente flujo de aire.

**Art. 23. División de un patio de luz. -** Si se requiriere dividir un patio de luz, la misma se podrá realizar en su base, con muros de hasta dos metros, cuarenta centímetros (2.40 m) de alto, siempre y cuando el lado mínimo resultantes sea de un metro, cincuenta centímetros (1.50 m). Cada parte deberá ser accesible para su limpieza; no se podrán cubrir en forma permanente, admitiéndose la utilización de un cerramiento superior con malla metálica o toldo corredizo.

**Art. 24. Ventilación y Climatización. -** En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y, o patios de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y, o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

De igual manera, en edificios en altura se podrá prescindir del retiro posterior en la parte donde se desarrollen locales no habitables, tales como comercios y sus ambientes de bodegaje, parques, instalaciones técnicas.

# 6.24 Sección VII
# 6.25 Seguridad

**Art. 25. Seguridad en las edificaciones. -** La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción, en atención a requerimientos sobre: a) la protección contra incendios, explosiones y la utilización de gas licuado; b) la accesibilidad para personas con discapacidad; y c) la estabilidad estructural, para lo cual se observará lo prescrito en esta Ordenanza y en el Plan de Ordenamiento Territorial. Se exceptúan las edificaciones no en serie de uso residencial, unifamiliares y, o bifamiliares.

**Art. 26. Protección contra incendios. -** Los requisitos a exigirse obedecerán a:

a) La clasificación de los edificios según su resistencia al fuego, los cuales se tipificarán de la siguiente manera:

**Tipo I,** resistentes al fuego, correspondiente a edificios con estructura de acero, concreto reforzado, o mampostería reforzada; y, paredes portantes, divisiones permanentes, pisos y techos, incombustibles y resistentes al fuego. El esqueleto estructural deberá tener las siguientes resistencias al fuego:

- Para edificios de más de ocho plantas o con más de treinta metros de altura: el esqueleto estructural exterior, cuatro horas; el esqueleto estructural interior, tres horas.
- Para edificios de menos de ocho plantas o con menos de treinta metros de altura: el esqueleto estructural exterior, tres horas; el esqueleto estructural interior, dos horas.

**Tipo II**, semi-resistente al fuego, correspondiente a edificios con estructura de acero, concreto reforzado, o mampostería reforzada; y, paredes portantes, divisiones permanentes, pisos y techos, incombustibles y resistentes al fuego. El esqueleto estructural exterior deberá ser resistente al fuego, al menos tres horas; el esqueleto estructural interior al menos una hora;

**Tipo III**, o construcciones mixtas, edificios con elementos estructurales exteriores de acero o concreto reforzado, o paredes portantes exteriores; incombustibles y resistentes al fuego. La estructura interior podrá ser de acero, concreto o madera; o con paredes portantes incombustibles, o de madera.
Las divisiones interiores, los pisos y la estructura pueden ser de madera, pero tratadas o protegidas para ser resistentes al fuego.

**Tipo IV**, incombustibles, edificios con la estructura y la totalidad de los otros componentes de construcción incombustibles.

**Tipo V**, edificios con estructura, paredes exteriores y divisiones interiores, total o parcialmente, de madera, pero tratadas o protegidas para ser resistentes al fuego.

b) Los edificios de acuerdo a su tipo, tamaño y altura, en los términos descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán contar con:

- Divisiones contra incendio, que compartimenten el edificio, de tal manera que cada división actúe como un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
- Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen la estanqueidad contra humo y fuego, requeridas en las divisiones contra incendio.
- Medios de egreso o escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general y de cada división contra incendio en particular. Para el efecto deberá atenderse requerimientos de: localización, dimensionamiento: número, distancia de recorrido máximo, y características de diseño y construcción.
- Sistemas de extinción, los que deberán eventualmente comprender: sensores, sistema de alarma, sistema propio para la lucha contra incendio y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.

**Art. 27. Accesibilidad para personas con discapacidad. -** Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, que se establecen en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de tal manera que todos ellos permitan a las personas con discapacidad el uso cómodo y seguro de los edificios de uso público.

**Art. 28. Estabilidad estructural. -** Los edificios deberán atender las normas que en atención a la forma de los componentes bajo el nivel del suelo, infraestructurales y estructurales, y al efecto de los elementos no estructurales, garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismo.

**Art. 29. Ascensores y Escaleras de Escape. -** En casos de edificaciones de más de cuatro plantas, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

**Art. 30. Normas en Zonas Industriales. -** Para edificaciones industriales de bajo, mediano y alto impacto, se aplicarán las normas de seguridad previstas en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para industrias peligrosas, ubicadas fuera del área urbana o en zona de veda, se aplicarán normas a establecerse para cada caso.

## 6.26 Sección VIII
## 6.27 El Ornato

**Art. 31. Integración de los edificios a su entorno. -** A efectos de incorporar las edificaciones a las características del entorno construido, se tomará en consideración las del edificio patrimonial si existiere como ejemplo para la zona.

**Art. 32. Requerimientos de diseño para integrar edificios a su entorno. -** Para el efecto se atenderá lo siguiente:

a) Tipología o emplazamiento. Para lo cual el edificio en proceso de autorización deberá adecuarse a las establecidas para la zona del caso, esto es:
   - A línea de lindero, con portal o sin portal, sean estos continuos, torre, o conjuntos habitacionales con patio.
   - Con retiro, sea edificación aislada y sus opciones villa, bloque o torre, o conjunto habitacional continuo.

b) Forma arquitectónica. Para el efecto se respetarán las proporciones y las características de ordenamiento de la fachada del edificio patrimonial del caso, correspondientes a líneas de cornisas, dimensionamiento de pórticos, tipo de cubiertas, posicionamiento de balcones y remates.
c) Materiales, color, textura y ornamentación. Se utilizará al menos una de estas características del edificio ejemplo del caso en el diseño y construcción del que se vaya a edificar.

**Art. 33. Integración y edificios torre.-** En los casos de zonas o corredores que cuenten con edificios patrimoniales y por ende procede la integración de los nuevos edificios a las características de aquellos, y la edificabilidad normada permite construcción y altura mayores que las de los edificios patrimoniales, se utilizará la tipología torre de tal manera que la base satisfaga los requerimientos de integración, permitiéndose así el desarrollo de la parte restante de los edificios sin transgredir los atributos que se señalan en el Art. 32 de esta Ordenanza.

**Art. 34. Cerramientos. -** El cerramiento de los solares no edificados y los provisionales que hace referencia esta Ordenanza se ejecutará en atención a las características de ornamentación del edificio patrimonial del caso.

**Art. 35. Pavimentación del portal. -** Este se realizará en atención al diseño del sobrepiso aplicado al soportal del edificio patrimonial del caso.

**Art. 36. De los accesorios de las edificaciones.**

a) Toldos. - El nivel inferior del toldo será de al menos dos metros veinte (2.20 m) respecto del nivel del soportal o de la acera, según sea el caso. Podrán desarrollarse en voladizo hasta en un treinta por ciento (30%) de la acera del caso. No podrán disponer de soportes verticales.
b) Marquesinas. - Se podrá autorizar marquesinas proyectadas a partir de una edificación y hasta la línea de lindero del respectivo predio, siempre y cuando el nivel inferior de aquella se encuentre a no menos de dos metros, cuarenta centímetros (2.40 m) del nivel de piso del acceso del caso.
c) Directorio. - Toda edificación multi-usuaria, de uso comercial o de servicios, deberá contar en el o los vestíbulos de acceso con un directorio donde conste la identificación de las personas, naturales o jurídicas, que lo ocupen.

## 6.28 Sección IX

## 6.29 Disposiciones varias

**Art. 37. Solares No Edificados. -** Se considera como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un período de cinco (5) años trascurridos a partir de la fecha en que el Gobierno Municipal de Pichincha haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

**Art. 38. Condiciones de presentación. -** Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de árboles o vegetación ornamental, siempre que se realice el correspondiente mantenimiento.

Los propietarios de todo solar no edificado, deberán realizar la limpieza del mismo, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Los propietarios de los solares no edificados tienen la responsabilidad de pintar y darle mantenimiento a las paredes laterales de los edificios colindantes, hasta una altura no menor de tres metros (3 m.).

**Art. 39. Usos de solares no edificados y otras condiciones. -** Los propietarios de solares no edificados, que desearen utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición, lugar de comercio ocasional y, o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Planeamiento Territorial, sujetándose a las normas que a continuación se enuncian:

a) Se deberá dejar libres las áreas de acera y de soportal para uso público. Estas áreas de uso público tendrán un contrapiso de hormigón simple y sobrepiso antideslizante. El área del portal, en los casos que éste fuere exigible, deberá ser cubierta en su totalidad.
b) No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la zona Mixta I (ZMI – ZMII).
   En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional, se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.
c) El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las zonas Residenciales, salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

**Art. 40. Estacionamiento de vehículos. -** Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización correspondiente al Director la Dirección de Planeamiento Territorial. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a lo establecido en el artículo anterior. Además, estarán obligados a:

a) Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.

b) Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.
c) Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), en sus frentes no edificados.
d) La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.
e) En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

## 6.30 Sección X
## 6.31 Constructibilidad

**Art. 41. Obras Preliminares. -** Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros, se denominan obras preliminares.

**Art. 42. Proceso constructivo. -** A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

a) Inspecciones. - En todo predio donde se realicen construcciones se permitirá el acceso, previa presentación de credenciales, a funcionarios municipales con la finalidad de verificar el cumplimiento de las normas municipales del caso.
b) Actas de Inspecciones. - Para efecto de lo establecido en el artículo anterior, en la obra, junto al Registro de Construcción se mantendrá un Acta de Inspecciones, en la que se registrarán éstas y se consignarán las observaciones del caso. Tal Acta constará de original y duplicado, el original deberá mantenerse en obra, en tanto que el duplicado se incorporará al expediente municipal correspondiente.
El que no conste inconformidad en las inspecciones no releva de la responsabilidad del caso al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

**Art. 43. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado y Consolidado. -** Se permitirá exclusivamente construcciones con estructura sismo resistente y con materiales, en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego, de conformidad con lo establecido en las Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Se permitirá reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego.

**Art. 44. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado No Consolidado. -** En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se establece:

a) En edificaciones de hasta dos plantas y sin entrepisos, se permitirá estructura, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad.

b) En caso de construcciones con madera o algún otro material inflamable se deberá respetar retiros por todos sus lados y en caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.
c) Para edificaciones de más de dos pisos, se aplicará las exigencias establecidas para las otras zonas.

**Art. 45. Trabajos en terrenos inclinados. -** En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al quince por ciento (15%), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

a) Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.
b) Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.
c) En terrenos con pendientes de más del quince por ciento (15%), no contemplados en el respectivo reglamento interno, se permitirá la servidumbre de paso al vecino de la cota superior por uno de los retiros laterales; los gastos que implicare la instalación de esta servidumbre será a costa del proponente.

## 6.32 Sección XI

**Obras y Elementos Complementarios**

**Art. 46. Pasos de conexión entre edificios o zonas, por encima o debajo de espacios públicos. -** Se admitirá conectar edificios con pasos peatonales, en forma aérea por encima de espacios públicos con la autorización del Concejo Cantonal, previos pronunciamientos de la Comisión de Planificación y Urbanismo, Asesoría Jurídica y Dirección de Planeamiento Territorial.

**Art. 47. Usos admisibles. -** Los usos admisibles son exclusivamente para circulación peatonal. El ancho y área de los pasos aéreos que incorporen los usos indicados no deberán sobrepasar los máximos admisibles que se establecen en los artículos f) y g).

**Art. 48. Normas de diseño para pasos de conexión elevados. -** El diseño y construcción de los pasos no deberán interrumpir el funcionamiento de vías, áreas verdes, estacionamientos vehiculares públicos; para el efecto se atenderá las siguientes normas.

a) Se admitirán soportes verticales sobre parterres, cuando éstos sean de al menos de tres (3.00 m) y un metro (1.00 m.) de ancho respectivamente.
b) No se admitirán pasos cuando por el espacio público del caso atraviesan líneas de alta tensión, poliductos y, o gasoductos.
c) Deberán disponerse señales luminosas de seguridad.
d) Si al paso elevado se incorporaren usos como los indicados en el Art. 46, deberá cubrirse la demanda de parqueo que aquellos generaren.

e) De disponerse varios pasos elevados sobrepuestos, se separarán entre sí al menos diez metros (10.00 m). En todo caso, la altura del paso inferior respecto del nivel de las calzadas será de al menos seis metros (6.00 m).
f) En caso de disponerse pasos elevados al mismo nivel y paralelos entre sí, se admitirá máximo dos por tramo vial manzanero, debiéndose observar una separación entre pasos de al menos tres veces el ancho de aquellos.
g) Ningún paso deberá exceder un sexto de las fachadas o zonas que enfrenta y conecta.

**Art. 49. Normas de diseño para pasos subterráneos. -** El trazado de los pasos dispuestos en el subsuelo deberá obtener previamente la factibilidad de parte de las empresas de servicio que cuenten con redes subterráneas en el área del caso.

Para el diseño correspondiente se atenderán las siguientes normas:

a) La parte superior del paso se dispondrá al menos un metro cincuenta (1.50 m) por debajo del correspondiente espacio público.
b) El ancho y la altura del paso serán de al menos tres metros (3.00 m.).
c) Dependiendo de la longitud del paso, se dispondrá de un sistema de ventilación que garantice ingreso de aire por los extremos del paso, y la extracción del aire viciado por la parte media.
d) Se dispondrá de un adecuado sistema de señalización e iluminación.
e) El paso deberá contar con un sistema de drenaje que permita evacuar el agua que ingrese a aquel.

**Art. 50. Cerramientos. -** En las zonas residenciales, las zonas mixtas, especial, o de equipamientos, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

Cerramientos Provisionales. - Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá que estos últimos sean dotados de cerramientos metálicos transparentes hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación, debiéndose obtener la autorización correspondiente ante la Dirección de Planeamiento Territorial.

**Art. 51. Normas de cerramientos. -** En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las normas siguientes:

- En las Zonas Residenciales se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero.
- En la Zona residencial I y Zona residencial V, frente al Malecón Río Grande, se plantean cerramientos con un nivel de transparencia visual, cuya expresión estética sea armónica y consecuente al entorno paisajístico que significa este Espacio Público.
- En Zonas Mixtas, los cerramientos podrán ser de cualquier material, siempre que no representen peligro a la integridad de los transeúntes y vecinos.
- En la Zona Industrial, los predios e instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

a) **Altura de los cerramientos.** - El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente hasta las siguientes alturas máximas:
   - En retiros de hasta un metro (1.00 m.), dos metros de altura (2.00 m).
   - En retiros de hasta un metro y cincuenta centímetros (1.50 m), dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m).
   - En retiros de hasta dos metros (2.00m.), tres metros (3.00 m) de altura.
   - En retiros de tres metros (3.00m.) o más, cuatro metros (4.00m.) de altura. Sobre las alturas indicadas el cerramiento se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el o los linderos(s) frontal(es) será opcional. En Zonas Industriales, el cerramiento entre predios será de al menos cuatro metros (4.00 m) de altura; el cerramiento sobre el o los linderos(s) frontal(es) será opcional.

b) **Cerramientos esquineros.** - En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:
   - Transparente, hasta no menos de tres metros (3 m.) a cada lado de la esquina;
   - Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m.);
   - En ochava, con distancia de un metro (1 m.) a cada lado.

c) **Medidas de Protección.** - Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público.

## 6.33 Sección XII

## 6.34 Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal

**Art. 52. Alcance de la Ordenanza.** - La presente Sección regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

**Art. 53. Objeto.** - Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

**Art. 54. Materiales a Usarse.** - Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

**Art. 55. Aprobaciones No Municipales. -** Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

**Art. 56. Normas. -** Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

a) Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.
b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
c) En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

**Art. 57. Áreas Comunes. -** Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

a) Áreas de circulación vehicular y peatonal
b) Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
c) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
   - Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
   - Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
   - Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

**Art. 58. Normas de Diseño.-** Las áreas indicadas en los artículos 57 literal a), b) y en el Art.57 literal c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planeamiento Territorial y las empresas de servicios. Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 $m^2$), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 $m^2$) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 $m^2$) por cada unidad adicional.

**Art. 59. Entrepisos y Mezanines. -** En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta, y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local Independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

**Art. 60. Planos Protocolizados. -** Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos bajo los cuales pueden ser objeto de transacción o uso, independientemente del resto de locales. Tales planos, deberán protocolizarse en una de las notarías del cantón Pichincha e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

**Art. 61. Modificación de Planos y Alícuotas. -** Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

# CAPITULO III
# DE LOS PROCEDIMIENTOS

## 6.35 Sección I
## 6.36 Requerimiento de Registro de Construcción

**Art. 62. Trabajos que requieren Registro de Construcción. -** Se deberá obtener de la Municipalidad el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

a) Construir nuevas edificaciones.
b) Ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes.
c) Construir cerramientos.
d) Abrir, cerrar o modificar vanos en fachadas de edificios patrimoniales, para lo cual se atenderá en lo establecido en el Art. 85 literal g) de esta Ordenanza.
e) Modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable.
f) Abrir vías públicas y, o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales, en los términos establecidos en los artículos 94, 95 y 96 de esta Ordenanza.
g) Construir muelles, pistas y otras instalaciones aeroportuarias, portuarias y de transporte terrestre.
h) Construir depósitos de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación y similares.

**Art. 63. Intervención Profesional. -** Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional legalmente titulado.

La ejecución de obras autorizadas se realizará con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsable Técnico. El nombre y número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

**Art. 64. Obras Preliminares. -** Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza, preparación del terreno; protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.

**Art. 65. Obras Menores. -** Las obras menores, no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el aviso de Inicio de Obra y registro de construcción. Corresponden a obras menores:

a) Aumentos en planta baja y/o en plantas altas, por una sola vez y hasta 36 metros cuadrados (36 m2) de construcción, que no altere la fachada de la edificación.
b) Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
c) Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bi-familiar.
d) Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada. Se exceptúa el caso de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.
e) Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobrepisos.
f) Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.
g) Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.
h) Obras exteriores a una edificación tales como: caminerías, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas, siempre y cuando respeten retiros y zonificación asignada.
i) Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas
j) Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Planeamiento Territorial, en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

**Art. 66. Requisito para Obras Menores. -** Para efecto de la realización de Obras Menores el predio no deberá tener impuestos prediales vencidos. Adicionalmente deberá atender lo siguiente:

a) El propietario realizará la correspondiente solicitud de Obra Menor, en la que describirá las obras a realizarse, señalándose el inicio y la finalización de éstas. La Dirección de Planeamiento Territorial certificará por escrito, en un término de diez (10) días, que tal edificación constituye obra menor y no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales.

b) Se ejecutarán los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con las Normas de Edificación correspondientes al lote o solar en que se ejecuten las obras.
c) Se procederá a la actualización del registro catastral, a ser realizada por la Dirección de Planeamiento Territorial.

## 6.37 Sección II
## 6.38 Consulta de Normas de Edificación

**Art. 67. Mecanismo opcional de Consulta. -** Para solicitar las Normas de Edificación de un determinado predio, motivo de consulta, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal; tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción.

**Art. 68. Plazo y Validez. -** Cualquier interesado, podrá solicitar las Normas de Edificación

Correspondientes a cualquier zona o inmueble; las mismas tendrán validez por un año.

Las Normas de Edificación no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que la Municipalidad promulgare.

**Art. 69. Trámite. -** Para efectos del trámite se presentará, lo siguiente:

a) Solicitud al Gobierno Municipal de Pichincha de las Normas de Edificación.
b) Tasa por servicios técnicos y administrativos.
c) Certificado de solvencia municipal.

Las respuestas a la solicitud, serán entregadas al interesado en el término de diez días, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

## 6.39 Sección III
## 6.40 Aprobación de Planos

**Art. 70. Aprobación de planos como paso previo. -** Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción. Para el efecto, se presentará exclusivamente los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planeamiento territorial, suscrita por el profesional responsable del proyecto y propietario.
b) Tasa por servicios técnicos y administrativos.
c) Opcionalmente, copia del documento de Normas de Edificación correspondiente al lote motivo de la solicitud, si éste hubiese sido tramitado.
d) Tres copias de los planos arquitectónicos a escala 1:50, 1:100 u otra que resultare adecuada, según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará el código catastral del predio; se

admitirán escalas más reducidas cuando se justificare. En los mismos se graficará al menos las plantas, la fachada principal, una sección longitudinal y, o transversal, así como la implantación y el emplazamiento de la edificación respecto de los linderos del solar o lote.

e) Tres copias de los planos estructurales y memorias de cálculo que contenga los detalles constructivos y estructurales (detalle armado de elementos estructurales, detalle de la cimentación, detalle de las juntas, detalle de losa, etc).

   No será necesario la presentación de planos estructurales en edificaciones de una sola planta con cubiertas livianas y luces menores a 5 metros.

f) Tres copias de planos eléctricos y sanitarios en edificaciones que tengan tres plantas en adelante.

g) Factibilidad de servicios básicos otorgada por la Dirección de Obras Públicas, además de la certificación del Departamento de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo de no encontrarse en zona de alto riesgo.

Todos los planos y estudios presentados deberán tener la firma del profesional responsable, mismo que deberá estar registrado y habilitado (patente y solvencia).

De no haberse obtenido previamente las normas de edificación, deberá presentarse copia del levantamiento topográfico del terreno, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica.

La Dirección de Planeamiento Territorial resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de quince (15) días de recibida y completada la información requerida.

Art. 71. Plazo de validez. - Una vez aprobados los planos y la correspondiente documentación, la Dirección de Planeamiento Territorial archivará una copia del expediente aprobado.

Esta aprobación tendrá una vigencia de un año calendario.

## 6.41 Sección IV
## 6.42 Aprobación Estudios geotécnicos

**Art. 72. Para edificaciones de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 metros.** - En todos los casos de edificaciones de 1 ó 2 pisos con luces de hasta 5 metros se deben cumplir los siguientes requisitos mínimos, los cuales deberán quedar consignados en un Certificado de Responsabilidad suscrito por el profesional responsable de la construcción deberá:

a) Verificar el comportamiento de viviendas similares en las zonas aledañas, constatando que no se presenten asentamientos diferenciales, agrietamientos, pérdida de verticalidad, compresibilidad excesiva, expansibilidad de intermedia a alta, etc., que permita concluir que el comportamiento de las viviendas similares ha sido el adecuado.

b) Verificar en inmediaciones del sector la ausencia de procesos de remoción en masa, de erosión, áreas de actividad minera (activa, en recuperación ó suspendida), cuerpos de aguas u otros que puedan afectar la estabilidad y funcionalidad de las casas.

**Art. 73. Para conjuntos habitacionales.** - Realizar mínimo una calicata por cada tres unidades construidas o por cada 300m² de construcción, hasta una profundidad mínima de 2.0m, y presentar los registros en los que se muestre la razonable calidad del suelo de cimentación. Cuando la construcción se realiza sobre un relleno que responde a un diseño geotécnico, la información ó las propiedades del suelo usadas para el diseño de ese relleno serán las que predominen el diseño. Los estudios realizados para ese relleno existente podrán ser usados y obviar la necesidad de estudios adicionales de estas casas.

En las calicatas indicadas deberán quedar determinados los espesores de los materiales inconvenientes para el apoyo directo y superficial de la cimentación, como son: descapote, escombros, materia orgánica, etc., los cuales deberán ser retirados durante la construcción.

**Art. 74. Obligatoriedad de estudios.** - Debe realizarse un estudio geotécnico en los siguientes casos:

a) En caso de que los resultados de la exploración mínima indiquen condiciones inadecuadas para la estabilidad del proyecto.
b) Suelos que presenten inestabilidad lateral.
c) Suelos con pendientes superiores al 30%.
d) Suelos con compresibilidad excesiva.
e) Suelos con expansibilidad de intermedia a alta.
f) Suelos en zonas que presenten procesos de remoción en masa, de erosión, áreas de actividad minera (activa, en recuperación ó suspendida), cuerpos de aguas u otros que puedan afectar la estabilidad y funcionalidad de las casas.

Los estudios pueden utilizar cualquier método de exploración directa tales como:

- Calicatas o trincheras,
- Veletas,
- Cono estático CPT, ó dinámico DCP,
- Dilatómetro,
- Ensayo de Penetración Estándar, SPT.

Se podrá combinar la exploración directa con métodos de exploración indirecta tales como:

- Sondeos Eléctricos Verticales,
- Sísmica de Refracción (ASTM D577),
- Análisis Espectral de Ondas Superficiales,
- ReMi.

**Art. 75. Para edificaciones de hasta dos pisos con luces superiores a 5 metros.** - En todos los casos de edificaciones de hasta 2 pisos con luces superiores a 5 metros se deberá incluir los estudios geotécnicos para determinar las propiedades del sitio, los sondajes serán a profundidades de 6 metros en número no menor a 3 si el área de construcción es hasta 200 m2. Si el área de construcción es mayor a 200 m² se deberá efectuar una perforación adicional por cada 200 m² adicionales o fracción.

El estudio geotécnico para un proyecto de edificación debe precisar todo lo relativo a las propiedades físicas y geo mecánicas del subsuelo, así como las recomendaciones detalladas para el diseño y construcción la obra, y deberá incluir:

- Ensayos de campo,
- Ensayos de laboratorio.

**Art. 76. Para edificaciones de 3 o más pisos.** - En todos los casos de edificaciones que superen dos niveles, incluyendo los mezanines, se deberá incluir los estudios geotécnicos para determinar las propiedades del sitio.

La siguiente tabla muestra el mínimo requerido de sondeos que se deben presentar para la aprobación de los estudios:

| Clasificación | Según los niveles de construcción | Según las cargas máximas de servicio en columnas (kN) | Número mínimo de sondeos y profundidad por cada edificación |
|---|---|---|---|
| BAJA | 3 ó 4 niveles | Menores a 1000 | Prof. Min.: 6 metros |
| | | | # min sondeos: 3 |
| MEDIA | 5 – 10 niveles | Entre 1000 y 4000 | Prof. Min.: 12 metros |
| | | | # min sondeos: 4 |
| ALTA | Mayor de 10 niveles | Mayores a 4001 | Prof. Min.: 25 metros |
| | | | # min sondeos: 5 |

El estudio geotécnico para un proyecto de edificación debe precisar todo lo relativo a las propiedades físicas y geomecánicas del subsuelo, así como las recomendaciones detalladas para el diseño y construcción la obra, y deberá incluir:

- Ensayos de campo,
- Ensayos de laboratorio.

## 6.43 Sección V

## 6.44 Obtención del registro de Construcción

Art. 77. Obligatoriedad. - Es obligatoria la obtención de un Registro de Construcción, previa toda edificación o construcción que no sea considerada como obra menor, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 66 y 68.

**Art. 78. Documentación indispensable.** - Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales (vencidos). Se deberá entregar en la Dirección de Planeamiento territorial, exclusivamente, la siguiente documentación:

a) Solicitud de Registro de Construcción, firmado por el propietario y el responsable técnico de la edificación, en el que constará el código catastral del predio.
b) Tasa por servicios técnicos y administrativos.
c) Certificado de aprobación de planos.
d) Cuando la construcción tenga dos o más plantas, se adicionarán los estudios correspondientes a cada ingeniería, así como también se presentarán cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón. En caso de edificaciones de uso residencial unifamiliares, no en serie, no se exigirá carta de responsabilidad técnica.
e) Para edificaciones en terrenos con pendientes iguales o mayores al quince por ciento (15%) o cuya diferencia de nivel con sus colindantes pueda generar daños a terceros, se presentarán cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:
   - movimientos de tierra; y,
   - estructuras de contención y protección del terreno.
f) En los casos de edificaciones que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción, entregará copia de una póliza de seguro a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de construcción, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción.
g) En proyectos de edificaciones industriales y comerciales calificables como de mediano o alto impacto, o peligrosas, se adjuntarán los correspondientes Estudios de Impacto Ambiental, elaborados por profesionales o empresas especializadas y aprobados por la autoridad ambiental competente.
h) Presupuesto referencial de construcción.
i) En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.
   En lo sucesivo, la Dirección de Planeamiento Territorial sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento.
j) La Dirección de Planeamiento territorial se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación de planos en formato digital editable y/o estudios técnicos relativos a los ítems d) y e) de este artículo.

**Art. 79. Responsabilidad civil y penal.**- Dado que la Municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos, el requerimiento de presentación de las cartas de responsabilidad y estudios a que se refieren a los literales d), e) y g) del Art. 78, tienen por objeto establecer que los profesionales asumen la responsabilidad civil y penal, a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios y diseños.

Tales cartas de responsabilidad, no omiten las instancias de aprobación de los diseños por parte de las empresas de servicio correspondientes.

**Art. 80. Pronunciamiento de la Dirección de Planeamiento territorial. -** La Dirección de Planeamiento Territorial, no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente señalada en el Art. 78, debiendo pronunciarse en un término no mayor de treinta días.

La Dirección de Planeamiento Territorial podrá detener la entrega del Registro de Construcción, por una de las siguientes causas:

a) Falta de la documentación exigida en el Art. 78;
b) Si del análisis de la documentación se observare que se quebranta alguna disposición contemplada en la presente Ordenanza; en este caso, al negarse el Registro, deberá citarse expresamente el artículo correspondiente.

Sin embargo, la Dirección de Planeamiento Territorial podrá realizar observaciones adicionales en el Registro, las mismas que serán controladas durante el proceso de construcción, y sin cuyo cumplimiento no podrá emitir el certificado de habitabilidad a que hace referencia el Art. 99 de esta Ordenanza.

De estas disposiciones se exceptúan los edificios de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bi-familiares.

**Art. 81. Construcciones y equipamientos especiales. -** se considera construcciones y equipamientos especiales las que tengan un uso diferente a residencial y comercial vecinal (de bajo impacto).

Para obtener el registro de construcción además de la documentación exigida en el Art. 78 presentará el presupuesto referencial de obras que deberá estar en concordancia con los valores que emite regularmente la Cámara de Construcción de Guayaquil.

**Art. 82. Plazo de validez del Registro de Construcción. -** Los Registros serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia, el cual será determinado por la Dirección de Planeamiento Territorial, en función de la magnitud de la obra a construirse. Se podrá conceder la ampliación del plazo, previa solicitud del responsable técnico.

En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del Registro, el mismo podrá ser renovado, siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha.

**Art. 83. Retiro de la Responsabilidad Técnica. -** El propietario o el responsable técnico podrán comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para efecto de la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar a la Municipalidad de Pichincha la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial previo al pago de la tasa por servicios técnicos correspondiente.

La sustitución de la responsabilidad técnica motivará, y por lo tanto será exigencia municipal, que el profesional del caso aparezca como el titular de la póliza a que hace referencia el Art. 78 de esta Ordenanza.

**Art. 84. Listado mensual para efectos de control. -** Es obligación de la Dirección de Planeamiento Territorial remitir mensualmente el listado de todos los Registros de Construcción y de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad, otorgados en ese lapso a la Dependencia de Avalúos y Catastro. De igual manera el Departamento de Avalúos y Catastro remitirá el listado de los Certificados de Registro Catastral emitidos al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos en los formatos establecidos.

**Art. 85. Requisitos de trámite. -** Para realizar aumentos y remodelaciones o reparaciones que no constituyan obras menores que no afecten a edificios declarados patrimonio arquitectónico, el predio no deberá tener impuestos prediales vencidos. Para el efecto se deberá obtener el Registro correspondiente, para lo cual se deberá presentar en la Dirección de Planeamiento Territorial:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planeamiento Territorial, en el formulario diseñado para el efecto, suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto.
b) Certificado de solvencia municipal
a) Tasa por servicios técnicos y administrativos
b) Certificado actualizado de la registraduría de la propiedad, y carta de autorización del propietario en los casos que se vaya a aumentar, remodelar o reparar sobre edificio ajeno. En casos de ocupaciones informales en proceso de legalización, se deberá presentar un certificado de responsabilidad por acto de dominio del predio del caso.
c) Cuando se tratare de aumentos o remodelaciones, se adjuntará tres copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50; 1:100; 1:200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio. En los mismos se consignará la edificación existente y la que será incrementada y/o remodelada, y el plano de implantación de la edificación con el aumento que pretende realizarse, en el que consten las dimensiones principales de su silueta y distanciamientos respecto de las líneas de construcción y linderos.
d) Cuando el aumento tenga dos o más plantas, se presentarán tres copias de planos estructurales además de cartas de responsabilidad técnica, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón Pichincha, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos.
e) Para aumentos en terrenos con pendientes iguales o mayores al quince por ciento (15%), se presentará cartas de responsabilidad técnica relacionadas:
   - movimientos de tierra; y,
   - estructuras de contención y protección de los terrenos.
f) En caso que el aumento, reparación o remodelación se realice en edificios que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará copia de una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción.
g) Cuando se tratare de reparaciones y, o remodelaciones en edificaciones catalogadas como patrimonio arquitectónico, la solicitud respectiva será dirigida, a través de la Secretaria Municipal,

a la Comisión de Planificación, la que resolverá al respecto previo informe de la Dirección de Planeamiento Territorial.

h) Para casos de aumentos en edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se estará a los diseños previstos en el Registro de Construcción original y a las disposiciones establecidas en el correspondiente Reglamento.

## 6.45 Sección VI

## 6.46 Modificaciones Durante el Proceso de Construcción

**Art. 86. Modificaciones que afectan al Registro de Construcción. -** Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, y el o los usos de la edificación, autorizados originalmente, el propietario y el responsable técnico solicitarán al Departamento de Planificación la autorización para efectuar las referidas modificaciones.

Para el efecto se presentará la siguiente documentación:

a) Solicitud y tasa por servicios técnicos y administrativos.
b) Original y copia del correspondiente Registro de Construcción.
c) Un juego de los planos arquitectónicos autorizados en el Registro de Construcción original.
d) Dos copias de los planos arquitectónicos en los que consten las modificaciones a realizarse.
e) Memoria técnica y dos copias de planos estructurales con la respectiva modificación de los elementos estructurales según la variación de cargas que percibiría la estructura.

No se entenderá como modificaciones que afectan el Registro de Construcción otorgado, las que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

## 6.47 Sección VII

## 6.48 Inspección del Proceso Constructivo

**Art. 87. Inspecciones. -** Corresponde a la Comisaría de Construcciones del Gobierno Municipal de Pichincha, inspeccionar todo proceso de construcción, a fin de verificar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad, que la obra cuente con el Registro de Construcción, y que la edificación respete los retiros y el número de pisos establecidos en el Registro correspondiente.

**Art. 88. Acta de Inspecciones. -** Si en razón de los resultados de la inspección se determinare que el propietario y, o el responsable técnico deben concurrir a la obra, tal situación se consignará en el Acta de Inspección a que se hace referencia en el Art. 42 de esta Ordenanza. En dicha acta se anticipará con dos días hábiles, el día y la hora en que se requiere dicha presencia.

Art. 89. Suspensión de la Obra. - Se suspenderá toda obra o parte de ella, en ejecución sin el correspondiente Registro de Construcción o de inconformidad con éste, particular que se consignará en el Acta de Inspección. Adicionalmente, la Municipalidad a través de un Comisario Municipal fijará un plazo de seis semanas para que se resuelva la contravención; si se tratare de demolición y ésta no fuera resuelta en el plazo fijado, la misma será realizada por la Municipalidad de Pichincha a costa del propietario.

Art. 90. Inspecciones mínimas. - En toda edificación o construcción la Dirección de Planeamiento Territorial realizará al menos las siguientes inspecciones de acuerdo al avance de la obra:

a) En la etapa de cimientos, para la verificación de la línea y nivel municipal de construcción.
b) En la etapa de estructura y albañilería.
c) Al final de la obra, o Inspección Final.

Art. 91. De las obligaciones durante el proceso de construcción. - En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse:

a) Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, el responsable de la construcción; y, de no tratarse de obras menores, el número del Registro de Construcción correspondiente.
b) Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
c) Sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas.

Art. 92. **Reposición de obras destruidas.** - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

## 6.49 Sección VIII

## 6.50 Autorización de construcción para apertura de vías y obras de infraestructura.

Art. 93. Emisión de la autorización. - Toda institución del sector público, mixto y privado para la realización de aperturas de vías y, u obras de infraestructura deberá solicitar previamente la correspondiente autorización Municipal. Para el efecto, deberá presentar ante la Dirección de Planeamiento Territorial y/o Obras Públicas Municipales una solicitud por escrito, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Las Direcciones Municipales que tengan a su cargo la realización de obras, también se obligan a informar a la Dirección de Planeamiento Territorial, para efectos de coordinación, sobre la realización de las mismas.

La Dirección de Planeamiento Territorial y Obras Públicas Municipales harán el estudio de la documentación, y de ser el caso emitirán a través de la Dirección de Planeamiento territorial la autorización aplicable a la obra del caso.

**Art. 94. Obligaciones. -** Es obligación de la institución solicitante, y, o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

La señalización del caso será de exclusiva responsabilidad del solicitante.

También se obligan a mantener el buen estado de los bienes de uso público, en los términos establecidos en el Art. 92 de esta Ordenanza.

## 6.51 Sección IX
## 6.52 Registro Catastral

**Art. 95. El Catastro de la Construcción como Obligación Tributaria. -** El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuada, para efectos de la liquidación de los impuestos prediales municipales correspondientes.

De no realizarse tal Registro Catastral, éste será efectuado por la Municipalidad de Pichincha, acto que no releva a los responsables de las sanciones prescritas en los artículos 125 y 126 de esta Ordenanza.

La omisión de esta declaración pasa a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de que la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupada.

**Art. 96. El Certificado de Registro Catastral como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas.-** Dentro de los treinta días subsiguientes al término de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada , y antes de que caduque el correspondiente Registro de Construcción, el propietario y el responsable técnico podrán obtener en la Dirección de Planeamiento Territorial el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único, y sin el cual ninguna de las empresas de servicio: de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

**Art. 97. Requisitos de trámite. -** Para proceder al Registro Catastral de una construcción el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos; se deberá presentar a la Dirección de Planeamiento Territorial la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planeamiento Territorial, en el formulario diseñado para el efecto, suscrito por el responsable técnico y el propietario.
b) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

c) Copia del Registro de Construcción, o de la certificación de obra menor.
d) Una copia de los planos aprobados y vigentes, o de la certificación de obra menor.
e) Para casos de edificios bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se presentará una copia de la escritura de la declaratoria de incorporación a dicho régimen, debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
f) La Dirección de Planeamiento Territorial se pronunciará en un término no mayor de quince días.

## 6.53 Sección X

## 6.54 Inspección Final y Certificación de la Habitabilidad de la Edificación

Art. 98. Terminado el proceso de edificación, y en el término de diez días de ocurrido este hecho, y posteriormente a la obtención del Certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y el responsable técnico notificará este particular a la Dirección de Planeamiento Territorial, y solicitará la Inspección Final, de acuerdo a los siguientes casos:

a) **Inspección Final para edificaciones nuevas.** - En estos casos se adjuntará la siguiente documentación:
   - Copia del Registro de Construcción y de los planos arquitectónicos y estructurales actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación. En caso de obra menor, bastará la declaración emitida por la Dirección de Planeamiento Territorial.
   - Copia de la documentación técnica, aprobada por las empresas de servicio correspondientes; se exceptúa el caso de edificaciones en serie de uso residencial, unifamiliar o bi-familiar, y el caso de obras menores.
   - Copia de los planos estructurales, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica; se exceptúa el caso de edificaciones en serie de uso residencial unifamiliar, y el caso de obras menores.
   - Sello de aprobación del proyecto, por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en el caso de edificaciones que cuenten con cuatro o más plantas, bodegas, fábricas, lugares de concentración de público y otros edificios especiales.
   - Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, sobre el control de efluentes y lodos industriales.
   - Certificado de Registro Catastral.
   - Tasa por servicios técnicos y administrativos.

b) **Inspección final de aumentos, remodelaciones y reparaciones.** - En estos casos se adjuntará la siguiente documentación:
   - Copia del Registro de Construcción y de los planos arquitectónicos y estructurales actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación cuando se trate de ampliaciones que

no correspondan a obra menor. Tratándose de este último caso, bastará la copia de la declaración de obra menor emitida por la Dirección de Planeamiento Territorial.

- Copia de la documentación técnica aprobada por las empresas de servicios y de los planos estructurales, si el aumento es de tres o más plantas. También se exigirá tal documentación si la remodelación del caso cubriere la totalidad de una edificación de tres o más plantas. Estos documentos no serán exigibles en casos de obra menor.
- Sello de aprobación del proyecto por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en el caso de aumentos, remodelaciones y reparaciones efectuados en edificaciones que cuenten con cuatro o más plantas, o las realizadas en bodegas, fábricas y lugares de concentración de público.
- Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado de la Dirección de Planeamiento Territorial sobre el control de efluentes y lodos industriales.
- Certificado de Registro Catastral.
- Tasa por servicios técnicos y administrativos.

**Art. 99. Objeto de la Inspección Final. -** La inspección final, tendrá por objeto verificar y determinar:

a) Si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados, que sirvieron de base para otorgar el Registro de Construcción;
b) Si el catastro de la construcción es conforme con la declaración efectuada;
c) Si existen violaciones a las disposiciones contempladas en la presente Ordenanza, debiéndose en caso de haberlas, establecerse las sanciones respectivas a través de la la Dirección de Planeamiento Territorial
d) Verificar en las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bi-familiares, las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas en esta Ordenanza y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La verificación de las condiciones de habitabilidad será objeto de una Certificación de Habitabilidad de la edificación. Se exceptúan de esta disposición las edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bi-familiares.

**Art. 100. Control de Inspecciones Finales.** - De no solicitar el propietario y, o el responsable técnico la Inspección Final, previa la caducidad del Registro de Construcción de la edificación del caso y en atención a lo establecido en el Art. 96 de esta Ordenanza, la Municipalidad de Pichincha procederá a realizar la inspección final presunta, cuyos resultados se incluirán en el sistema automatizado de control de edificaciones y catastros de la Dirección de Planeamiento Territorial.

A efectos de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, la Dirección de Planeamiento Territorial emitirá mensualmente un listado de las inspecciones finales efectuadas y llevará además control de los Registros de Construcción otorgados.

**Art. 101. Construcciones no Terminadas pero Habitables. -** Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieren ser terminados de acuerdo al Registro de Construcción, y respecto de los

cuales el o los propietarios desearen ponerlos en funcionamiento en forma parcial, podrán ser objeto de autorización para su utilización de acuerdo a un trámite adicional denominado Inspección Final Parcial.

Mediante tal trámite la Dirección de Planeamiento Territorial consignará que: a) los ambientes interiores de la edificación cuentan con suficientes condiciones de habitabilidad; b) no contraría a las normas exigidas en esta Ordenanza, en cuanto a su volumen y altura; y c), su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.

Para el efecto se realizará:

a) La emisión de un Certificado de Registro Catastral Parcial de la edificación del caso.
b) Una inspección que permita emitir un Certificado de Conformidad con Normas y de Habitabilidad Parcial de la Edificación del caso.

Los procedimientos y documentación exigibles para estos dos trámites serán los mismos que los establecidos para el Registro Catastral y la Inspección Final en esta Ordenanza.

**Art. 102. Construcciones inconclusas. -** Son aquellas que teniendo Registro de Construcción no han podido ser culminadas en su proceso de construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad.

La declaración que la Dirección de Planeamiento Territorial realice respecto de una construcción inconclusa será comunicada a la Comisaría de Construcciones, a efecto del cumplimiento de los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquella debe cumplir.

## 6.55 Sección XI

## 6.56 Declaratoria a Régimen de Propiedad Horizontal

**Art. 103. Requisitos de trámite. -** Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá estar al día en el pago del impuesto predial vencido y haber obtenido el respectivo Registro de Construcción.

a) **Edificaciones nuevas.** - Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará en la Dirección de Planeamiento Territorial los siguientes documentos:
   - Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario.
   - Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
   - Tres copias de planos estructurales en el que se detalle: elementos estructurales, losa, cimentación y cubierta de toda la estructura.
   - Tres copias de planos eléctricos y sanitarios detallados según áreas privadas y compartidas.
   - Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
   - Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Registro de Construcción.

- Original y copia del informe de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua.
- Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Pichincha, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de Corporación Nacional de Telecomunicaciones, en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas.

b) **Edificaciones existentes.** - Si se tratare de edificaciones construidas anteriormente, se presentará a la Dirección de Planeamiento Territorial los siguientes documentos:
- Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario.
- Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- Tres copias de planos estructurales en el que se detalle: elementos estructurales, losa, cimentación y cubierta de toda la estructura.
- Tres copias de planos eléctricos y sanitarios.
- Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad de Pichincha. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos completos de las edificaciones existentes, firmados por es, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ingeniero civil.
- Original y copia del informe de la Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas.
- Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Pichincha, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios.

**Art. 104. Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Es competencia del Alcalde, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión.

Se comunicará por escrito al interesado el resultado de su solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de tres días, contados a partir de la fecha de la resolución del Alcalde.

Si la declaratoria de propiedad horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director de Planeamiento territorial deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

# CAPITULO IV
# DE LA DISPOSICION TEMPORAL Y FINAL DE LOS MATERIALES Y RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y EXCAVACIONES

## 6.57 Sección I

## Definiciones y Clasificaciones

**Art. 105. Definiciones:** "Residuos de la Construcción y Demolición (RCDs)", son aquellos residuos o escombros generados como consecuencia de construcciones, demoliciones y obras menores que presentan las características de inertes, tales como tierras, yesos, cementos, ladrillos, bloques, hormigones o similares. Se incluye también los productos generados por excavaciones bajo del nivel natural del suelo para construcciones subterráneas como sótanos, cimientos.

**Art. 106. Clasificación:** Los RCDs se clasifican en:

a) Residuos sólidos producidos por las demoliciones de edificaciones.
b) Residuos sólidos de materiales de construcción utilizados en una obra.
c) Material a desalojar en la excavación para la construcción de cimentaciones y/o construcciones subterráneas como sótanos.

## 6.58 Sección II

## Deberes y obligaciones de los propietarios y/o responsables técnicos

**Art. 107.** Cuando el solicitante de un permiso de obras de construcción o demolición presente el proyecto técnico, debe incorporar un anexo dedicado a generación de RCDs, en el que se estimar sus cantidades, características, tipo de reciclaje in situ, si lo hubiera, y destino de los residuos, si fuera diferente al lugar asignado por el GAD Municipal.

**Art. 108.** Es responsabilidad de los generadores de residuos de construcción y demolición su almacenamiento temporal, recolección, transporte y descarga en el sitio aprobado por el GAD Municipal.

**Art. 109. Demoliciones. -** Tratándose de demoliciones de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Planeamiento Territorial, a través del Aviso de Inicio de Demoliciones, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

a) El propietario y, o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para la preservación de las redes y sistemas de infraestructura.
b) El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga PELIGRO, DEMOLICION.
c) Solo por causas justificadas, y por plazos no mayor a 30 días, se podrá autorizar la paralización temporal de las obras de demolición, siempre que se aseguren para evitar su colapso.
d) Los daños y perjuicios que se produjeren a terceros serán de absoluta de responsabilidad del propietario.

**Art. 110. Excavaciones. -** Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiriere excavar para construir sótanos, o cimientos bajo el nivel natural del suelo, necesariamente deberá contarse para el inicio de obras con el correspondiente Registro de Construcción.

**Art. 111. Disposición temporal:** Los RCDs resultantes de la demolición deberán ser almacenados en áreas privadas y si se tratare de espacio público se podrá depositar de manera provisional de la siguiente manera:

a) Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, en forma que no se esparzan y no perturben las actividades del lugar y el tránsito vehicular, hasta por setenta y dos horas.
b) En terreno del edificio en demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborables.

En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada y autorizada por la Dirección de planeamiento Territorial.

De ser necesario el almacenamiento temporal de los residuos de construcción y demolición en el espacio público y éstos sean susceptibles de emitir al aire polvo y partículas contaminantes, deberán estar delimitados, señalizados y cubiertos en su totalidad de manera adecuada y optimizando al máximo el uso con el fin de reducir las áreas afectadas o almacenarse en recintos cerrados para impedir cualquier emisión, de tal forma que se facilite el paso peatonal o el tránsito vehicular.

Art. 112. Gestionar y/o contratar el retiro de los RCDs de forma inmediata del frente de obra y transportarlos al sitio autorizado por el GAD Municipal para su disposición final.

Art. 113. No utilizar las zonas verdes para la disposición temporal de residuos de construcción o demolición, excepto cuando la zona esté destinada a ser zona de uso distinto de acuerdo con sus diseños, teniendo en cuenta que al finalizar la obra se deberá recuperar el espacio público o privado utilizado, de acuerdo con su uso y garantizando la reconformación total de la infraestructura y la eliminación absoluta de los materiales, elementos y residuos.

Art. 114. El material puede ser utilizado dentro de la misma obra siempre y cuando:

a) No contravenga otras disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.
b) Cumpla con las especificaciones técnicas de la obra.
c) Se obtenga la autorización por escrito del GAD Municipal de Pichincha.

Art. 115. De las personas autorizadas para el traslado y descarga final de los RCDs: El propietario o responsable técnico debe garantizar para el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza respecto al traslado y descarga final de los RCDs que la persona encargada del traslado cumpla con las siguientes disposiciones:

a) Solo podrá realizar labores de desalojo de los RCDs las personas naturales y jurídicas que cuenten con vehículos que hayan recibido su autorización o permiso y que cumpla con las normas de protección ambiental.
b) El GAD Municipal del cantón Pichincha podrá revocar la autorización de operación de los vehículos en los siguientes casos:
   - Si el vehículo no llena los requisitos técnicos especificados por la Departamento de tránsito cantonal.
   - Si el vehículo no cumple con la protección adecuada como uso de tolvas para evitar la emisión de polvo y partículas contaminantes durante el traslado.
   - Si se comprueba el acarreo de desechos peligrosos, o mezcla de desechos no contemplados en esta Ordenanza.

## 6.59 Sección III

## Responsabilidades municipales

Art. 116. Determinación el sitio: El sitio de disposición final de los RCDs, llamado también escombrera, deberá ser determinado por el GAD Municipal, sin embargo, se podrá aprobar la autorización de otro sitio de depósito del material para que sirva como relleno, solicitado por el propietario luego de una

inspección por parte de funcionarios del GAD y la emisión de un informe técnico favorable de las condiciones del sitio.

**Art. 117. Responsabilidad de las direcciones municipales:** Para el cumplimiento de las previsiones establecidas en la presente Ordenanza, se establecen las siguientes responsabilidades:

a) La Dirección de Planeamiento Territorial deberá determinar el o los sitios en los que se deberá depositar los RCDs. Adicionalmente deberá otorgar a los interesados en el desalojo de escombros (generador), la correspondiente autorización previa inspección del sitio para poder realizar labores de desalojo siempre y cuando el transporte de estos materiales sea realizado por vehículos de las prestatarias autorizadas del servicio de recolección de los RCDs.
b) El propietario o responsable técnico coordinará con la Dirección de Planeamiento Territorial el traslado de los RCDs, la misma que indicará el costo a la cual está obligado el generador, la misma que se detalla en esta Ordenanza.
c) La Dirección de Planeamiento Territorial controlará que los RCDs ingresen al sitio de disposición final previamente autorizado por el GAD verificando mediante inspecciones en los sitios de obras, corroborándose las cantidades desalojadas. Este control servirá para verificar el cálculo declarado por el propietario.

En caso de que mediante estas inspecciones, se detecte que la cuantificación de escombros registrada por el propietario del Registro de Construcción no se ha cumplido o que ha rebasado esta cantidad, el propietario o responsable técnico actualizará el registro de cuantificación de desechos en un plazo no mayor a 48 horas, mediante solicitud escrita a la Dirección de Planeamiento Territorial para los respectivos controles, asumiendo el valor correspondiente al exceso; caso contrario se impondrá un correctivo sancionatorio de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

**Art. 118.** Una vez culminada la obra y previo a la aprobación de la inspección final por parte de la Dirección de Planeamiento Territorial se emitirá un informe que sirva para la obtención de la certificación de habitabilidad.

**Art. 119. Competencia de los comisarios.** - Las personas naturales y, o jurídicas propietarias o constructoras de edificaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, a través de sus representantes, por uno de los Comisarios Municipales previa la inspección física, que permita determinar la infracción.

# CAPITULO V
# DE LAS TASAS

## Art. 120. Tasas de aprobación de planos de viviendas y edificaciones en general:

Para la aprobación de permisos de construcción se calculará la tasa a pagar en base a la valoración del precio por m² de construcción de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que podrá ser actualizada si la Dirección de Planeamiento Territorial así lo amerite y aprobada por el Consejo Municipal del Cantón Pichincha:

| TIPO DE EDIFICACION | AREA DE CONSTRUCCION | VALOR A PAGAR (dólares) |
|---|---|---|
| VIVIENDAS (1 ó 2 plantas) | ≤ 100 m² | 0.002*A*SBU |
| | 101-300 m² | 0.003*A*SBU |
| | >300 m² | 0.004*A*SBU |
| EDIFICIOS | 3-4 PISOS ALTOS | 0.004*A*SBU |
| | >5 PISOS ALTOS | 0.005*A*SBU |
| CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTOS ESPECIALES | | 0.005*Presupuesto referencial |

A: área de construcción, SBU: Salario básico unificado

## Art. 121. Tasas de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal:

La valoración del precio por m² de construcción para la declaración de edificación con régimen de propiedad horizontal se calculará de acuerdo a la tabla anterior, por cantidad de pisos del bien inmueble, ponderado al 60%.

## Art. 122. Tasas para demolición de edificaciones:

Esta se calculará en base a los metros cuadrados de construcción a demoler. Sólo se contempla la ocupación de la vía pública durante el tiempo permitido, establecido en el Art. 111 literal a) de esta Ordenanza, en caso que se incumpla, se deberá pagar lo correspondiente a la multa por incurrir en una infracción.

| AREA A DEMOLER | VALOR A PAGAR (dólares) |
|---|---|
| 0-100 m² | 0.0020*A*SBU |
| 101- 300 m² | 0.0025*A*SBU |
| 301-500 m² | 0.0030*A*SBU |
| Mayor a 501 m² | 0.0035*A*SBU |

A: área a demoler, SBU: Salario básico unificado

Art. 123. Tasas para depósito de RCD en escombreras Municipales: Esta se calculará en base a los metros cúbicos de residuos generados por construcción, demolición o excavaciones.

| TIPOS DE RESIDUOS | TASAS |
|---|---|
| Residuos sólidos de materiales de construcción utilizados en una obra. | $ 5.00 / $m^3$ |
| Residuos sólidos producidos por las demoliciones de edificaciones. | $ 5.00 / $m^3$ |
| Material a desalojar en una excavación para cimentaciones y/o construcciones subterráneas. | $ 3.00 / $m^3$ |

# CAPITULO V
# DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

## 6.60 Sección I

**Las infracciones**

Art. 124. **Tipo de Infracciones.** - Las infracciones que son sancionadas por la presente Ordenanza son las siguientes:

a) Construcciones que, teniendo el respectivo Registro de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la zona del caso, conforme se prescribe en los artículos 62, 77, 85 y 86 de la presente Ordenanza.
b) Construcciones que no cuenten con el respectivo Registro de Construcción y/o que no respeten las normas de edificación establecidas para la zona del caso, conforme a lo prescrito en los artículos 62, 77, 85 y 86 de la presente Ordenanza.
c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en los artículos 64 y 65 de la presente Ordenanza.
d) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado a la Municipalidad de Pichincha el retiro de la Responsabilidad Técnica, conforme a lo establecido en los artículos 63 y 83 de la presente Ordenanza.
e) Edificaciones en las que se ha intensificado el área de construcción, irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad, según lo establece los artículos 14 y 15 de esta Ordenanza.
f) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad de Pichincha, debidamente identificados.

g) Construir, pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado, conforme a lo establecido en los artículos 73 y 126 literal f) de esta Ordenanza.
h) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final, conforme a lo establecido en los artículos 98 y 101 de la presente Ordenanza.
i) Proporcionar los servicios de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía en edificaciones que no hayan obtenido el Certificado de Registro Catastral, conforme a lo establecido en el Art. 96 de esta Ordenanza.
j) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes conforme a lo establecido en el Art. 96 de esta Ordenanza.
k) Daños causados a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc. conforme lo establece el Art. 92 de esta Ordenanza.
l) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, contenidos en los artículos 73, 89 y 125 de la presente Ordenanza, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
m) Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias y de autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal conforme a lo establecido en los artículos 61, 78 literal i) y 85 literal h) de esta Ordenanza.
n) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros, conforme lo establecen los artículos 14 literal **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y 15 literal b) de esta Ordenanza.
o) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas, entre otros, en los artículos 63, 79, 72, 42 literal b), 91, 96, 98 y 100 de esta Ordenanza.
p) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas, tal como lo establece el Art. 39 de esta Ordenanza.
q) Disponer los RCDs en el espacio público de manera que perturben las actividades regulares del lugar.
r) Almacenar temporalmente RCDs sin haberlos delimitado, señalizado y cubierto en su totalidad de manera adecuada, de tal forma que se dificulte el paso peatonal, el tránsito vehicular, o que puedan originar emisiones de material particulado al aire o aporte de sedimentos hacia los cuerpos hídricos y redes de drenaje naturales o artificiales.
s) Obstruir los cauces y cuerpos hídricos naturales y artificiales con material proveniente de escombros.
t) Transportar los escombros sin los debidos cuidados a efecto de evitar que se rieguen por el espacio público, poniendo de esa manera en peligro la integridad de bienes y personas.

## 6.61 Sección II

**Las Sanciones**

Art. 125. **Suspensión de la Obra.** - Se suspenderá el proceso de construcción:

a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.

b) Cuando una construcción con Registro de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
c) Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el Art. 65 de esta Ordenanza.
f) Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito en el Art. 96 de esta Ordenanza.

Para el efecto, los Comisarios Municipales atenderán lo dispuesto en los artículos 89 y 126 literal f) de esta Ordenanza.

Art. 126. **Las multas.** - Las multas se las impondrán indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que alguno de ellos podría tener, en cada caso. Las multas se calcularán, en lo aplicable al valor de la inversión, de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción emita la Cámara de la Construcción de Manabí; para el efecto, se considerará siempre el último boletín.

a) El propietario y el responsable técnico que contando con el Registro de Construcción respectivo hubieren realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor de mercado de lo invertido en el área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para las zonas del caso.
b) El propietario y el responsable técnico que hayan edificado sin contar con el respectivo Registro de Construcción serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mercado de la totalidad de lo invertido y que se encuadren en las normas establecidas para las zonas del caso. Se sancionará con demolición la parte o partes construidas sin autorización y fuera de norma.
c) Iguales sanciones se aplicarán, según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Registros de Construcción, por tratarse de Obras Menores, construyeren al margen de las Normas de Edificación de la zona del caso.
d) Cuando se llegare a constatar que una construcción ha procedido a intensificar la edificación, incrementando el área de construcción y el número de ocupantes autorizados en el respectivo Registro de Construcción, pero no se ha sobrepasado el COS, el CUS y la densidad establecidos por norma, el Comisario impondrá una multa que corresponderá al diez por ciento (10%) del valor de mercado del área de construcción no autorizada y dentro de norma.
e) El propietario y, o responsable técnico que impidan u obstaculicen la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) del Salario Básico Unificado vigente.

f) El propietario y el responsable técnico que construyan, pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados, cada uno, con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del Salario Básico Unificado vigente, debiendo además el Comisario ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y el Registro de Construcción actualizado.

g) El propietario y el responsable técnico que no hayan realizado el Registro Catastral del caso, dentro del término prescrito en el Art. 96 de esta Ordenanza, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de realizar el correspondiente Registro Catastral.

h) El propietario y el responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10 %) del valor de mercado de lo invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación.

i) Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción, referentes a letrero de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones, de acuerdo a lo dispuesto el Art. 91, serán sancionadas con multas de cinco (5) Salarios Básicos unificados, pero de subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.

j) Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente a un Salario Básico Unificado vigente, si no comunicaren a la Dirección de Planeamiento Territorial, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.

k) La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.

Art. 127. **Revocatoria de la aprobación de planos**. - Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados violando las normas de la presente Ordenanza, el Director de Planeamiento Territorial, a través de los Comisarios Municipales, notificará al propietario y al responsable técnico con este particular, para lo cual efectuará la revocatoria de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños. El propietario o el responsable técnico, podrán instaurar las acciones legales que estime procedentes contra los funcionarios que aprobaron los planos apartándose de las normas, debiendo además la Municipalidad proceder, conforme lo dispuesto en el Art. 131 de esta Ordenanza.

Art. 128. **Revocatoria del Registro de Construcción.**- Cuando el Director de Planeamiento Territorial a través de un Comisario, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliere, se solicitará a la Dirección de Planeamiento Territorial se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas establecidas en la Ordenanza.

Art. 129. **Demolición de Obras.** - Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en zonas donde aquella no se admita.
b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
c) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, o sin la debida autorización de la asamblea de copropietarios, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
d) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
e) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella, tal como establece el Art. 128 de esta Ordenanza.
f) Modificaciones no autorizadas que no se encuadre en las normas establecidas para las zonas del caso.

En casos que se disponga demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del COOTAD, dicha resolución quedara insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final.

Art. 130. **Suspensión de los servicios básicos.** - Los Comisarios solicitarán a las empresas que prestan los servicios básicos, la suspensión de los mismos, en los siguientes casos.

a) Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final correspondiente.
b) Cuando de la Inspección Final correspondiente se concluya que, la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas para las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bi-familiares.
c) Cuando dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a solicitud del condómino, la Dirección de Planeamiento Territorial haya procedido a una re-inspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se hayan efectuado obras adicionales que pongan en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.
d) Cuando en el edificio construido, se inhabilite para su uso propio los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 131. **Faltas graves de Profesionales.** - Los responsables técnicos que en una edificación hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves por la Comisaría Municipal, serán sancionados con una multa de 1 SBU.

Art. 132. **Cobro mediante coactiva.** - El GAD Municipal de Pichincha cobrará a los infractores, mediante vía coactiva, las multas y gastos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Tesorería Municipal emitirá los títulos de crédito correspondientes, previa solicitud del Comisario Municipal, o en su defecto los valores serán cargados al pago de impuestos prediales según sea el caso.

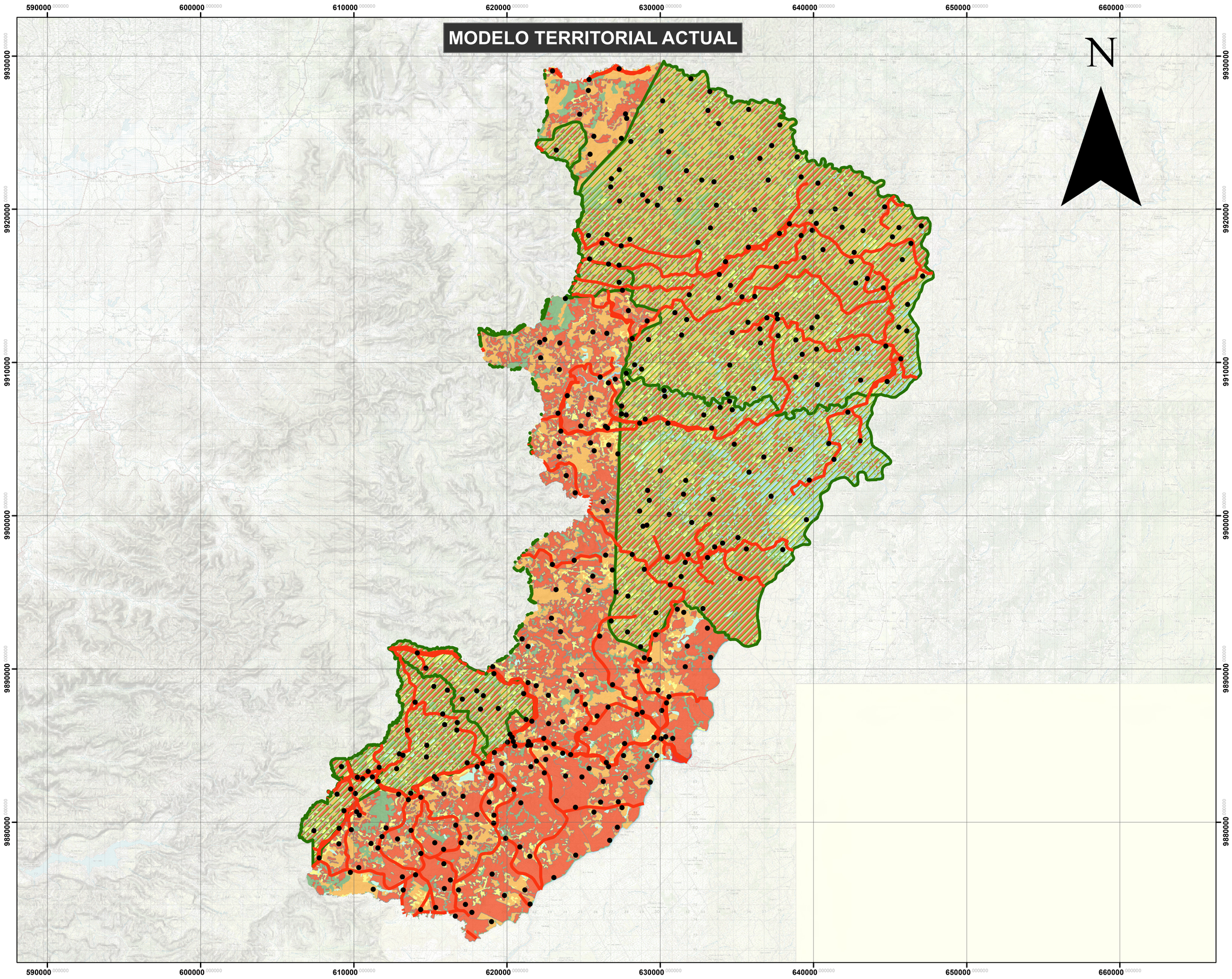
Art. 133. **Sanciones administrativas.** - El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 134. **Obras no terminadas y obras inconclusas.** - La obra no terminada, pero declarada habitable, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 101, pagará sus impuestos prediales de acuerdo al avalúo total de la obra autorizada, incluyendo el faltante de obra por terminar.

La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras y cerramiento, y soportal si fuere el caso, en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector.

Art. 135. **Modificación del uso del suelo autorizado.** - Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas en el Art. 126. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de Planeamiento Territorial, de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

# MODELO TERRITORIAL ACTUAL




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- comunidades
- via canton 2
- vias cantonal
- bosque

**USO DE SUELO**

**uso**

- Agricola
- Agropecuario mixto
- Conservacion y produccion
- Conservacion y proteccion
- Desconocido
- Energia
- Habitacional
- Ocio
- Pecuario
- Cuerpos de agua
- Social

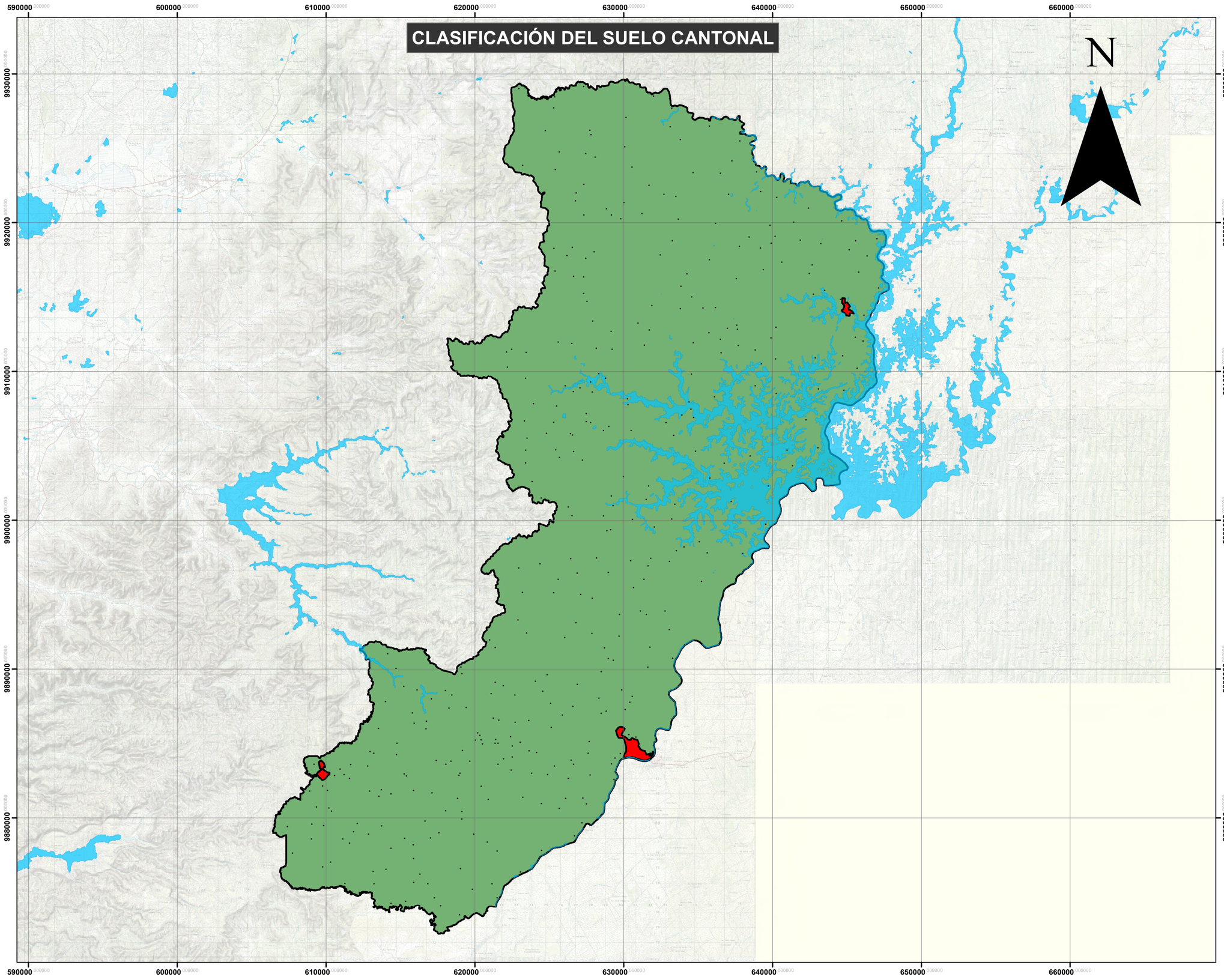
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:170,000

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# CLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Crecemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- comunidades
- Agua natural y artificial
- SUELO RURALDEF
- SUELO URBANO

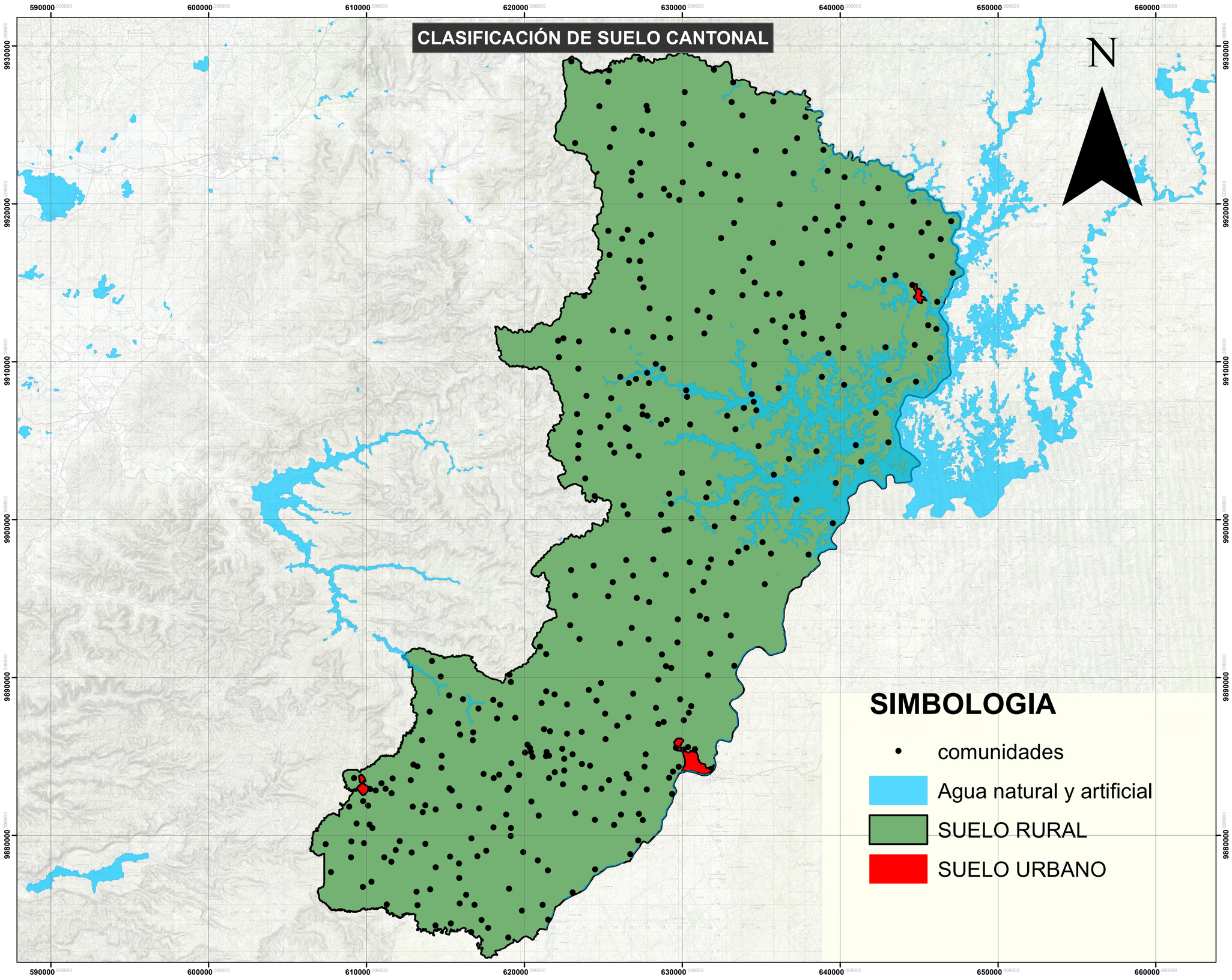
CONSULTOR: "G3M S.A."

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:175,000

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**

# CLASIFICACIÓN DE SUELO CANTONAL




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

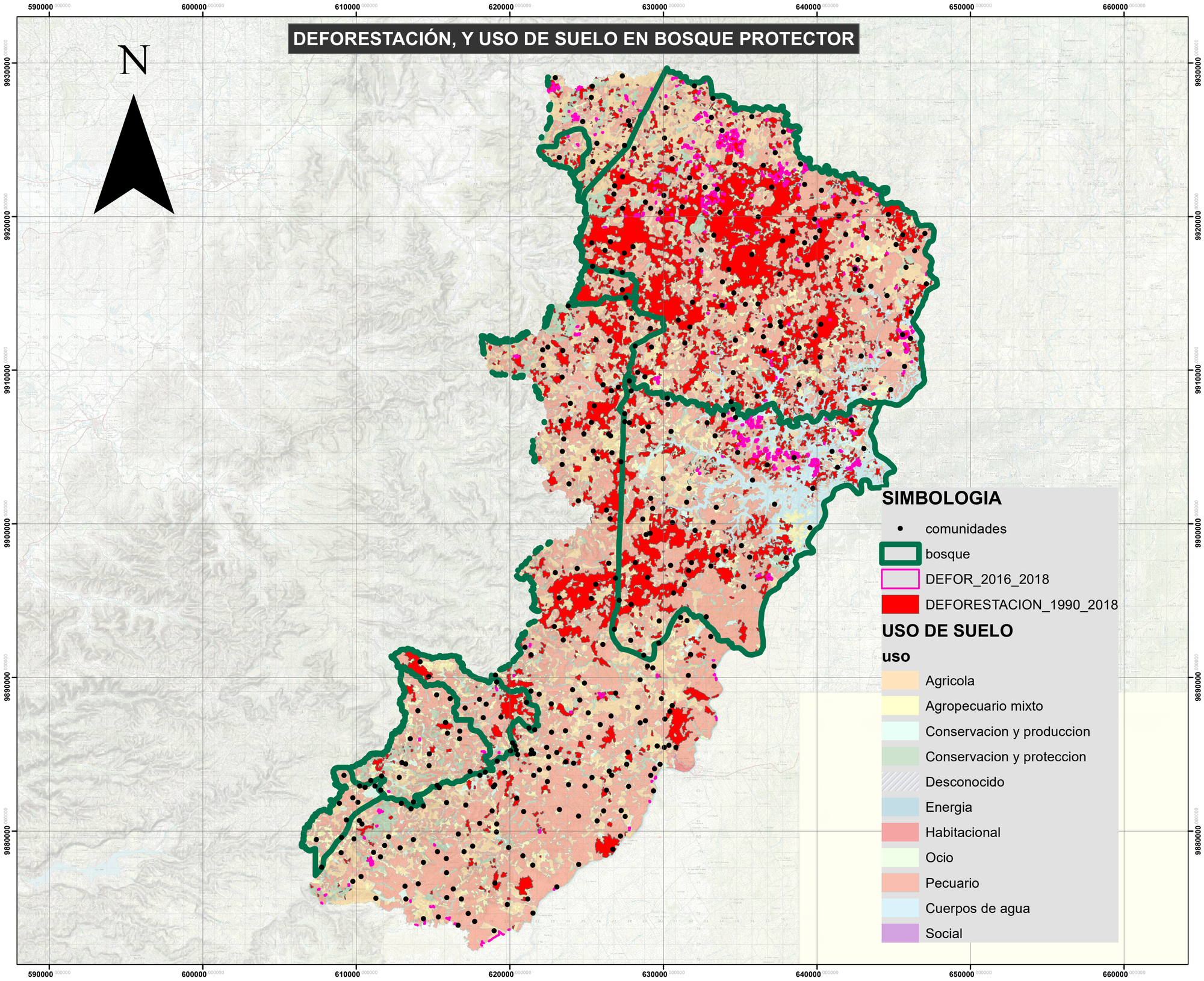
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:165,000

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# DEFORESTACIÓN, Y USO DE SUELO EN BOSQUE PROTECTOR




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

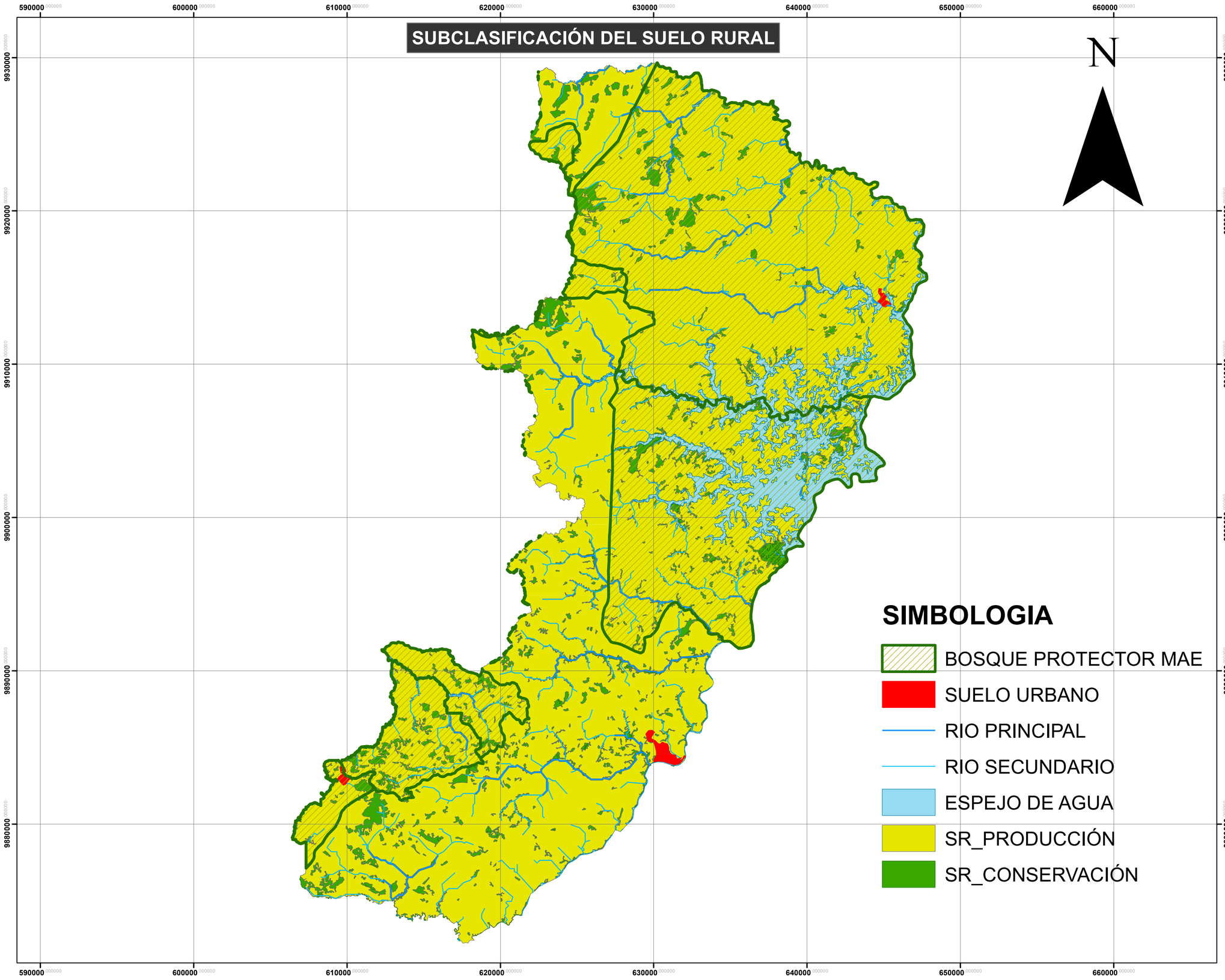
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:170,000

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Crecemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

| SUBCALSIFICACIÓN SUELO RURAL | HAS |
|---|---|
| SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN | 90,451.45 |
| SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN | 10,068.11 |
| CUERPO DE AGUA | 6,765.30 |
| ZONA URBANA | 285.99 |
| **TOTAL** | **107,570.85** |

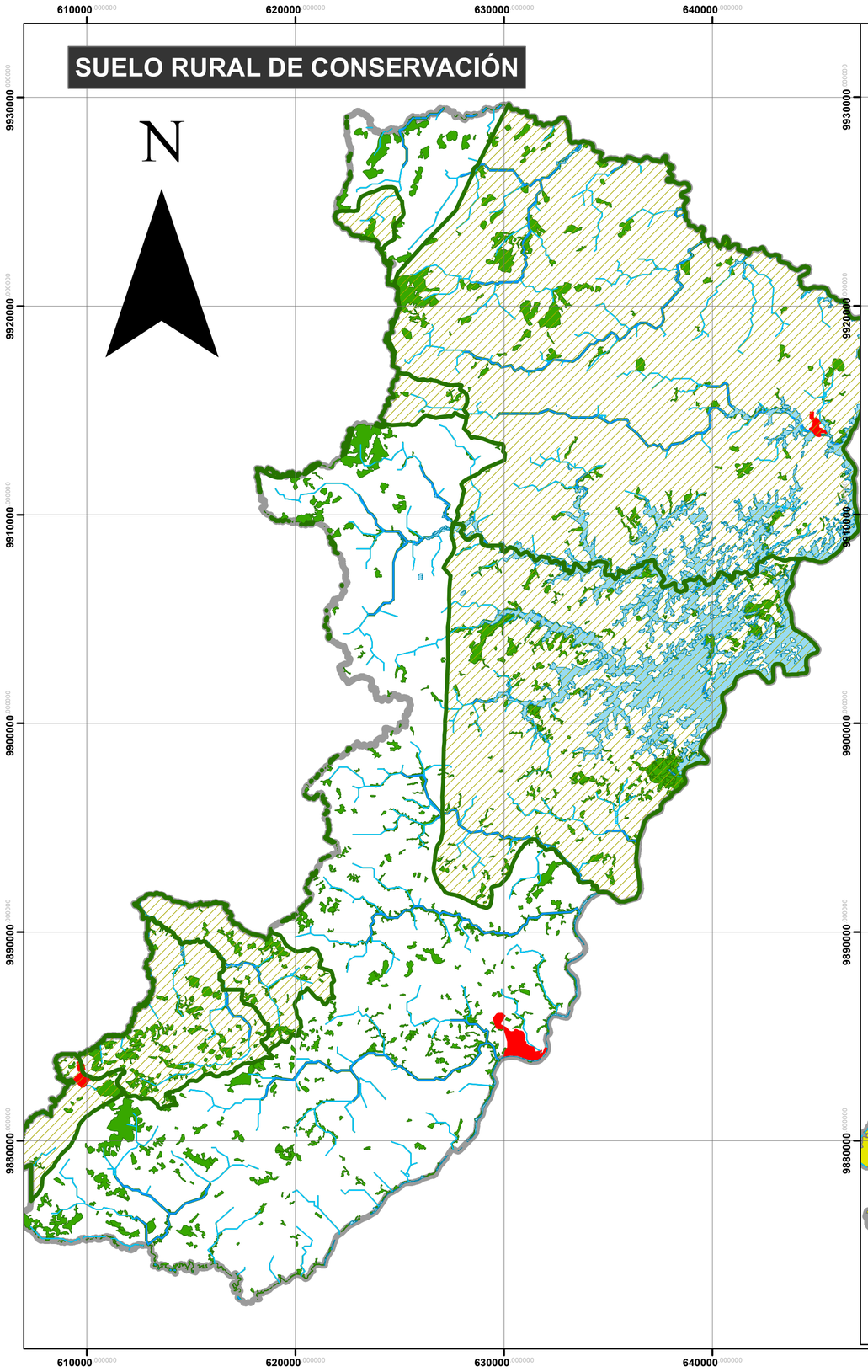
CONSULTOR: "G3M S.A."

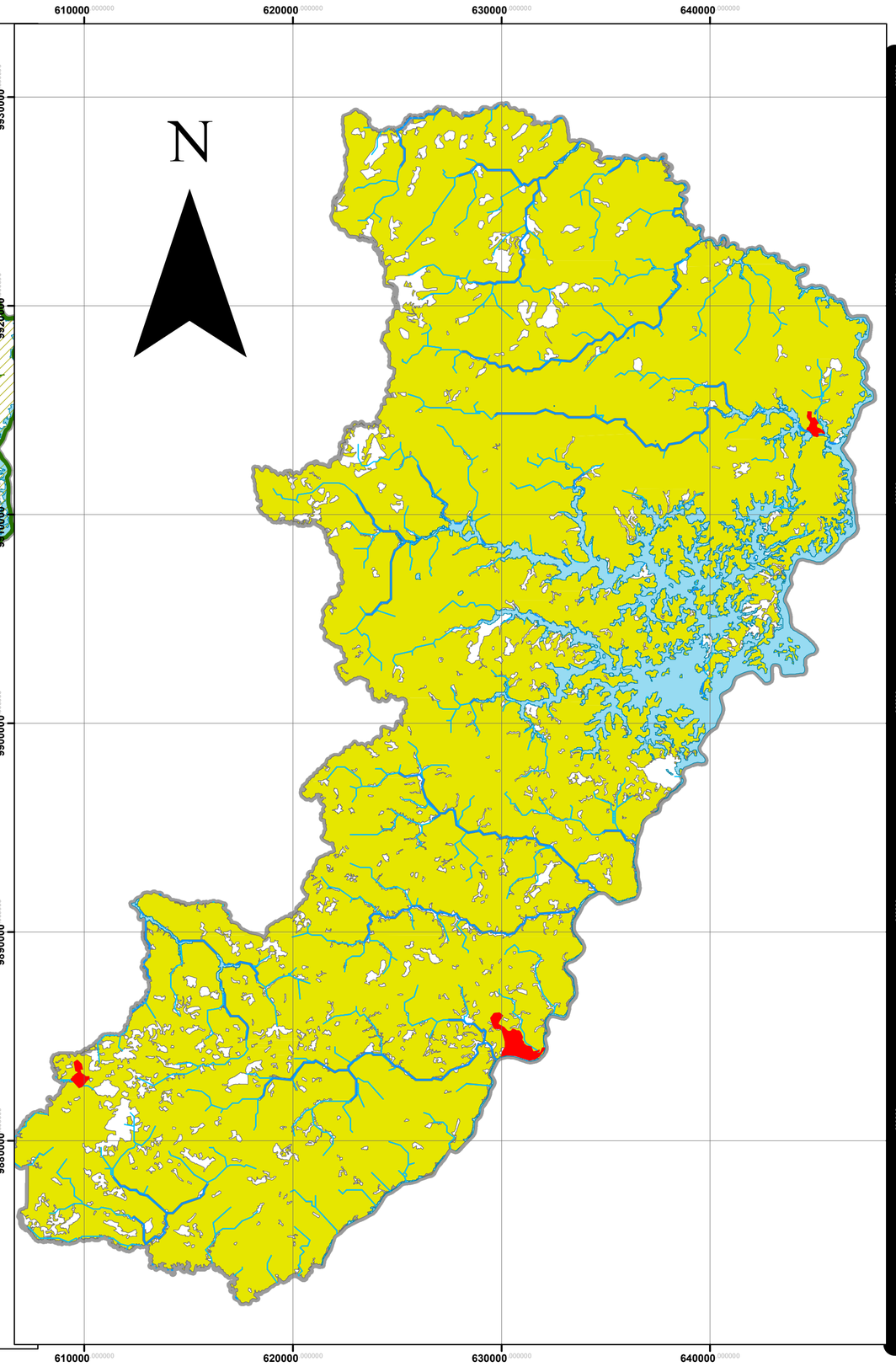
LAMINA N°:

ESCALA:
1:170,000

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN




## PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Crecemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

### SIMBOLOGIA

- BOSQUE PROTECTOR
- SUELO URBANO
- RIO PRINCIPAL
- RIO SECUNDARIO
- ESPEJO DE AGUA
- SR_CONSERVACIÓN

| SUBCALSIFICACIÓN SUELO RURAL | HAS |
|---|---|
| SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN | 90,451.45 |
| SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN | 10,068.11 |
| CUERPO DE AGUA | 6,765.30 |
| ZONA URBANA | 285.99 |
| **TOTAL** | **107,570.85** |

CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:175,000

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

## SIMBOLOGIA

- LIM_PICH
- lim
- rio_l
- rio_a

**construccion-pisos**

- construccion-pisos
- predios

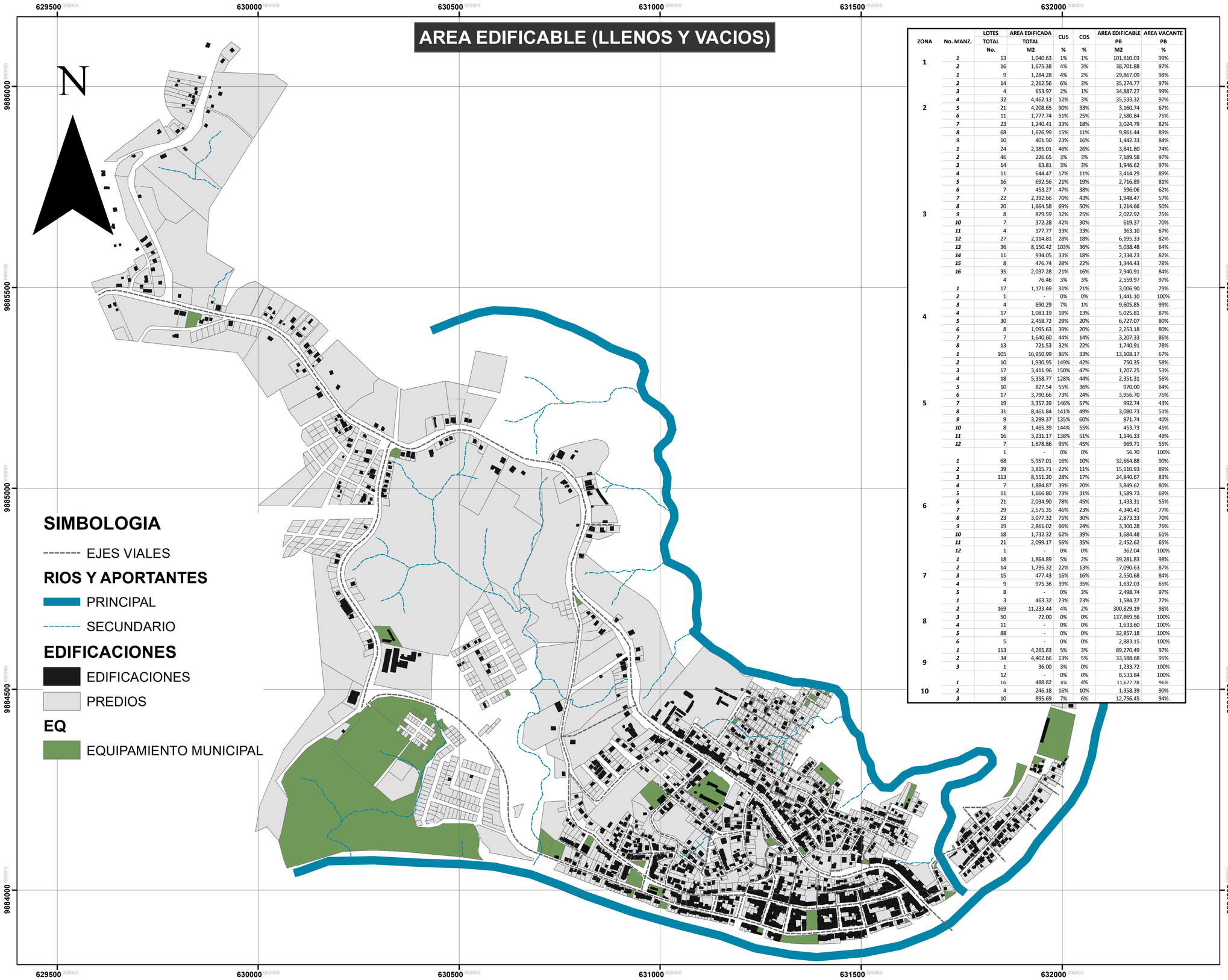
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# AREA EDIFICABLE (LLENOS Y VACIOS)




| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL No. | AREA EDIFICADA TOTAL M2 | CUS % | COS % | AREA EDIFICABLE PB M2 | AREA VACANTE PB % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 13 | 1,040.63 | 1% | 1% | 101,610.03 | 99% |
| | 2 | 16 | 1,675.38 | 4% | 3% | 38,701.88 | 97% |
| 2 | 1 | 9 | 1,284.28 | 4% | 2% | 29,867.09 | 98% |
| | 2 | 14 | 2,262.56 | 6% | 3% | 35,274.77 | 97% |
| | 3 | 4 | 653.97 | 2% | 1% | 34,887.27 | 99% |
| | 4 | 32 | 4,462.13 | 12% | 3% | 35,533.32 | 97% |
| | 5 | 21 | 4,208.65 | 90% | 33% | 3,160.74 | 67% |
| | 6 | 11 | 1,777.74 | 51% | 25% | 2,580.84 | 75% |
| | 7 | 23 | 1,240.41 | 33% | 18% | 3,024.79 | 82% |
| | 8 | 68 | 1,626.99 | 15% | 11% | 9,861.44 | 89% |
| | 9 | 10 | 401.50 | 23% | 16% | 1,442.33 | 84% |
| 3 | 1 | 24 | 2,385.01 | 46% | 26% | 3,841.80 | 74% |
| | 2 | 46 | 226.65 | 3% | 3% | 7,189.58 | 97% |
| | 3 | 14 | 63.81 | 3% | 3% | 1,946.62 | 97% |
| | 4 | 11 | 644.47 | 17% | 11% | 3,414.29 | 89% |
| | 5 | 16 | 692.56 | 21% | 19% | 2,716.89 | 81% |
| | 6 | 7 | 453.27 | 47% | 38% | 596.06 | 62% |
| | 7 | 22 | 2,392.66 | 70% | 43% | 1,948.47 | 57% |
| | 8 | 20 | 1,664.58 | 69% | 50% | 1,214.66 | 50% |
| | 9 | 8 | 879.59 | 32% | 25% | 2,022.92 | 75% |
| | 10 | 7 | 372.28 | 42% | 30% | 619.37 | 70% |
| | 11 | 4 | 177.77 | 33% | 33% | 363.10 | 67% |
| | 12 | 27 | 2,114.81 | 28% | 18% | 6,195.33 | 82% |
| | 13 | 36 | 8,150.42 | 103% | 36% | 5,038.48 | 64% |
| | 14 | 11 | 934.05 | 33% | 18% | 2,334.23 | 82% |
| | 15 | 8 | 476.74 | 28% | 22% | 1,344.43 | 78% |
| | 16 | 35 | 2,037.28 | 21% | 16% | 7,940.91 | 84% |
| 4 | | 4 | 76.46 | 3% | 3% | 2,559.97 | 97% |
| | 1 | 17 | 1,171.69 | 31% | 21% | 3,006.90 | 79% |
| | 2 | 1 | - | 0% | 0% | 1,441.10 | 100% |
| | 3 | 4 | 690.29 | 7% | 1% | 9,605.85 | 99% |
| | 4 | 17 | 1,083.19 | 19% | 13% | 5,025.81 | 87% |
| | 5 | 30 | 2,458.72 | 29% | 20% | 6,727.07 | 80% |
| | 6 | 8 | 1,095.63 | 39% | 20% | 2,253.18 | 80% |
| | 7 | 7 | 1,640.60 | 44% | 14% | 3,207.33 | 86% |
| | 8 | 13 | 721.53 | 32% | 22% | 1,740.91 | 78% |
| 5 | 1 | 105 | 16,950.99 | 86% | 33% | 13,108.17 | 67% |
| | 2 | 10 | 1,930.95 | 149% | 42% | 750.35 | 58% |
| | 3 | 17 | 3,411.96 | 150% | 47% | 1,207.25 | 53% |
| | 4 | 18 | 5,358.77 | 128% | 44% | 2,351.31 | 56% |
| | 5 | 10 | 827.54 | 55% | 36% | 970.00 | 64% |
| | 6 | 17 | 3,790.66 | 73% | 24% | 3,956.70 | 76% |
| | 7 | 19 | 3,357.39 | 146% | 57% | 992.74 | 43% |
| | 8 | 31 | 8,461.84 | 141% | 49% | 3,080.73 | 51% |
| | 9 | 9 | 3,299.37 | 135% | 60% | 971.74 | 40% |
| | 10 | 8 | 1,465.39 | 144% | 55% | 453.73 | 45% |
| | 11 | 16 | 3,231.17 | 138% | 51% | 1,146.33 | 49% |
| | 12 | 7 | 1,678.86 | 95% | 45% | 969.71 | 55% |
| 6 | | 1 | - | 0% | 0% | 56.70 | 100% |
| | 1 | 68 | 5,957.01 | 16% | 10% | 32,664.88 | 90% |
| | 2 | 39 | 3,815.71 | 22% | 11% | 15,110.93 | 89% |
| | 3 | 113 | 8,551.20 | 28% | 17% | 24,840.67 | 83% |
| | 4 | 7 | 1,884.87 | 39% | 20% | 3,849.62 | 80% |
| | 5 | 11 | 1,666.80 | 73% | 31% | 1,589.73 | 69% |
| | 6 | 21 | 2,034.90 | 78% | 45% | 1,433.31 | 55% |
| | 7 | 29 | 2,575.35 | 46% | 23% | 4,340.41 | 77% |
| | 8 | 23 | 3,077.32 | 75% | 30% | 2,873.33 | 70% |
| | 9 | 19 | 2,861.02 | 66% | 24% | 3,300.28 | 76% |
| | 10 | 18 | 1,732.32 | 62% | 39% | 1,684.48 | 61% |
| | 11 | 21 | 2,099.17 | 56% | 35% | 2,452.62 | 65% |
| | 12 | 1 | - | 0% | 0% | 362.04 | 100% |
| 7 | 1 | 18 | 1,864.89 | 5% | 2% | 39,281.83 | 98% |
| | 2 | 14 | 1,795.32 | 22% | 13% | 7,090.63 | 87% |
| | 3 | 15 | 477.43 | 16% | 16% | 2,550.68 | 84% |
| | 4 | 9 | 975.36 | 39% | 35% | 1,632.03 | 65% |
| | 5 | 8 | - | 0% | 3% | 2,498.74 | 97% |
| | 1 | 3 | 463.32 | 23% | 23% | 1,584.37 | 77% |
| 8 | 2 | 169 | 11,233.44 | 4% | 2% | 300,829.19 | 98% |
| | 3 | 50 | 72.00 | 0% | 0% | 137,869.56 | 100% |
| | 4 | 11 | - | 0% | 0% | 1,633.60 | 100% |
| | 5 | 88 | - | 0% | 0% | 32,857.18 | 100% |
| | 6 | 5 | - | 0% | 0% | 2,883.15 | 100% |
| 9 | 1 | 113 | 4,265.83 | 5% | 3% | 89,270.49 | 97% |
| | 2 | 34 | 4,402.66 | 13% | 5% | 33,588.68 | 95% |
| | 3 | 1 | 36.00 | 3% | 0% | 1,233.72 | 100% |
| | | 12 | - | 0% | 0% | 8,533.84 | 100% |
| 10 | 1 | 16 | 488.82 | 4% | 4% | 11,677.78 | 96% |
| | 2 | 4 | 246.18 | 16% | 10% | 1,358.39 | 90% |
| | 3 | 10 | 895.69 | 7% | 6% | 12,756.45 | 94% |

**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

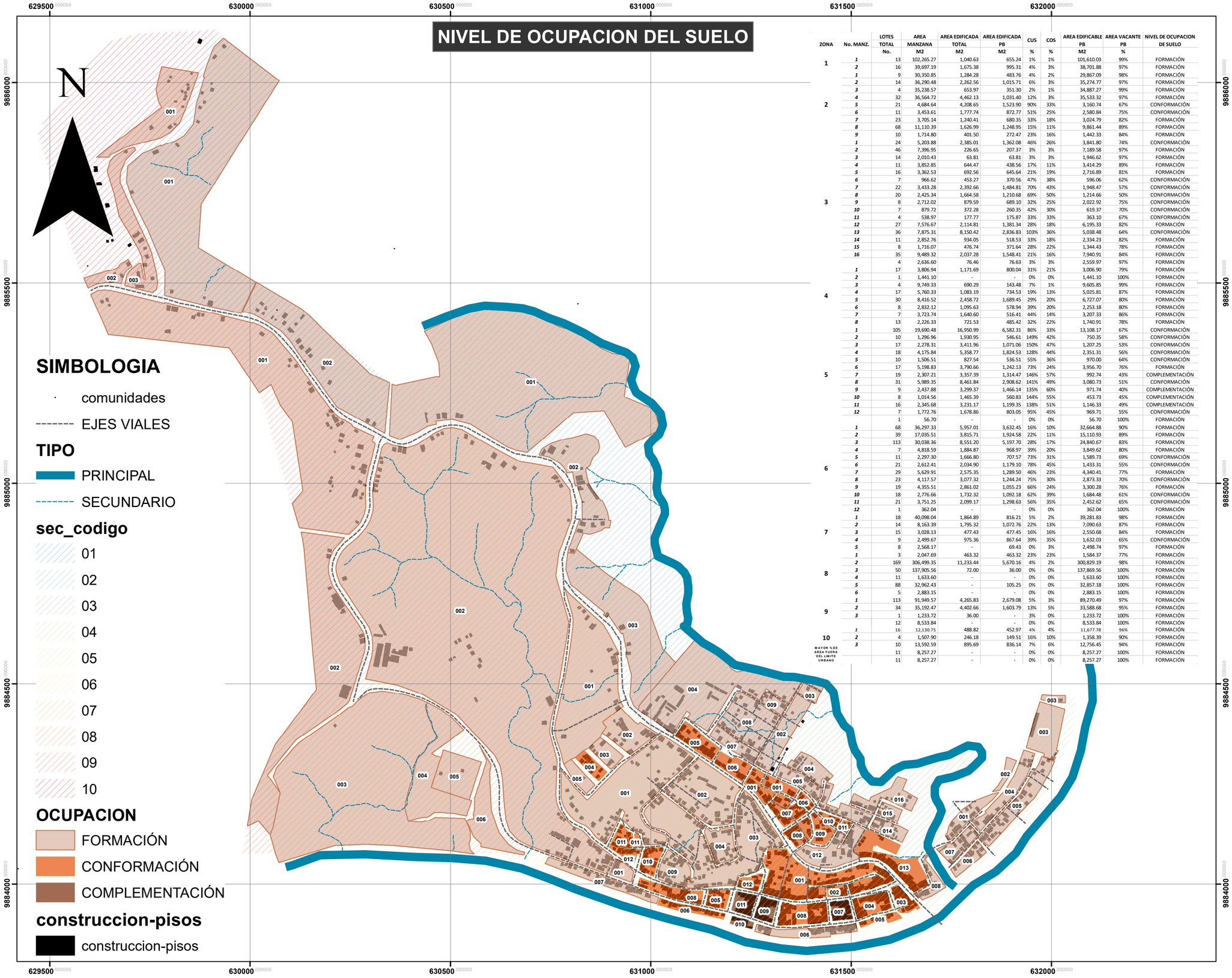
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# NIVEL DE OCUPACION DEL SUELO




| ZONA | No. MANZ. | LOTES TOTAL No. | AREA MANZANA M2 | AREA EDIFICADA TOTAL M2 | AREA EDIFICADA PB M2 | CUS % | COS % | AREA EDIFICABLE PB M2 | AREA VACANTE PB % | NIVEL DE OCUPACION DE SUELO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 13 | 102,265.27 | 1,040.63 | 655.24 | 1% | 1% | 101,610.03 | 99% | FORMACIÓN |
| | 2 | 16 | 39,697.19 | 1,675.38 | 995.31 | 4% | 3% | 38,701.88 | 97% | FORMACIÓN |
| | 1 | 9 | 30,350.85 | 1,284.28 | 483.76 | 4% | 2% | 29,867.09 | 98% | FORMACIÓN |
| | 2 | 14 | 36,290.48 | 2,262.56 | 1,015.71 | 6% | 3% | 35,274.77 | 97% | FORMACIÓN |
| | 3 | 4 | 35,238.57 | 653.97 | 351.30 | 2% | 1% | 34,887.27 | 99% | FORMACIÓN |
| | 4 | 32 | 36,564.72 | 4,462.13 | 1,031.40 | 12% | 3% | 35,533.32 | 97% | FORMACIÓN |
| 2 | 5 | 21 | 4,684.64 | 4,208.65 | 1,523.90 | 90% | 33% | 3,160.74 | 67% | CONFORMACIÓN |
| | 6 | 11 | 3,453.61 | 1,777.74 | 872.77 | 51% | 25% | 2,580.84 | 75% | CONFORMACIÓN |
| | 7 | 23 | 3,705.14 | 1,240.41 | 680.35 | 33% | 18% | 3,024.79 | 82% | FORMACIÓN |
| | 8 | 68 | 11,110.39 | 1,626.99 | 1,248.95 | 15% | 11% | 9,861.44 | 89% | FORMACIÓN |
| | 9 | 10 | 1,714.80 | 401.50 | 272.47 | 23% | 16% | 1,442.33 | 84% | FORMACIÓN |
| | 1 | 24 | 5,203.88 | 2,385.01 | 1,362.08 | 46% | 26% | 3,841.80 | 74% | CONFORMACIÓN |
| | 2 | 46 | 7,396.95 | 226.65 | 207.37 | 3% | 3% | 7,189.58 | 97% | FORMACIÓN |
| | 3 | 14 | 2,010.43 | 63.81 | 63.81 | 3% | 3% | 1,946.62 | 97% | FORMACIÓN |
| | 4 | 11 | 3,852.85 | 644.47 | 438.56 | 17% | 11% | 3,414.29 | 89% | FORMACIÓN |
| | 5 | 16 | 3,362.53 | 692.56 | 645.64 | 21% | 19% | 2,716.89 | 81% | FORMACIÓN |
| | 6 | 7 | 966.62 | 453.27 | 370.56 | 47% | 38% | 596.06 | 62% | CONFORMACIÓN |
| | 7 | 22 | 3,433.28 | 2,392.66 | 1,484.81 | 70% | 43% | 1,948.47 | 57% | CONFORMACIÓN |
| | 8 | 20 | 2,425.34 | 1,664.58 | 1,210.68 | 69% | 50% | 1,214.66 | 50% | CONFORMACIÓN |
| 3 | 9 | 8 | 2,712.02 | 879.59 | 689.10 | 32% | 25% | 2,022.92 | 75% | CONFORMACIÓN |
| | 10 | 7 | 879.72 | 372.28 | 260.35 | 42% | 30% | 619.37 | 70% | CONFORMACIÓN |
| | 11 | 4 | 538.97 | 177.77 | 175.87 | 33% | 33% | 363.10 | 67% | CONFORMACIÓN |
| | 12 | 27 | 7,576.67 | 2,114.81 | 1,381.34 | 28% | 18% | 6,195.33 | 82% | FORMACIÓN |
| | 13 | 36 | 7,875.31 | 8,150.42 | 2,836.83 | 103% | 36% | 5,038.48 | 64% | CONFORMACIÓN |
| | 14 | 11 | 2,852.76 | 934.05 | 518.53 | 33% | 18% | 2,334.23 | 82% | FORMACIÓN |
| | 15 | 8 | 1,716.07 | 476.74 | 371.64 | 28% | 22% | 1,344.43 | 78% | FORMACIÓN |
| | 16 | 35 | 9,489.32 | 2,037.28 | 1,548.41 | 21% | 16% | 7,940.91 | 84% | FORMACIÓN |
| | | 4 | 2,636.60 | 76.46 | 76.63 | 3% | 3% | 2,559.97 | 97% | FORMACIÓN |
| | 1 | 17 | 3,806.94 | 1,171.69 | 800.04 | 31% | 21% | 3,006.90 | 79% | FORMACIÓN |
| | 2 | 1 | 1,441.10 | - | - | 0% | 0% | 1,441.10 | 100% | FORMACIÓN |
| | 3 | 4 | 9,749.33 | 690.29 | 143.48 | 7% | 1% | 9,605.85 | 99% | FORMACIÓN |
| 4 | 4 | 17 | 5,760.33 | 1,083.19 | 734.53 | 19% | 13% | 5,025.81 | 87% | FORMACIÓN |
| | 5 | 30 | 8,416.52 | 2,458.72 | 1,689.45 | 29% | 20% | 6,727.07 | 80% | FORMACIÓN |
| | 6 | 8 | 2,832.12 | 1,095.63 | 578.94 | 39% | 20% | 2,253.18 | 80% | FORMACIÓN |
| | 7 | 7 | 3,723.74 | 1,640.60 | 516.41 | 44% | 14% | 3,207.33 | 86% | FORMACIÓN |
| | 8 | 13 | 2,226.33 | 721.53 | 485.42 | 32% | 22% | 1,740.91 | 78% | FORMACIÓN |
| | 1 | 105 | 19,690.48 | 16,950.99 | 6,582.31 | 86% | 33% | 13,108.17 | 67% | CONFORMACIÓN |
| | 2 | 10 | 1,296.96 | 1,930.95 | 546.61 | 149% | 42% | 750.35 | 58% | CONFORMACIÓN |
| | 3 | 17 | 2,278.31 | 3,411.96 | 1,071.06 | 150% | 47% | 1,207.25 | 53% | CONFORMACIÓN |
| | 4 | 18 | 4,175.84 | 5,358.77 | 1,824.53 | 128% | 44% | 2,351.31 | 56% | CONFORMACIÓN |
| | 5 | 10 | 1,506.51 | 827.54 | 536.51 | 55% | 36% | 970.00 | 64% | CONFORMACIÓN |
| | 6 | 17 | 5,198.83 | 3,790.66 | 1,242.13 | 73% | 24% | 3,956.70 | 76% | FORMACIÓN |
| 5 | 7 | 19 | 2,307.21 | 3,357.39 | 1,314.47 | 146% | 57% | 992.74 | 43% | COMPLEMENTACIÓN |
| | 8 | 31 | 5,989.35 | 8,461.84 | 2,908.62 | 141% | 49% | 3,080.73 | 51% | CONFORMACIÓN |
| | 9 | 9 | 2,437.88 | 3,299.37 | 1,466.14 | 135% | 60% | 971.74 | 40% | COMPLEMENTACIÓN |
| | 10 | 8 | 1,014.56 | 1,465.39 | 560.83 | 144% | 55% | 453.73 | 45% | COMPLEMENTACIÓN |
| | 11 | 16 | 2,345.68 | 3,231.17 | 1,199.35 | 138% | 51% | 1,146.33 | 49% | COMPLEMENTACIÓN |
| | 12 | 7 | 1,772.76 | 1,678.86 | 803.05 | 95% | 45% | 969.71 | 55% | CONFORMACIÓN |
| | | 1 | 56.70 | - | - | 0% | 0% | 56.70 | 100% | FORMACIÓN |
| | 1 | 68 | 36,297.33 | 5,957.01 | 3,632.45 | 16% | 10% | 32,664.88 | 90% | FORMACIÓN |
| | 2 | 39 | 17,035.51 | 3,815.71 | 1,924.58 | 22% | 11% | 15,110.93 | 89% | FORMACIÓN |
| | 3 | 113 | 30,038.36 | 8,551.20 | 5,197.70 | 28% | 17% | 24,840.67 | 83% | FORMACIÓN |
| | 4 | 7 | 4,818.59 | 1,884.87 | 968.97 | 39% | 20% | 3,849.62 | 80% | FORMACIÓN |
| | 5 | 11 | 2,297.30 | 1,666.80 | 707.57 | 73% | 31% | 1,589.73 | 69% | CONFORMACIÓN |
| 6 | 6 | 21 | 2,612.41 | 2,034.90 | 1,179.10 | 78% | 45% | 1,433.31 | 55% | CONFORMACIÓN |
| | 7 | 29 | 5,629.91 | 2,575.35 | 1,289.50 | 46% | 23% | 4,340.41 | 77% | FORMACIÓN |
| | 8 | 23 | 4,117.57 | 3,077.32 | 1,244.24 | 75% | 30% | 2,873.33 | 70% | CONFORMACIÓN |
| | 9 | 19 | 4,355.51 | 2,861.02 | 1,055.23 | 66% | 24% | 3,300.28 | 76% | FORMACIÓN |
| | 10 | 18 | 2,776.66 | 1,732.32 | 1,092.18 | 62% | 39% | 1,684.48 | 61% | CONFORMACIÓN |
| | 11 | 21 | 3,751.25 | 2,099.17 | 1,298.63 | 56% | 35% | 2,452.62 | 65% | CONFORMACIÓN |
| | 12 | 1 | 362.04 | - | - | 0% | 0% | 362.04 | 100% | FORMACIÓN |
| | 1 | 18 | 40,098.04 | 1,864.89 | 816.21 | 5% | 2% | 39,281.83 | 98% | FORMACIÓN |
| | 2 | 14 | 8,163.39 | 1,795.32 | 1,072.76 | 22% | 13% | 7,090.63 | 87% | FORMACIÓN |
| 7 | 3 | 15 | 3,028.13 | 477.43 | 477.45 | 16% | 16% | 2,550.68 | 84% | FORMACIÓN |
| | 4 | 9 | 2,499.67 | 975.36 | 867.64 | 39% | 35% | 1,632.03 | 65% | CONFORMACIÓN |
| | 5 | 8 | 2,568.17 | - | 69.43 | 0% | 3% | 2,498.74 | 97% | FORMACIÓN |
| | 1 | 3 | 2,047.69 | 463.32 | 463.32 | 23% | 23% | 1,584.37 | 77% | FORMACIÓN |
| | 2 | 169 | 306,499.35 | 11,233.44 | 5,670.16 | 4% | 2% | 300,829.19 | 98% | FORMACIÓN |
| 8 | 3 | 50 | 137,905.56 | 72.00 | 36.00 | 0% | 0% | 137,869.56 | 100% | FORMACIÓN |
| | 4 | 11 | 1,633.60 | - | - | 0% | 0% | 1,633.60 | 100% | FORMACIÓN |
| | 5 | 88 | 32,962.43 | - | 105.25 | 0% | 0% | 32,857.18 | 100% | FORMACIÓN |
| | 6 | 5 | 2,883.15 | - | - | 0% | 0% | 2,883.15 | 100% | FORMACIÓN |
| | 1 | 113 | 91,949.57 | 4,265.83 | 2,679.08 | 5% | 3% | 89,270.49 | 97% | FORMACIÓN |
| 9 | 2 | 34 | 35,192.47 | 4,402.66 | 1,603.79 | 13% | 5% | 33,588.68 | 95% | FORMACIÓN |
| | 3 | 1 | 1,233.72 | 36.00 | - | 3% | 0% | 1,233.72 | 100% | FORMACIÓN |
| | | 12 | 8,533.84 | - | - | 0% | 0% | 8,533.84 | 100% | FORMACIÓN |
| | 1 | 16 | 12,130.75 | 488.82 | 452.97 | 4% | 4% | 11,677.78 | 96% | FORMACIÓN |
| 10 | 2 | 4 | 1,507.90 | 246.18 | 149.51 | 16% | 10% | 1,358.39 | 90% | FORMACIÓN |
| | 3 | 10 | 13,592.59 | 895.69 | 836.14 | 7% | 6% | 12,756.45 | 94% | FORMACIÓN |
| MAYOR % DE AREA FUERA DEL LIMITE URBANO | | 11 | 8,257.27 | - | - | 0% | 0% | 8,257.27 | 100% | FORMACIÓN |
| | | 11 | 8,257.27 | - | - | 0% | 0% | 8,257.27 | 100% | FORMACIÓN |

**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

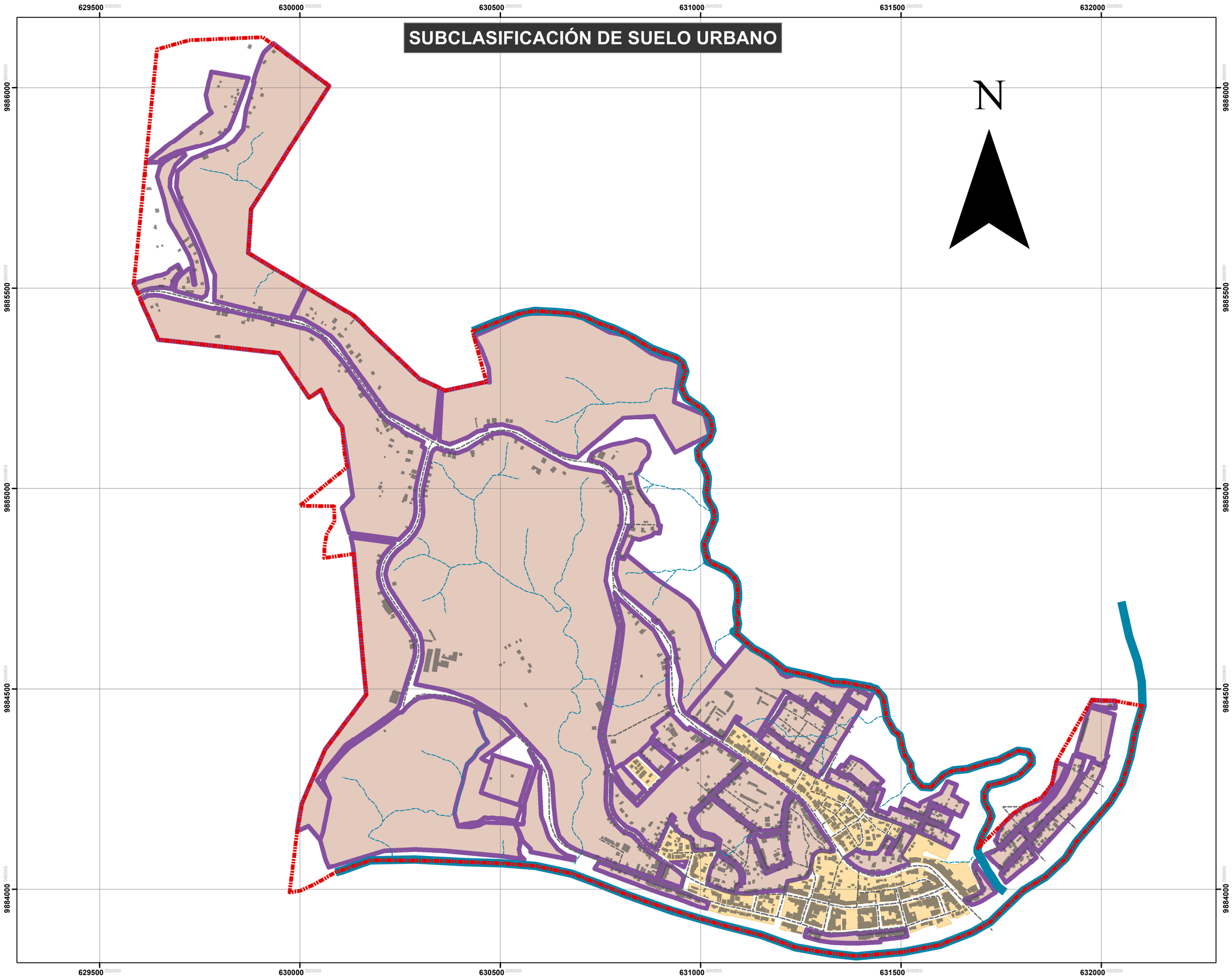
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

## SIMBOLOGIA

LIM_AJUSTADO

**RIOS Y APORTANTES**

PRINCIPAL

SECUNDARIO

**EDIFICACIONES**

EDIFICACIONES

EJES VIALES

**OCUPACION**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

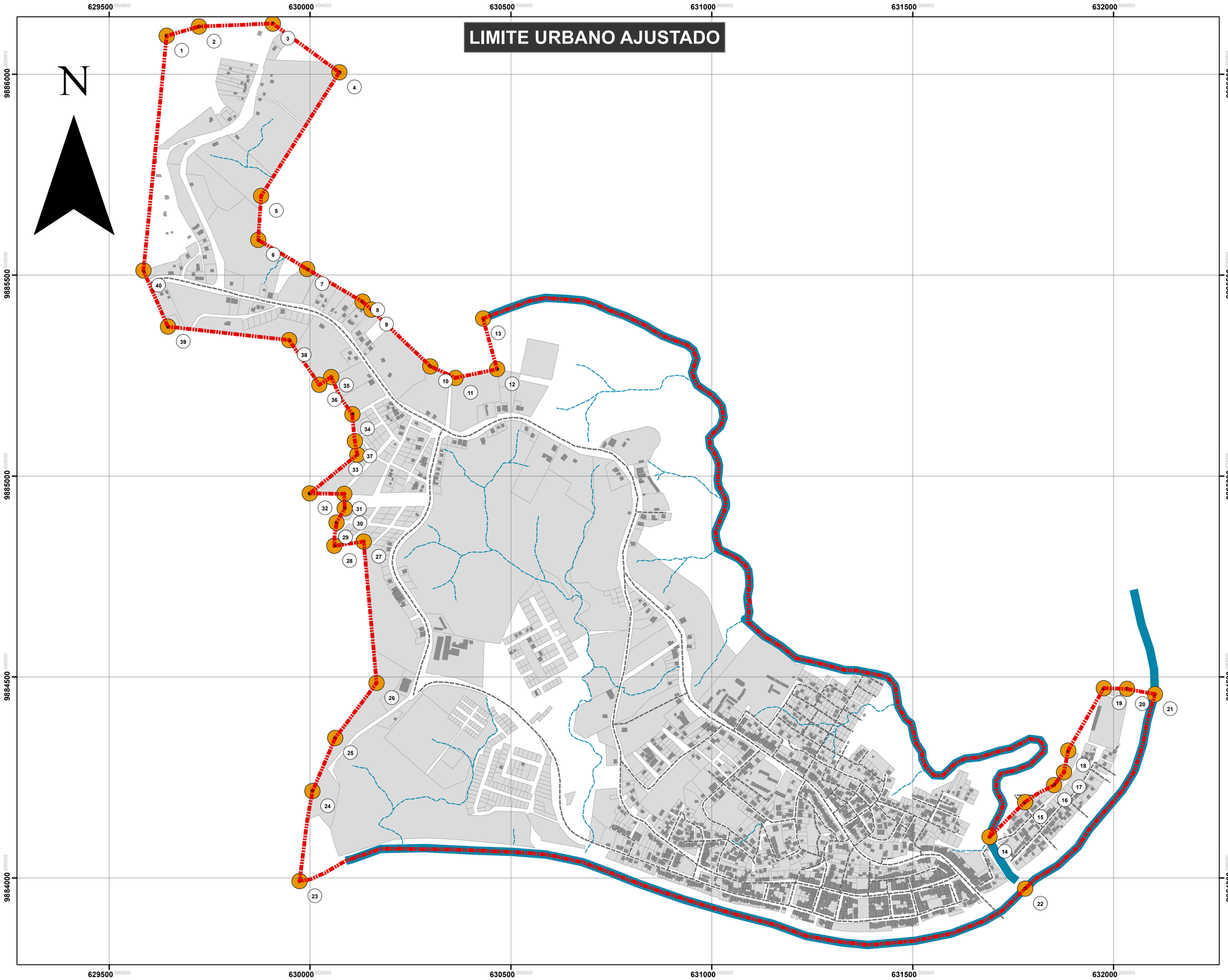
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# LIMITE URBANO AJUSTADO




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Crecemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

## SIMBOLOGIA

LIM_AJUSTADO
PUNTOS
EJES VIALES

## RIOS Y APORTANTES

PRINCIPAL
SECUNDARIO

## EDIFICACIONES

EDIFICACIONES
predios

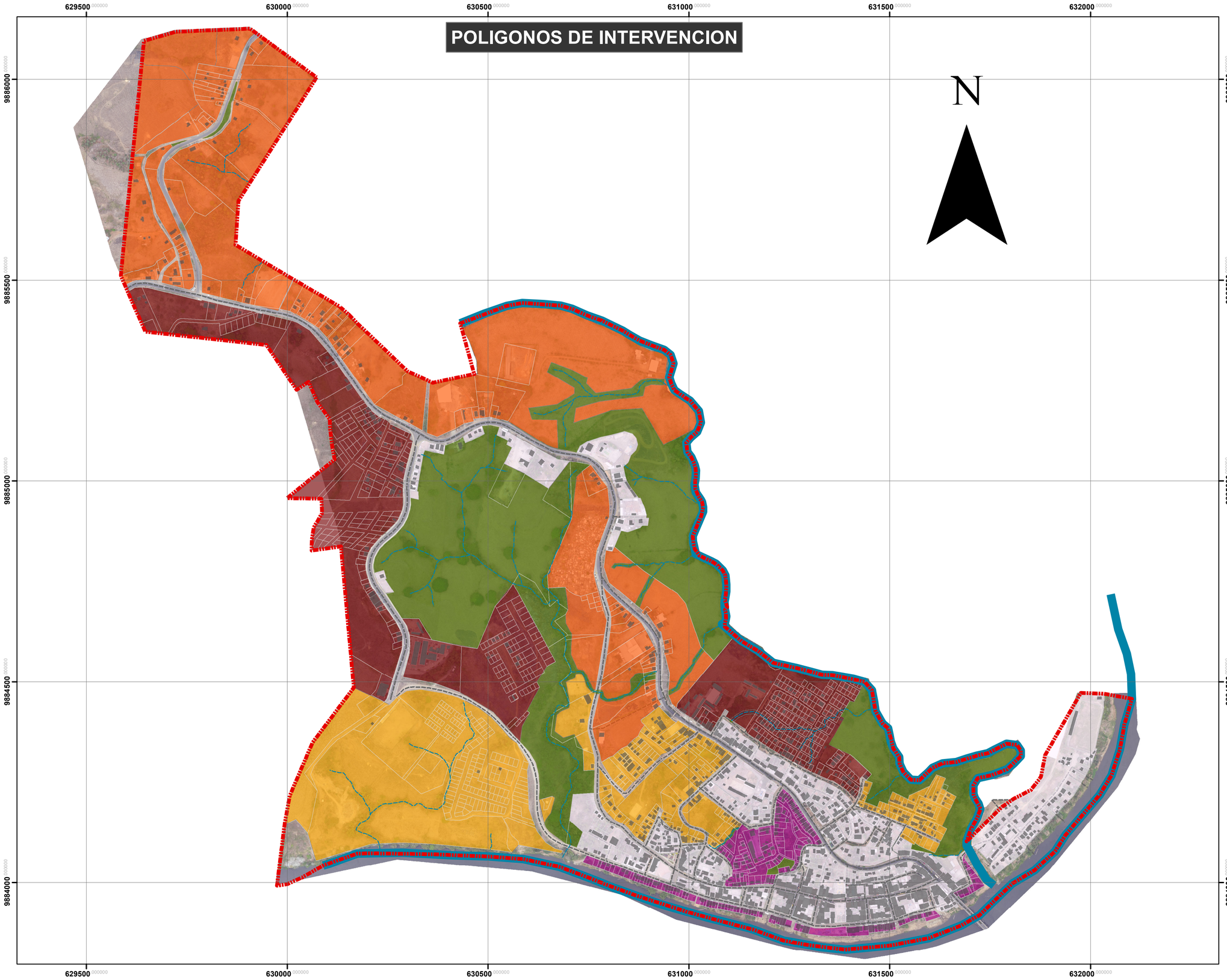
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# POLIGONOS DE INTERVENCION




**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

## SIMBOLOGIA

LIM_AJUSTADO

### RIOS Y APORTANTES

PRINCIPAL

SECUNDARIO

### EDIFICACIONES

EDIFICACIONES

predios

### TRATAMIENT

CONSERVACION

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

TRATAMIENTO DE DESARROLLO

TRATAMIENTO DE MEJORA INTEGRAL

TRATAMIENTO DE RENOVACION

TRATAMIENTO DE SOSTENIMIENTO

EJES VIALES

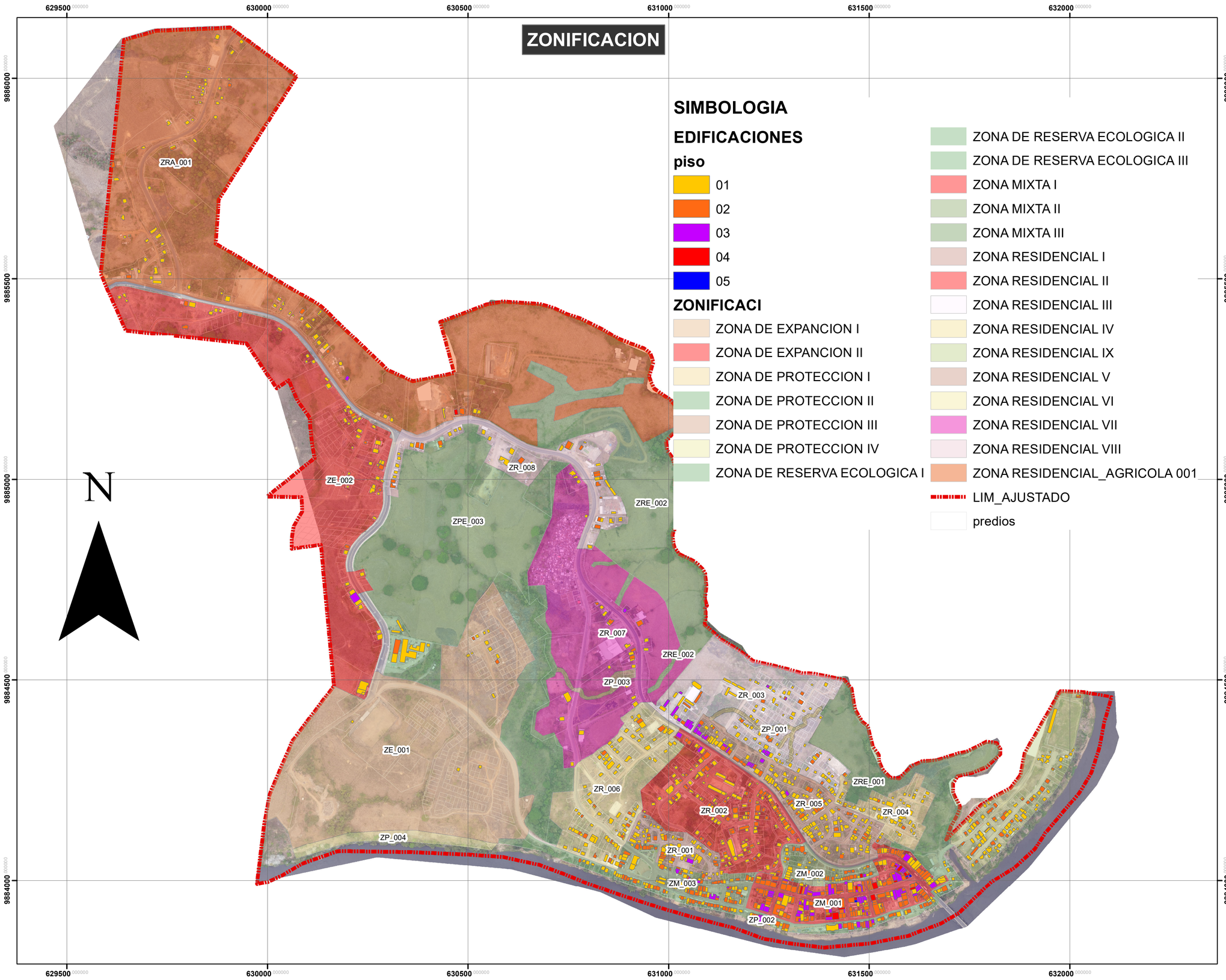
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# ZONIFICACION




## SIMBOLOGIA

### EDIFICACIONES

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

### ZONIFICACI

- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO**
**GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA**

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Crecemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

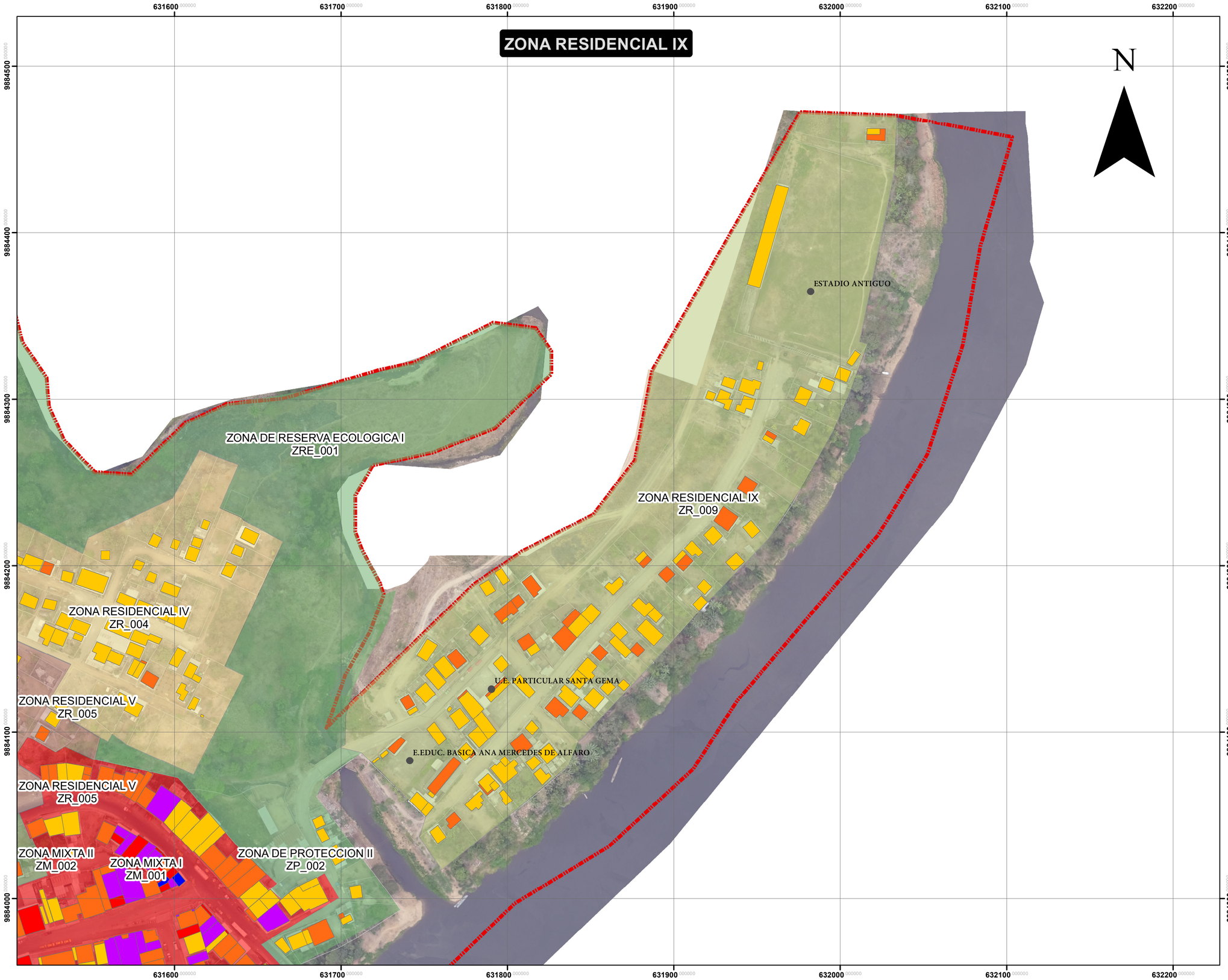
CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:6,500

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL

# ZONA RESIDENCIAL IX




## PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

### DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

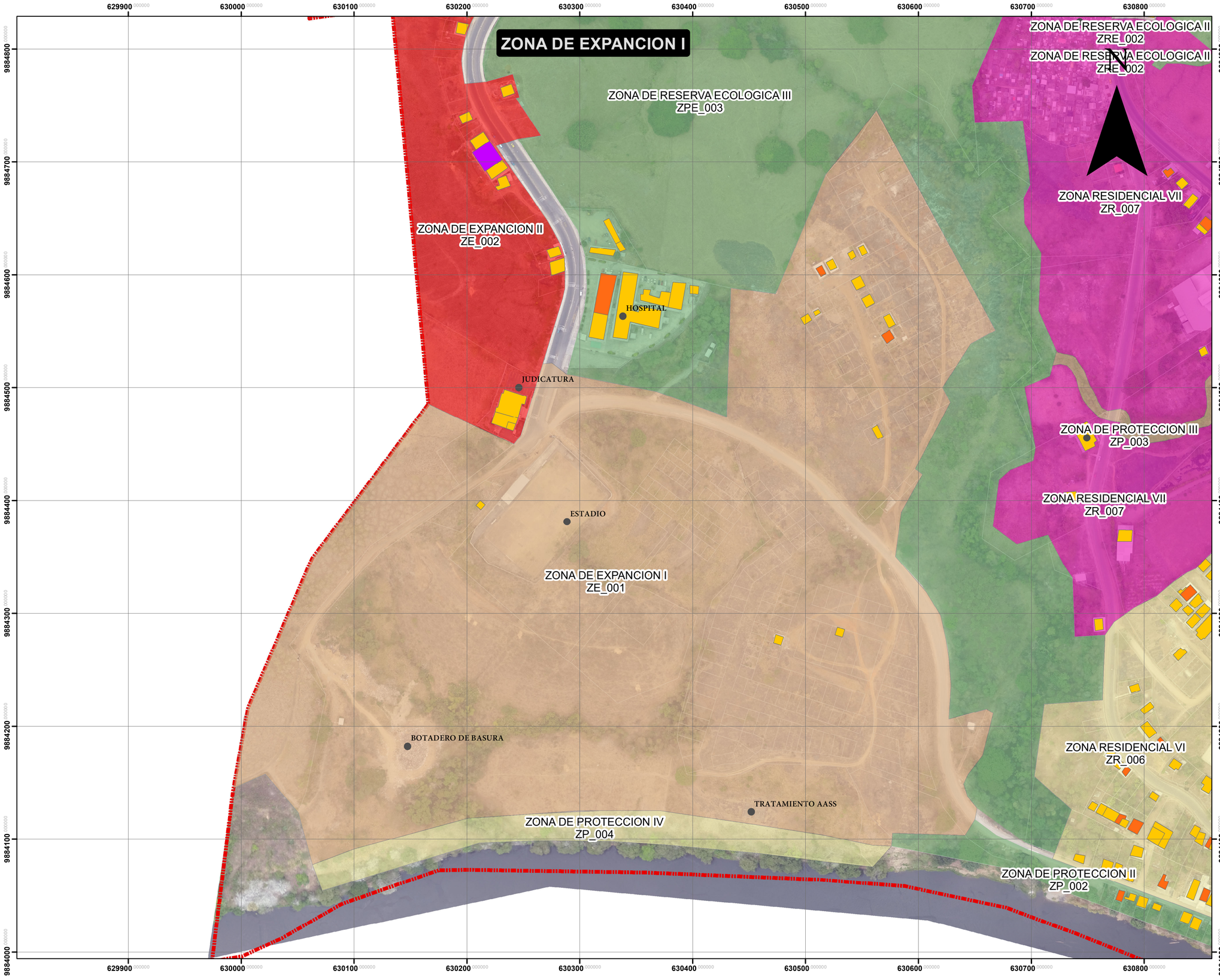
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,570

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

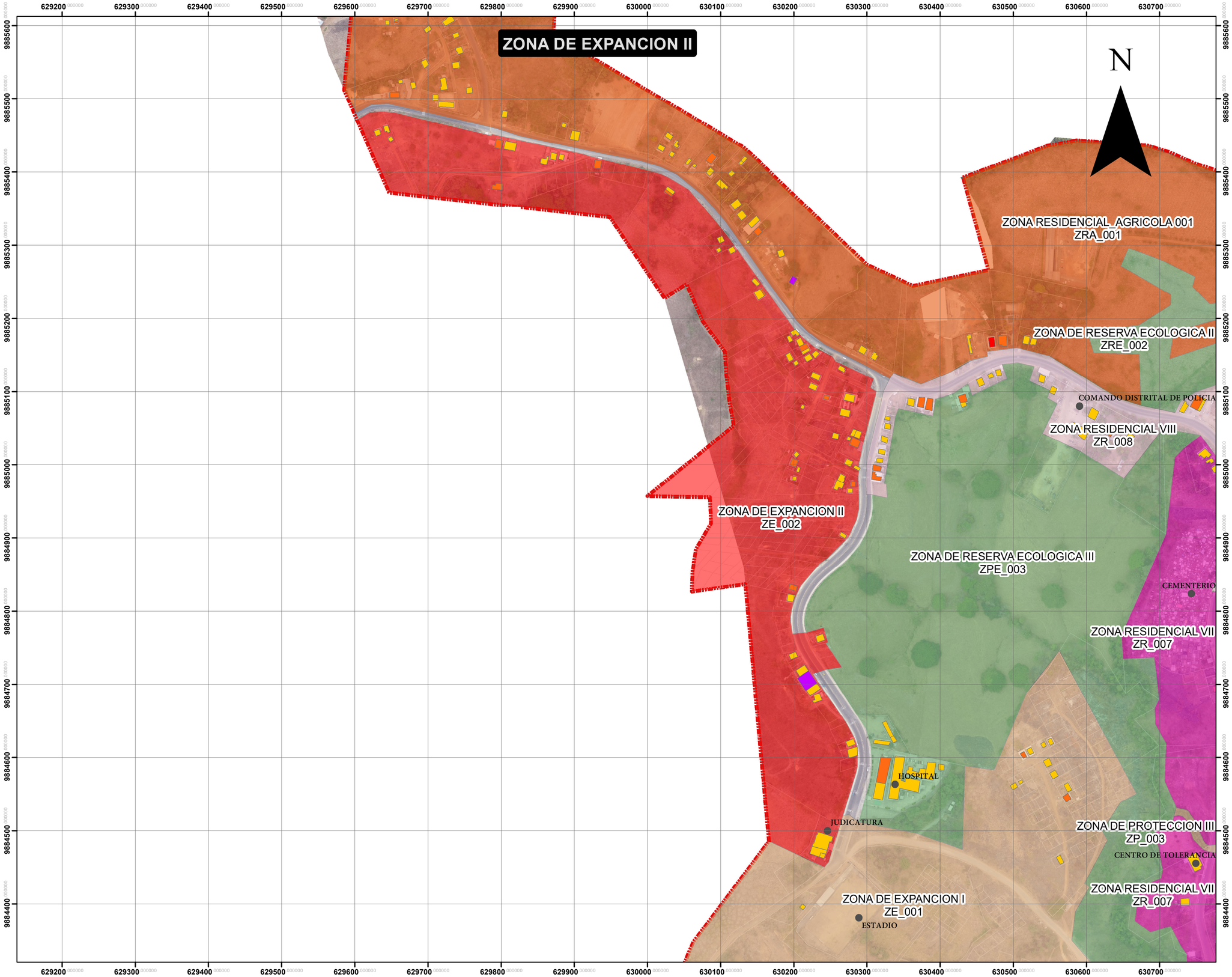
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:2,300

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

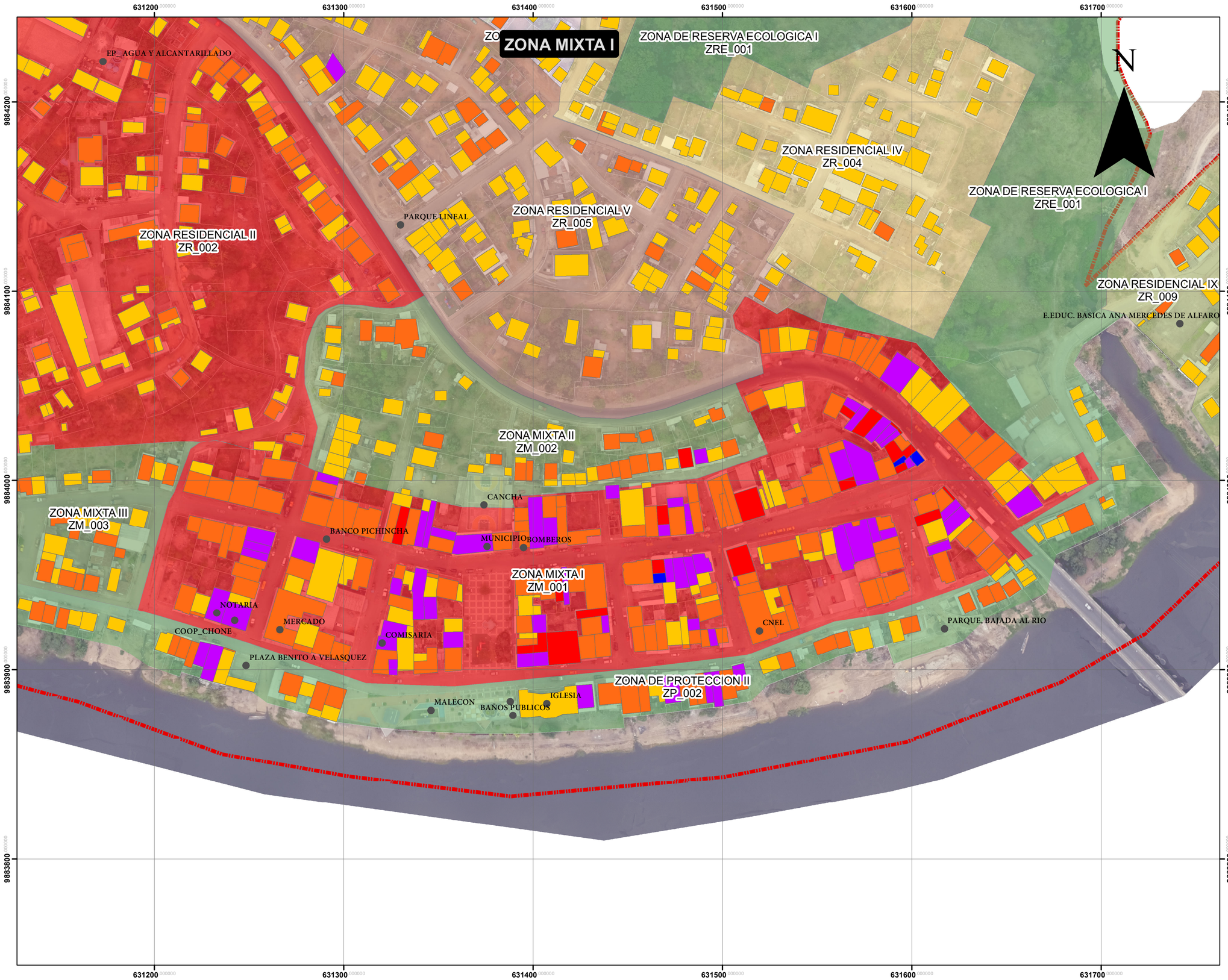
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:3,560

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

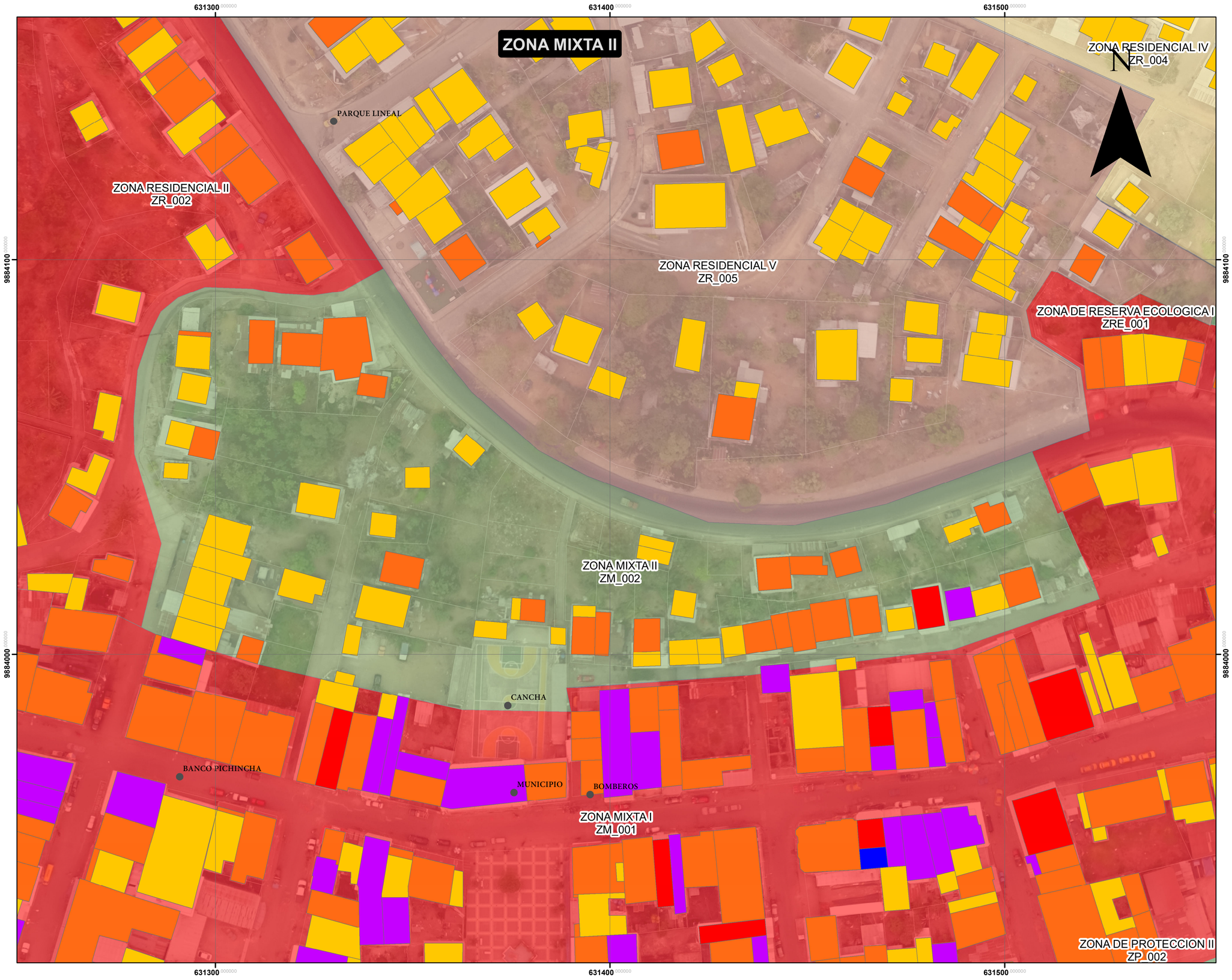
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,380

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

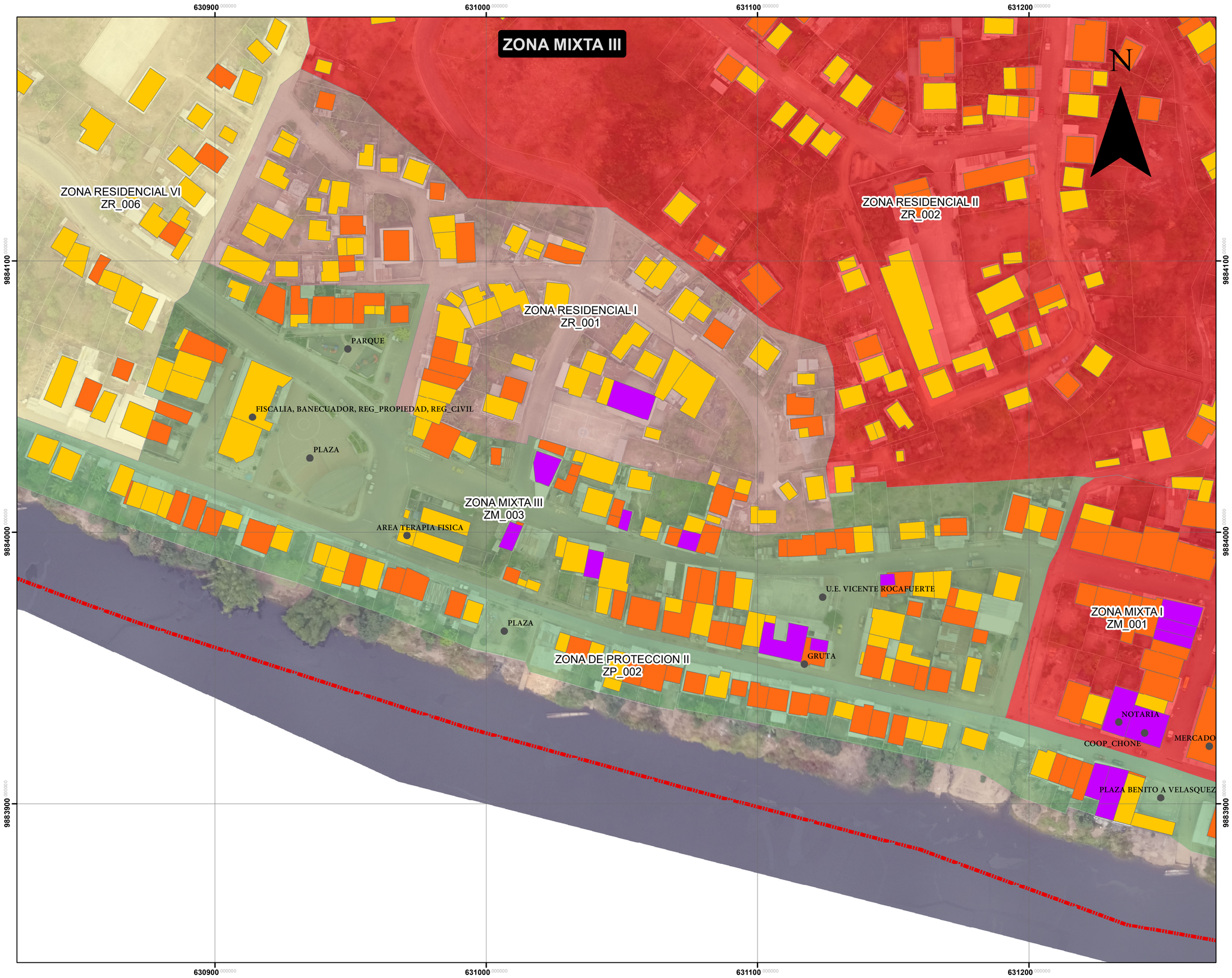
CONSULTOR: "G3M S.A."

Soluciones integrales de construccion y territorio

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:660

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

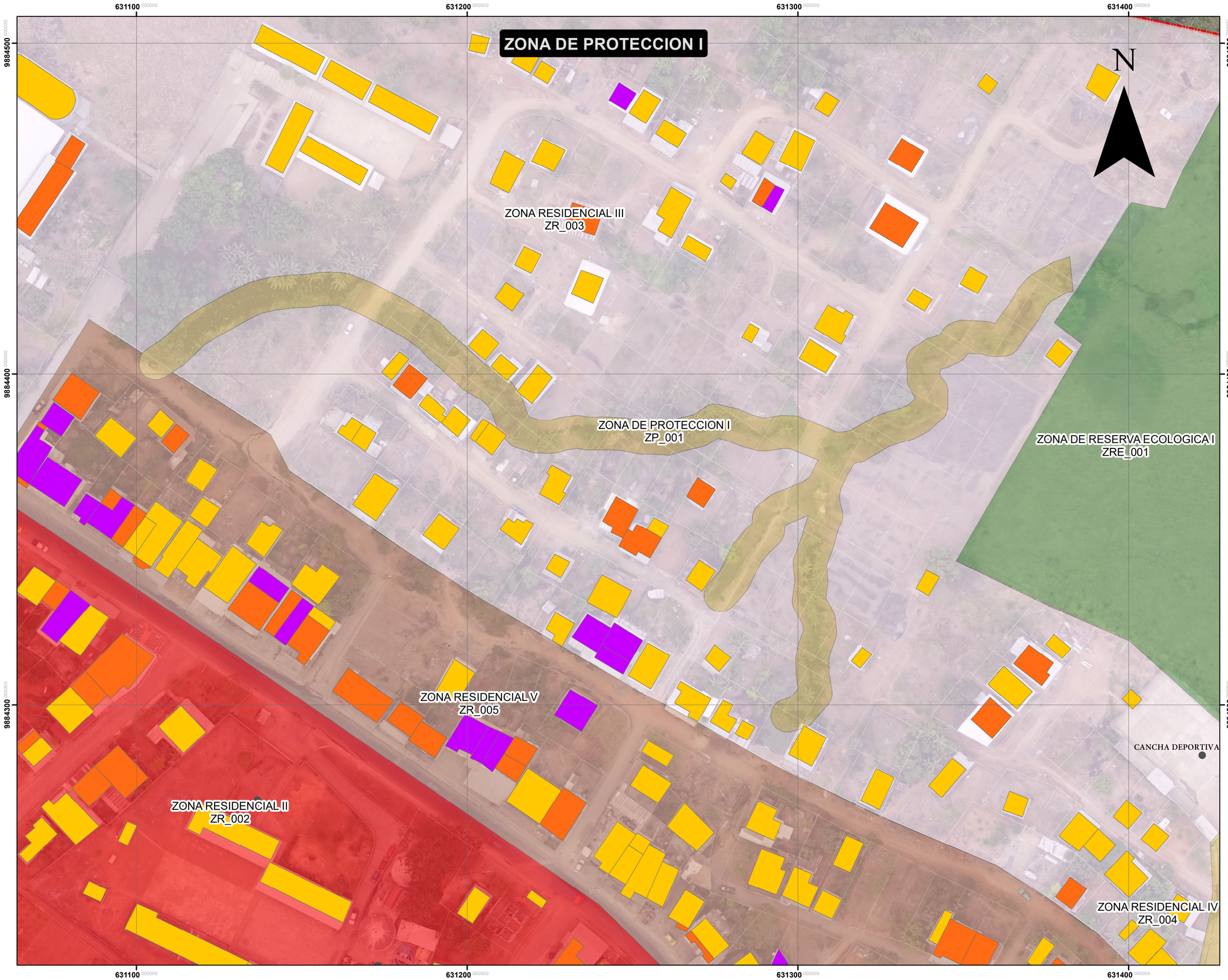
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:960

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

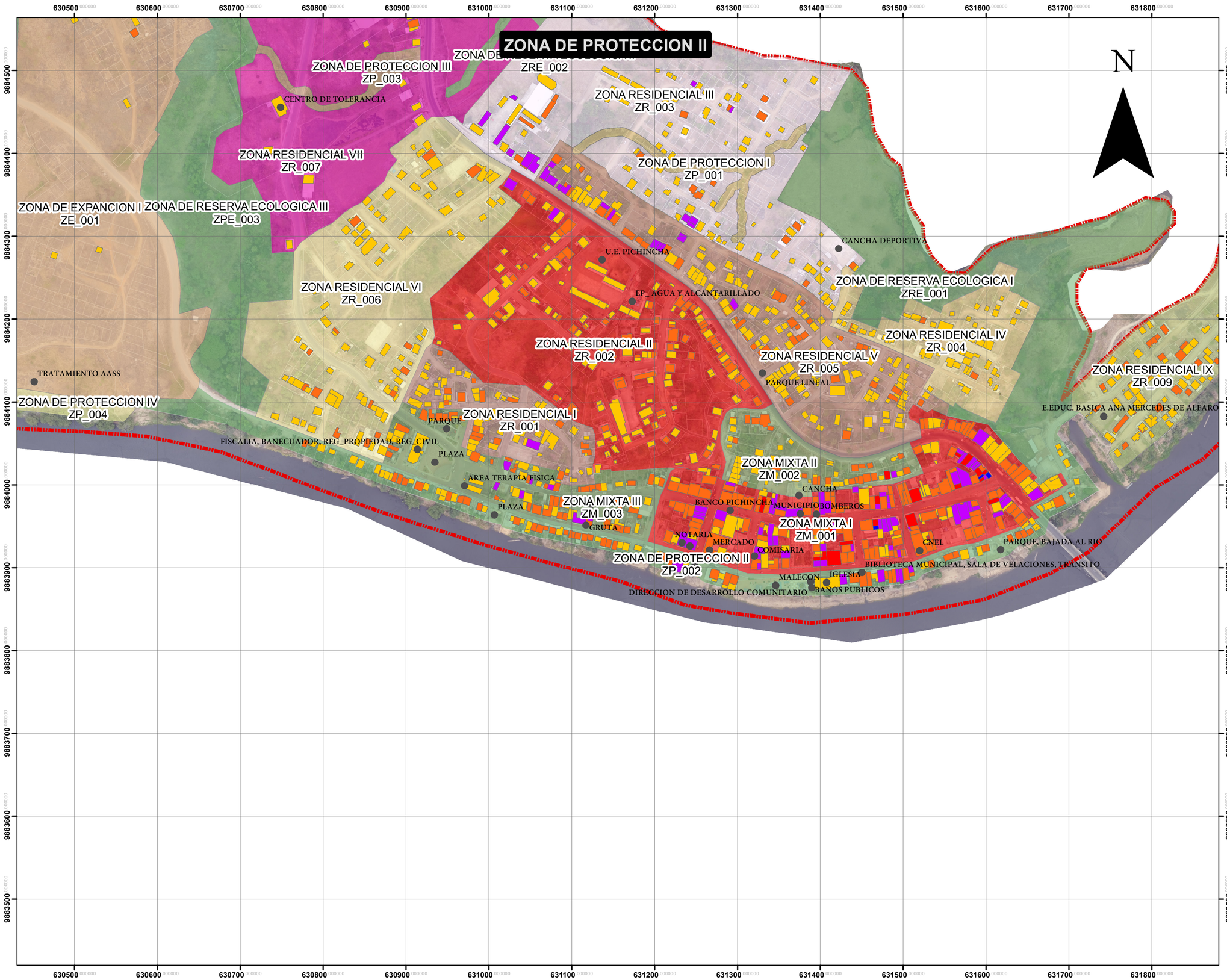
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

CONSULTOR: "G3M S.A."

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:790

**FUENTE:**
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

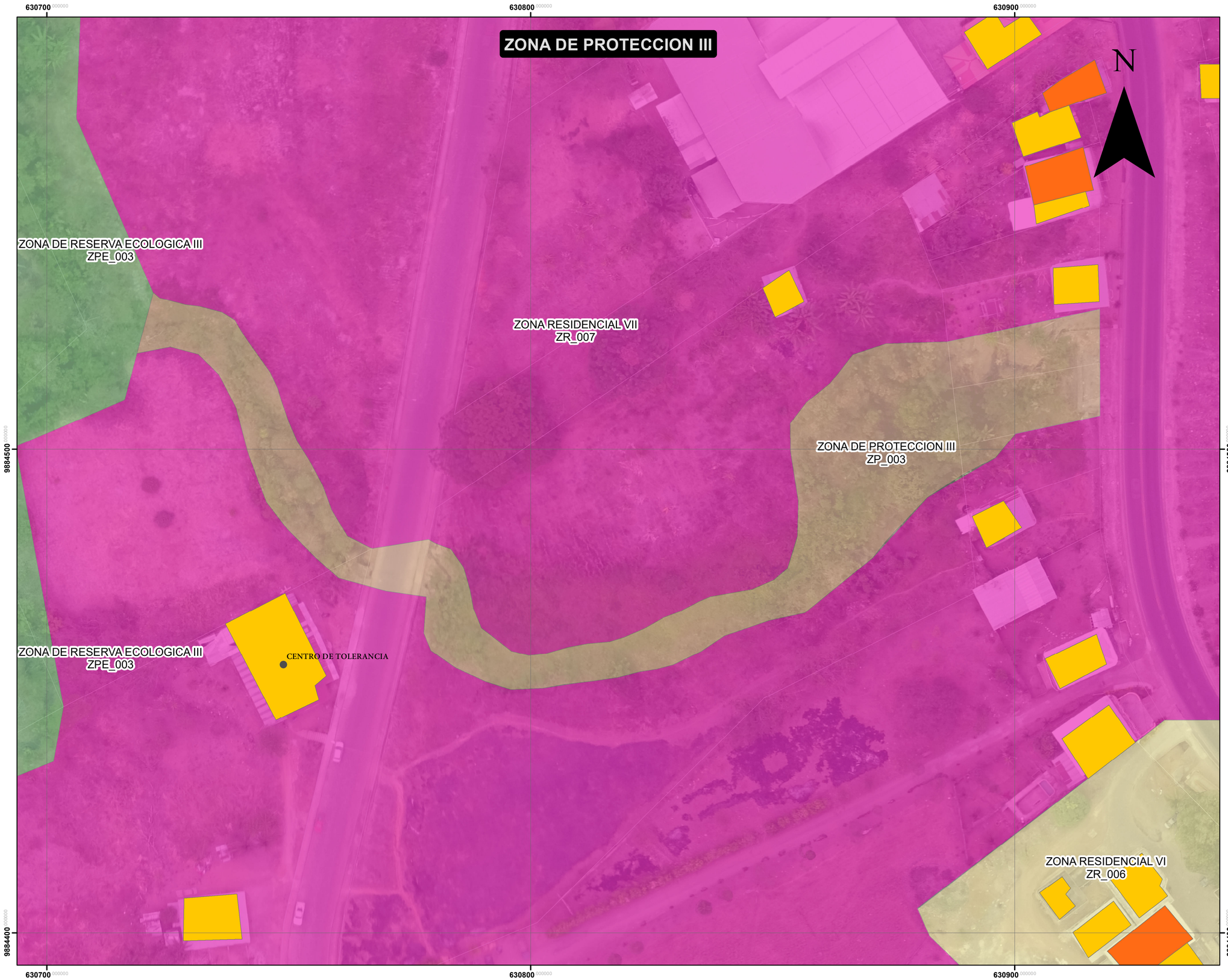
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:3,150

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

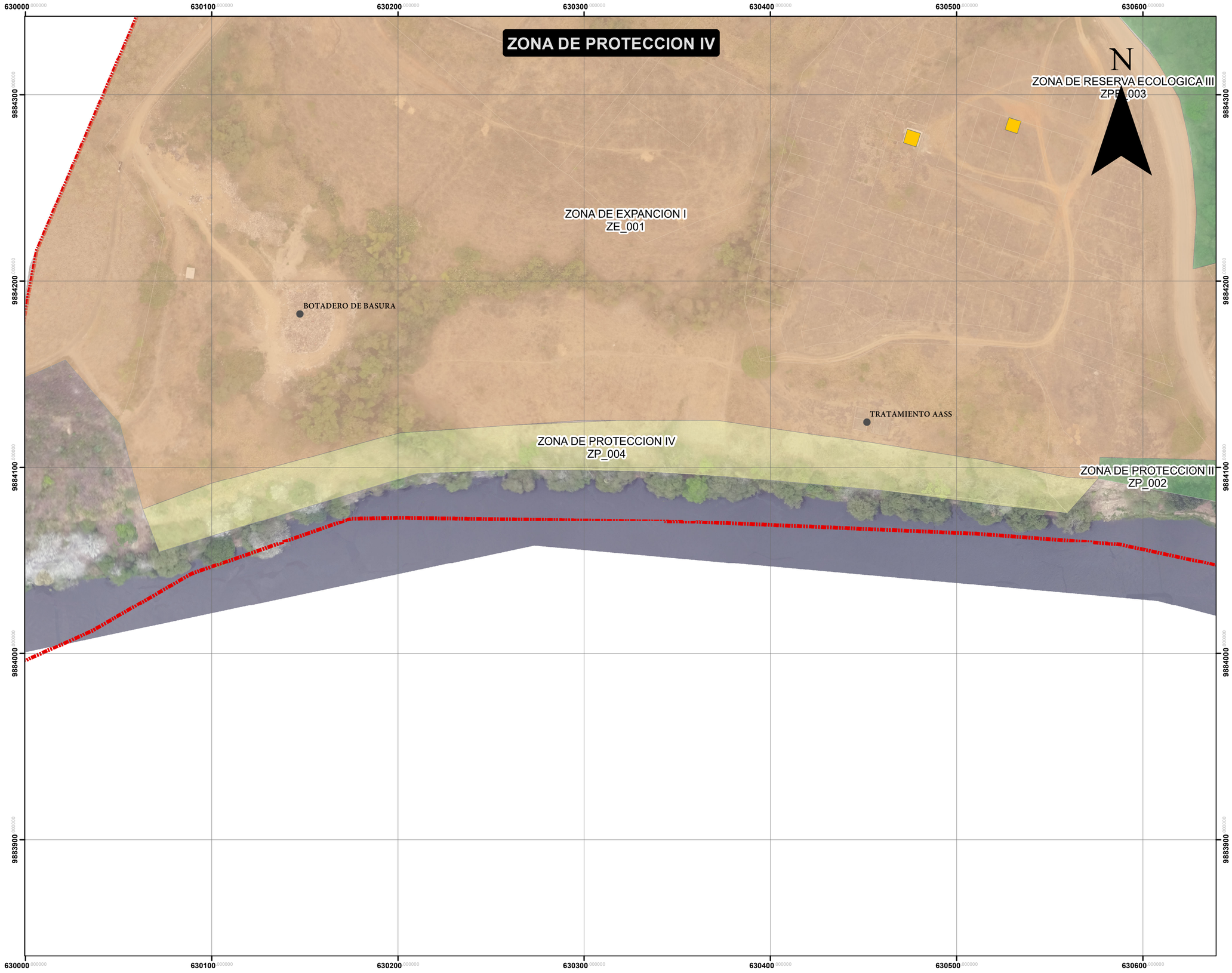
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:540

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

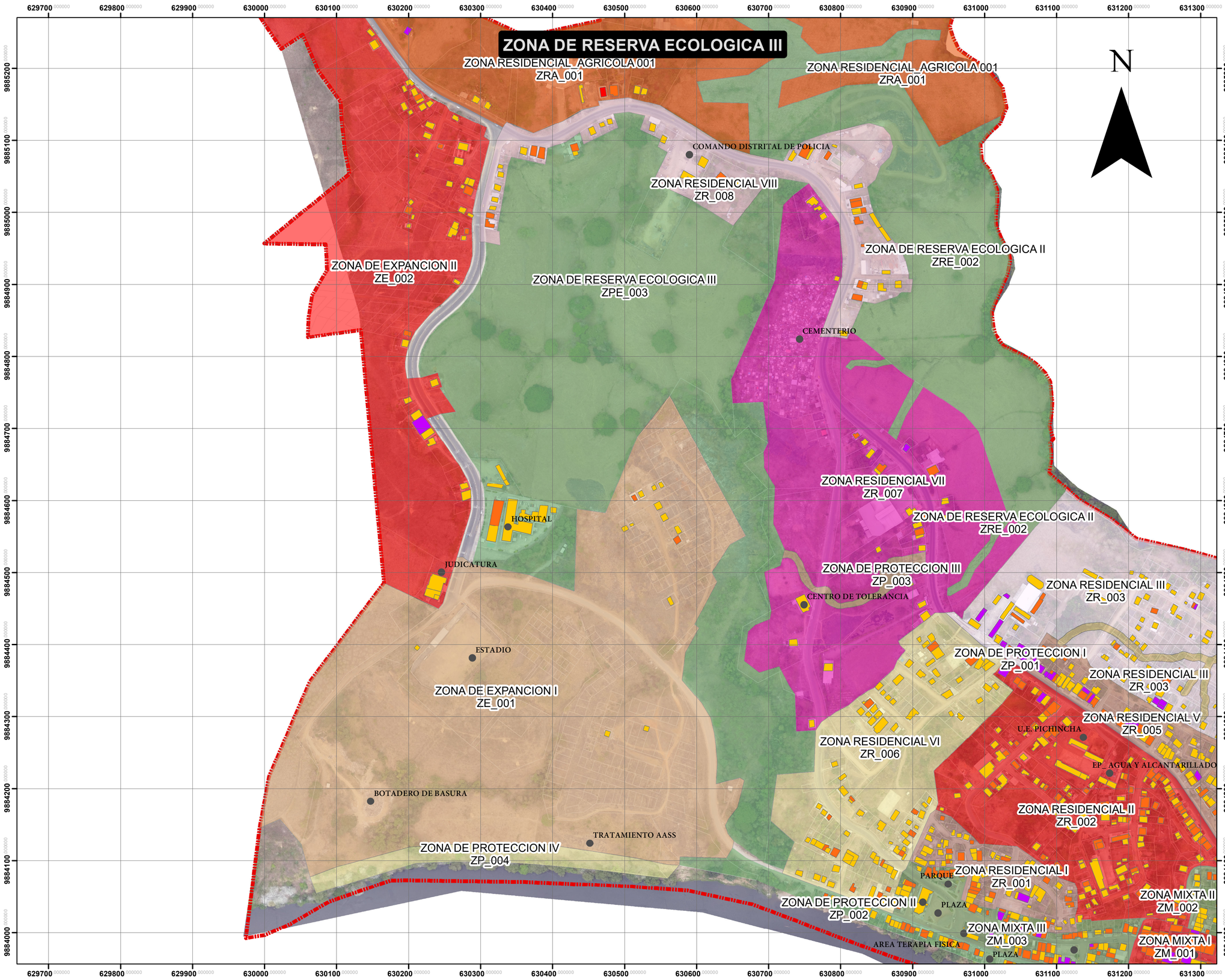
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,390

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

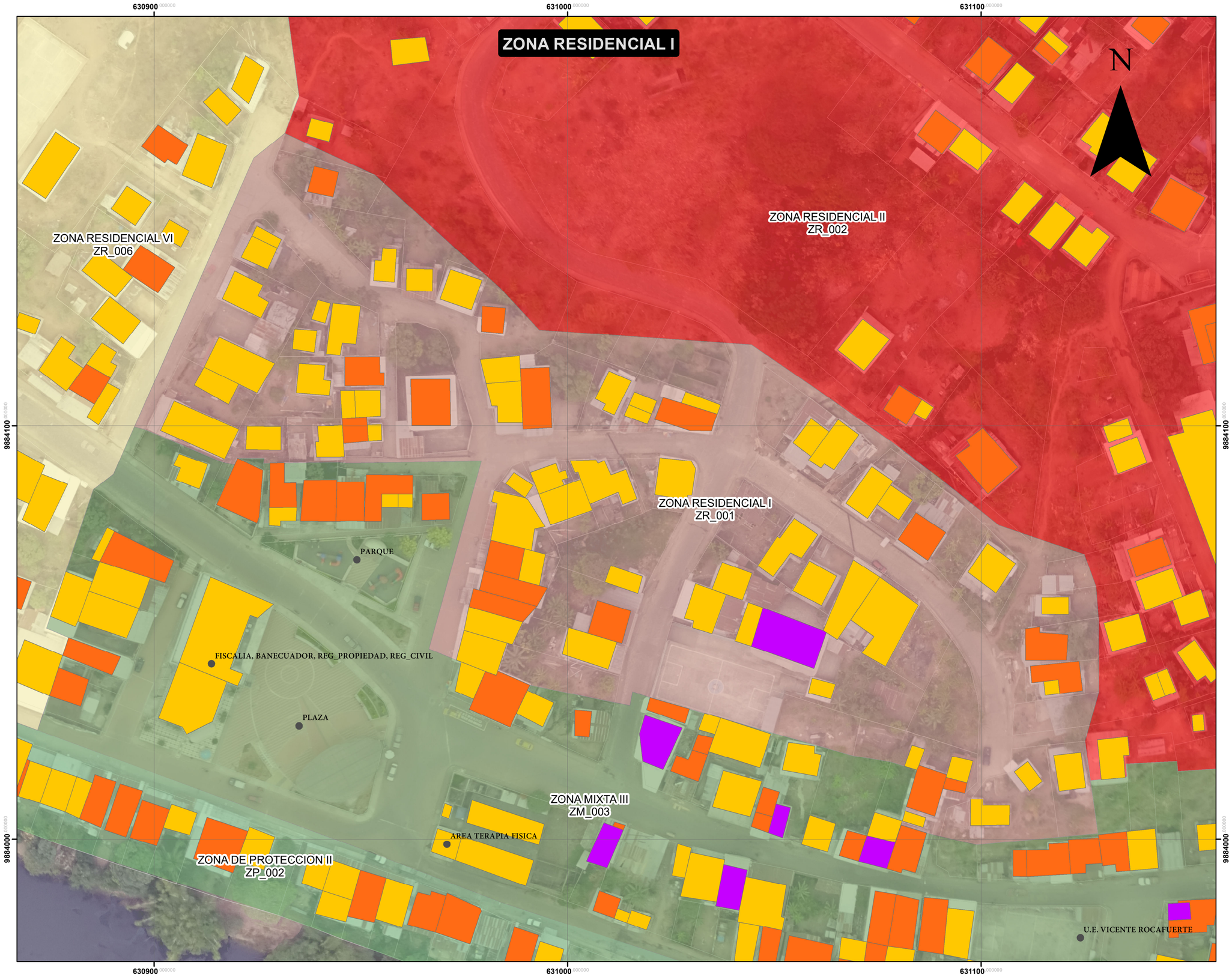
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:3,620

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

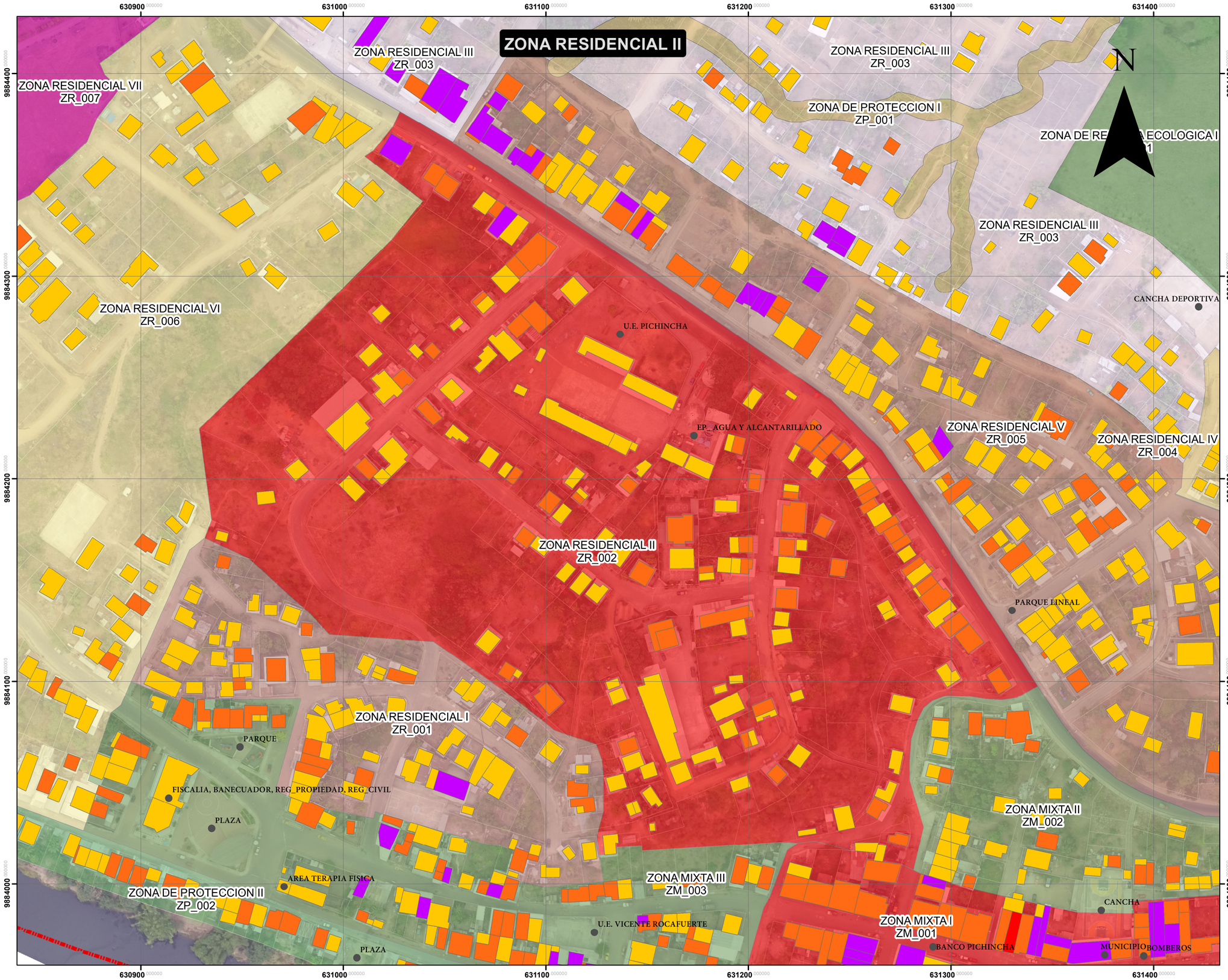
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:630

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

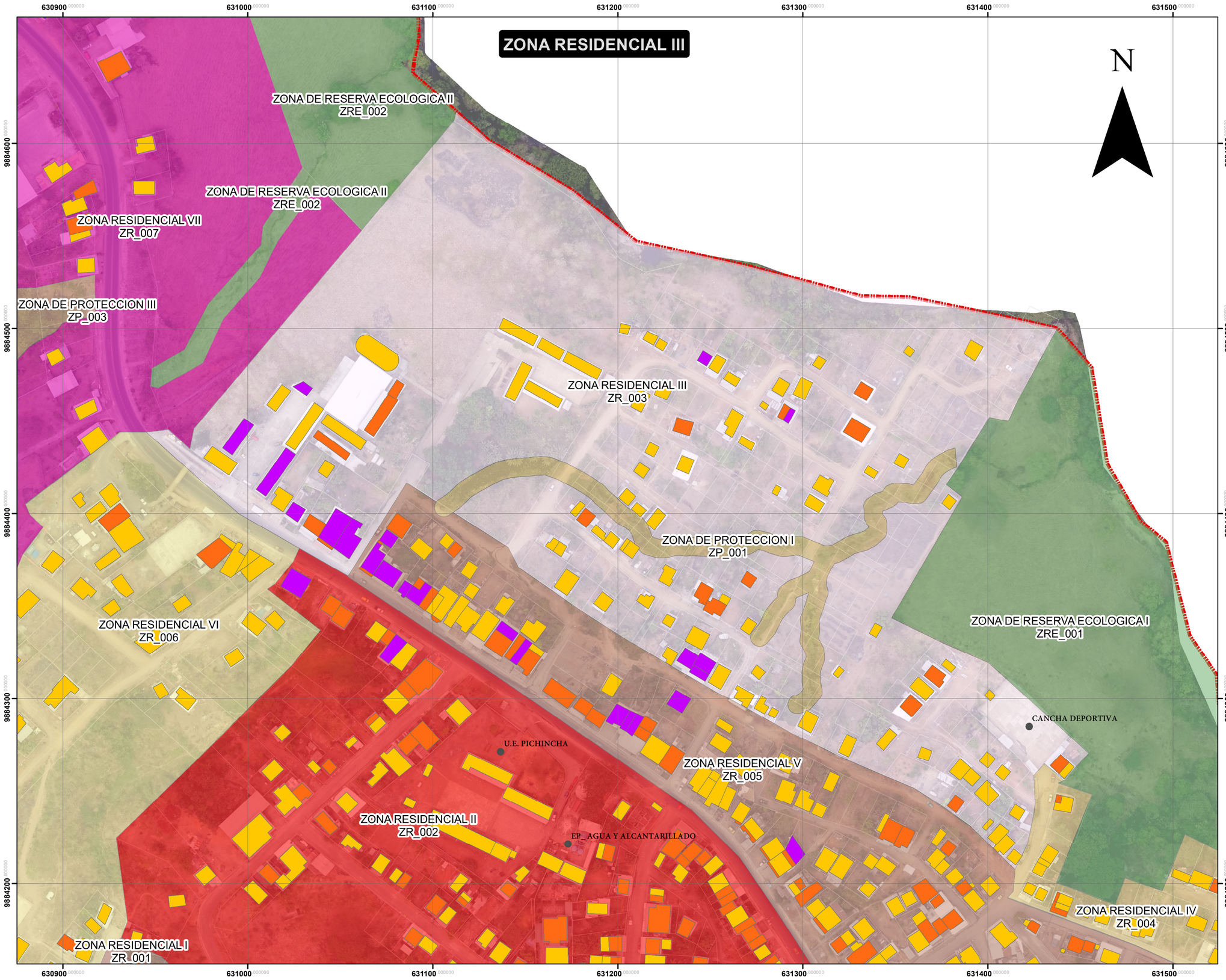
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,290

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

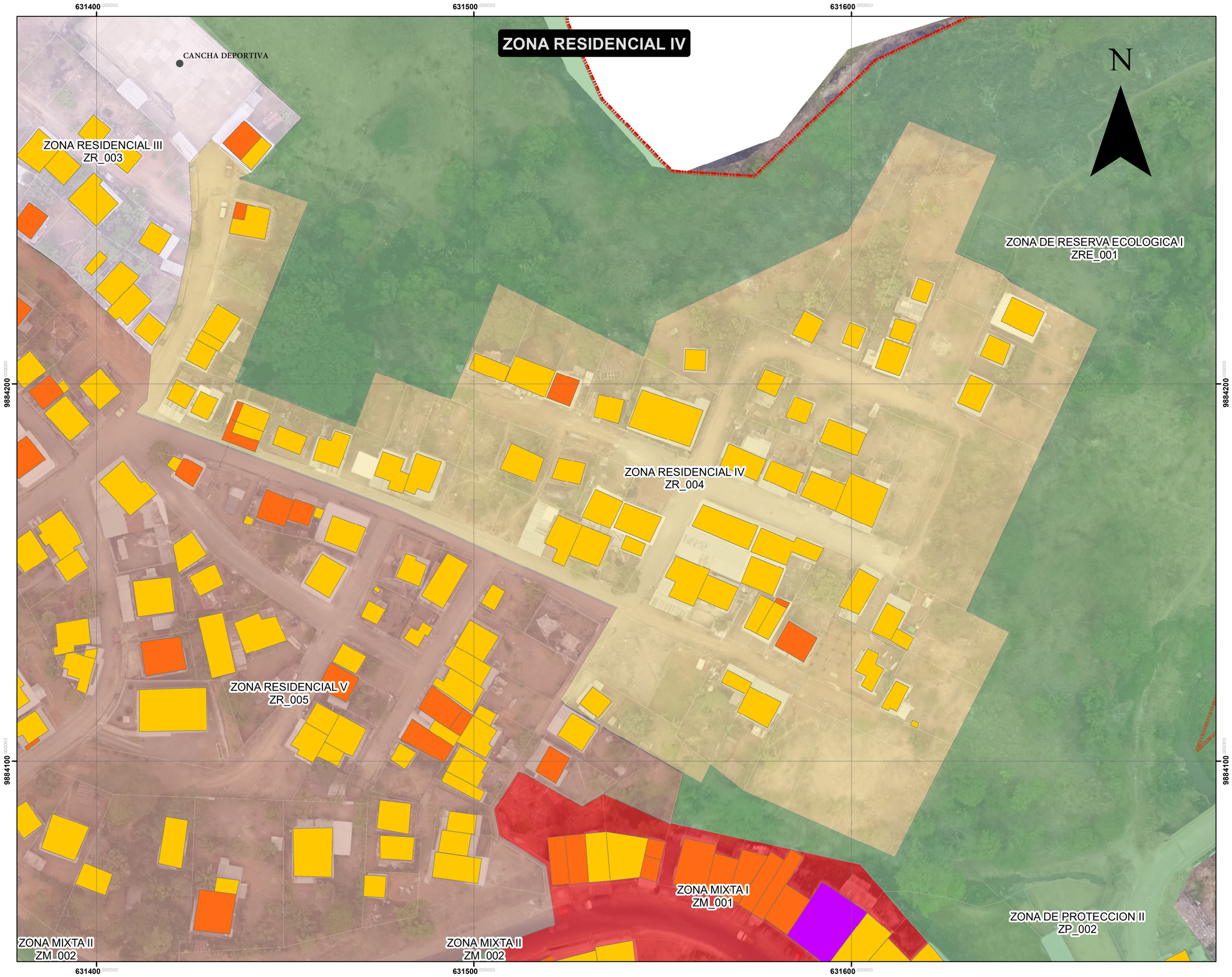
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,410

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

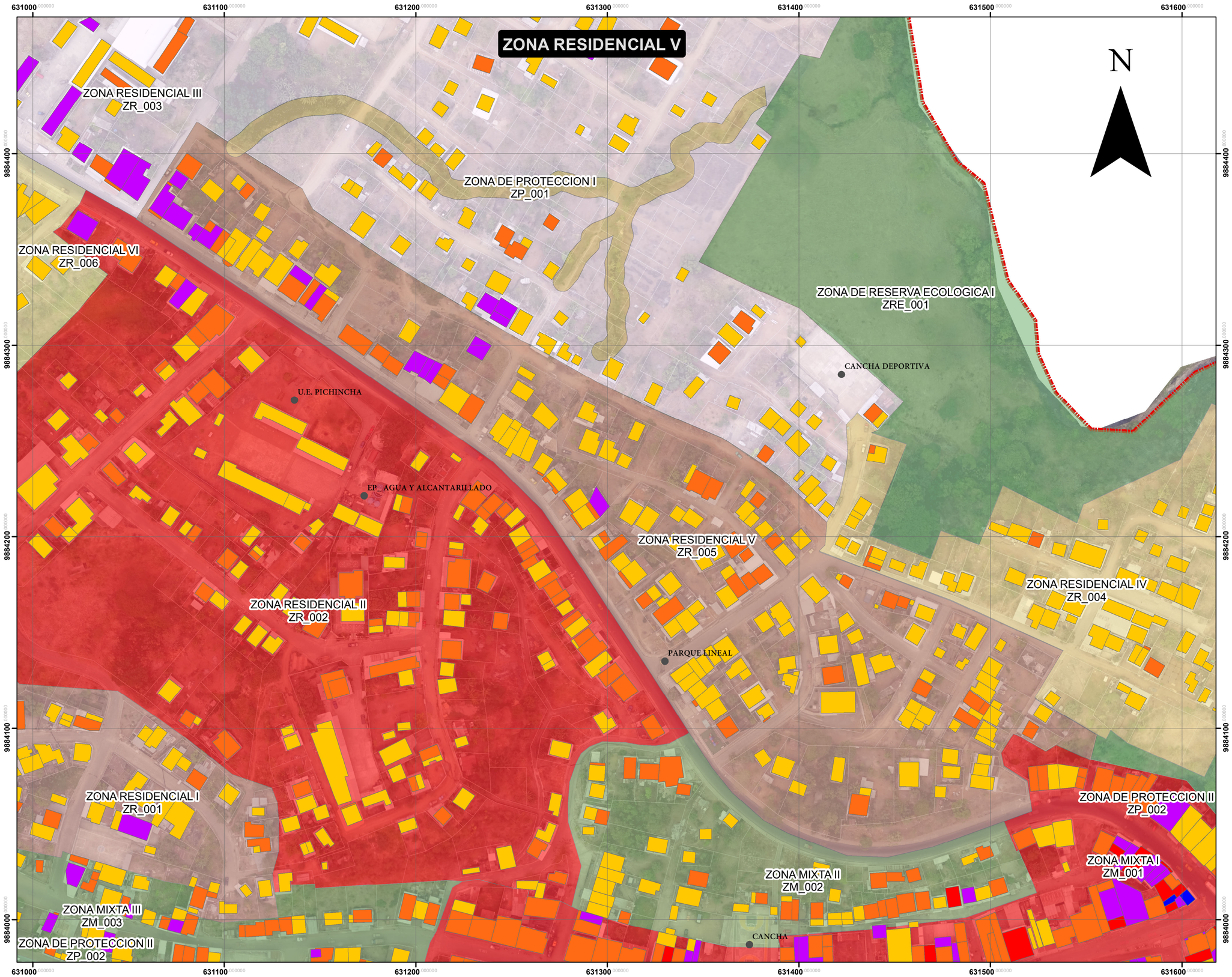
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:690

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

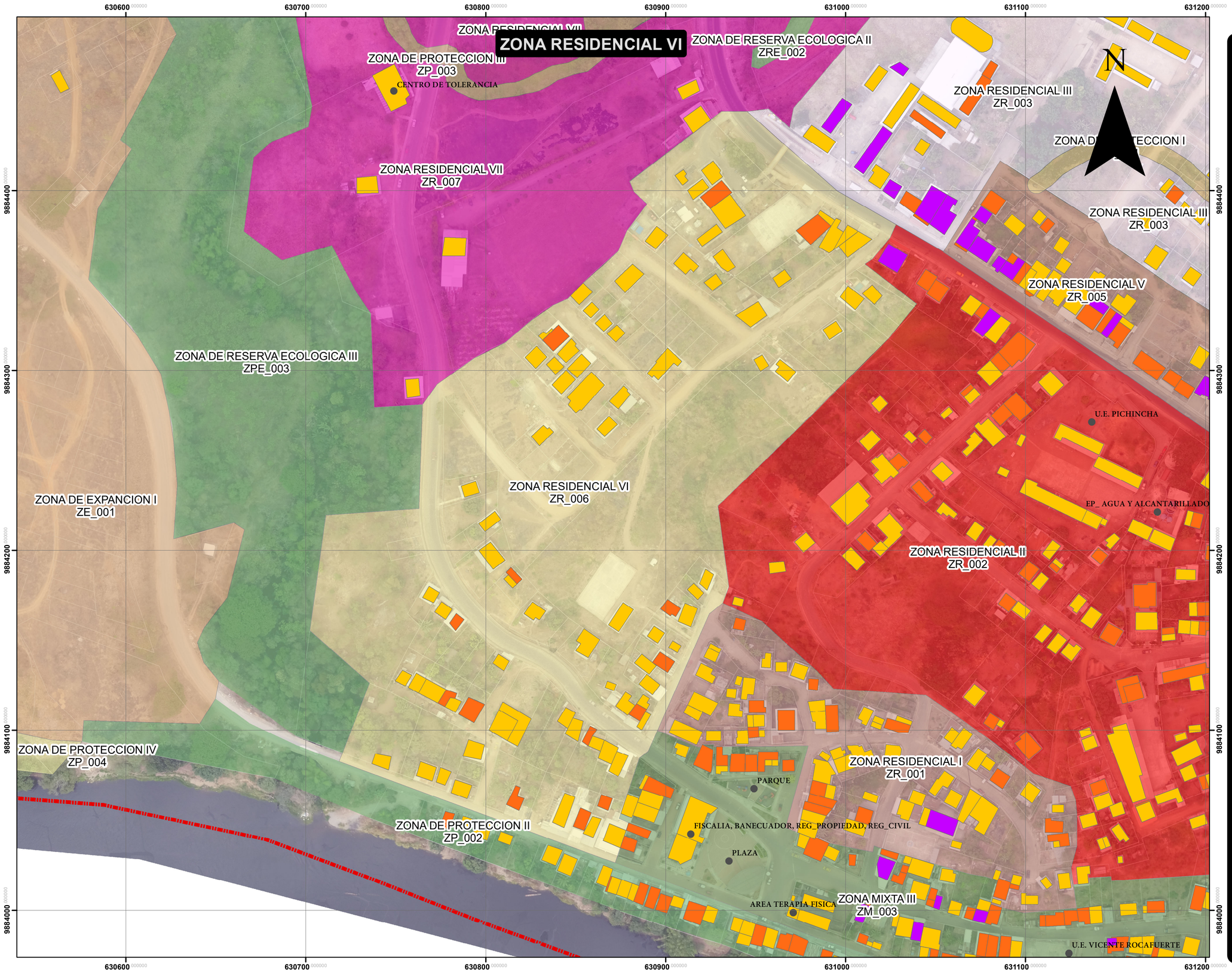
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,360

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

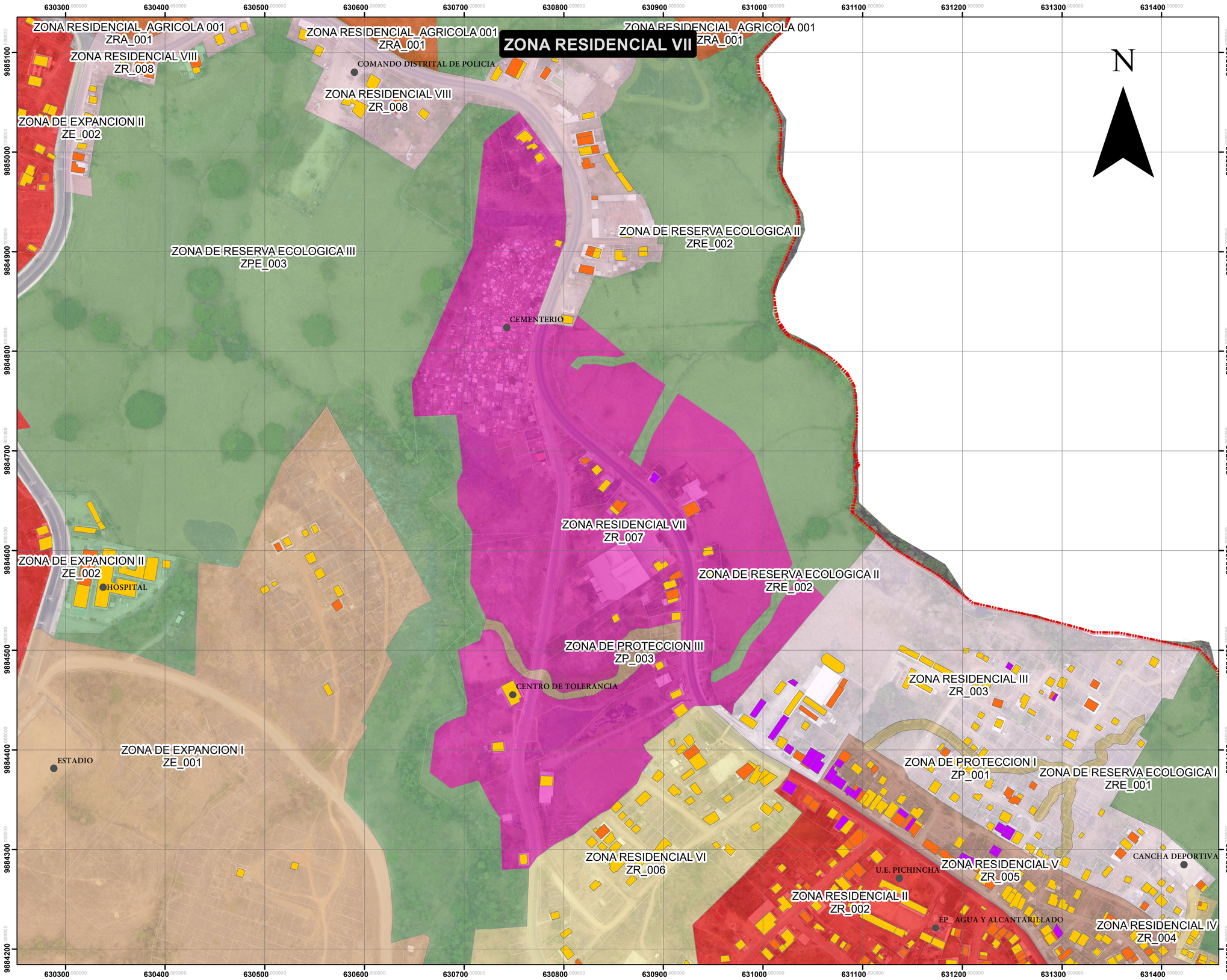
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,440

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

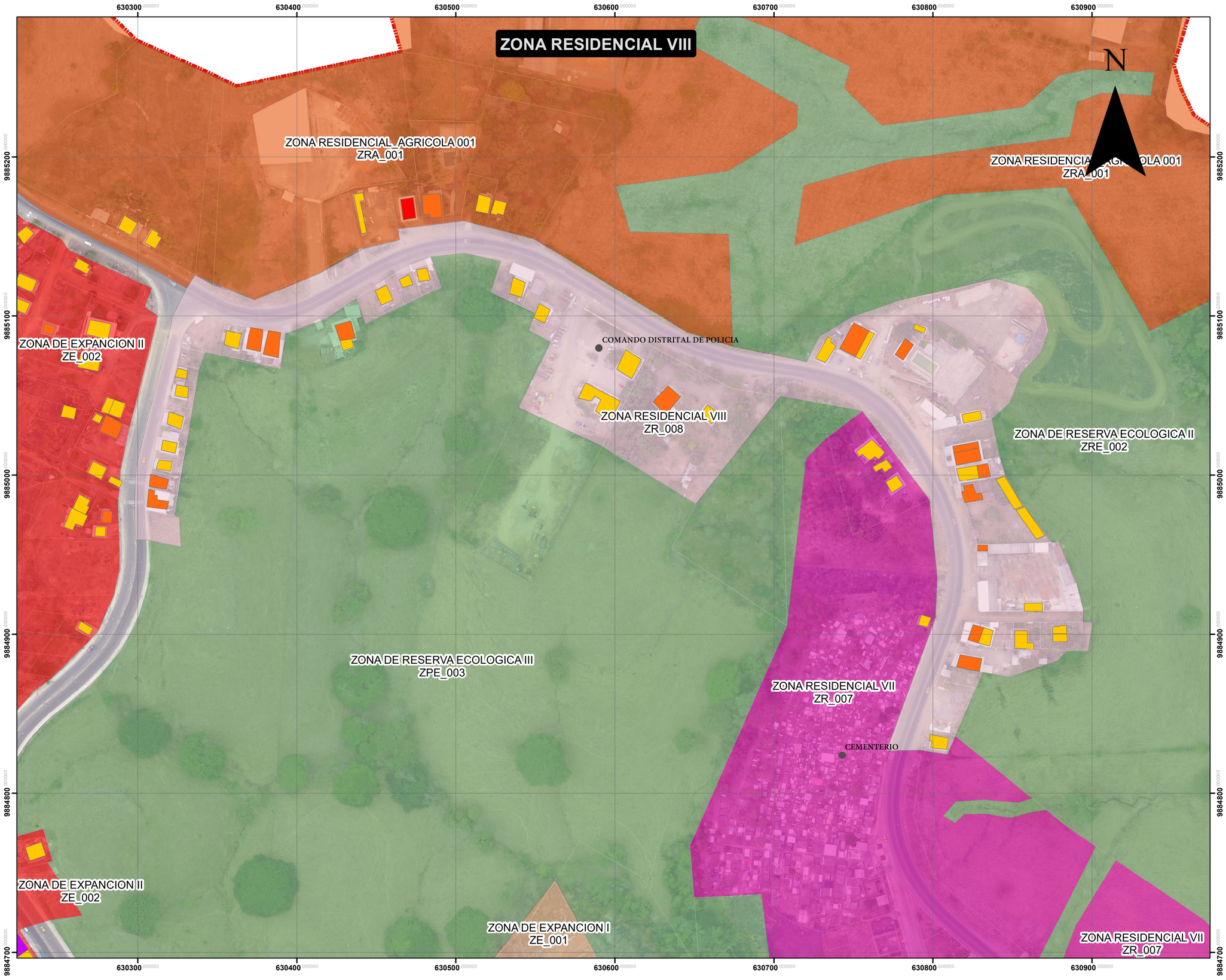
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:2,620

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

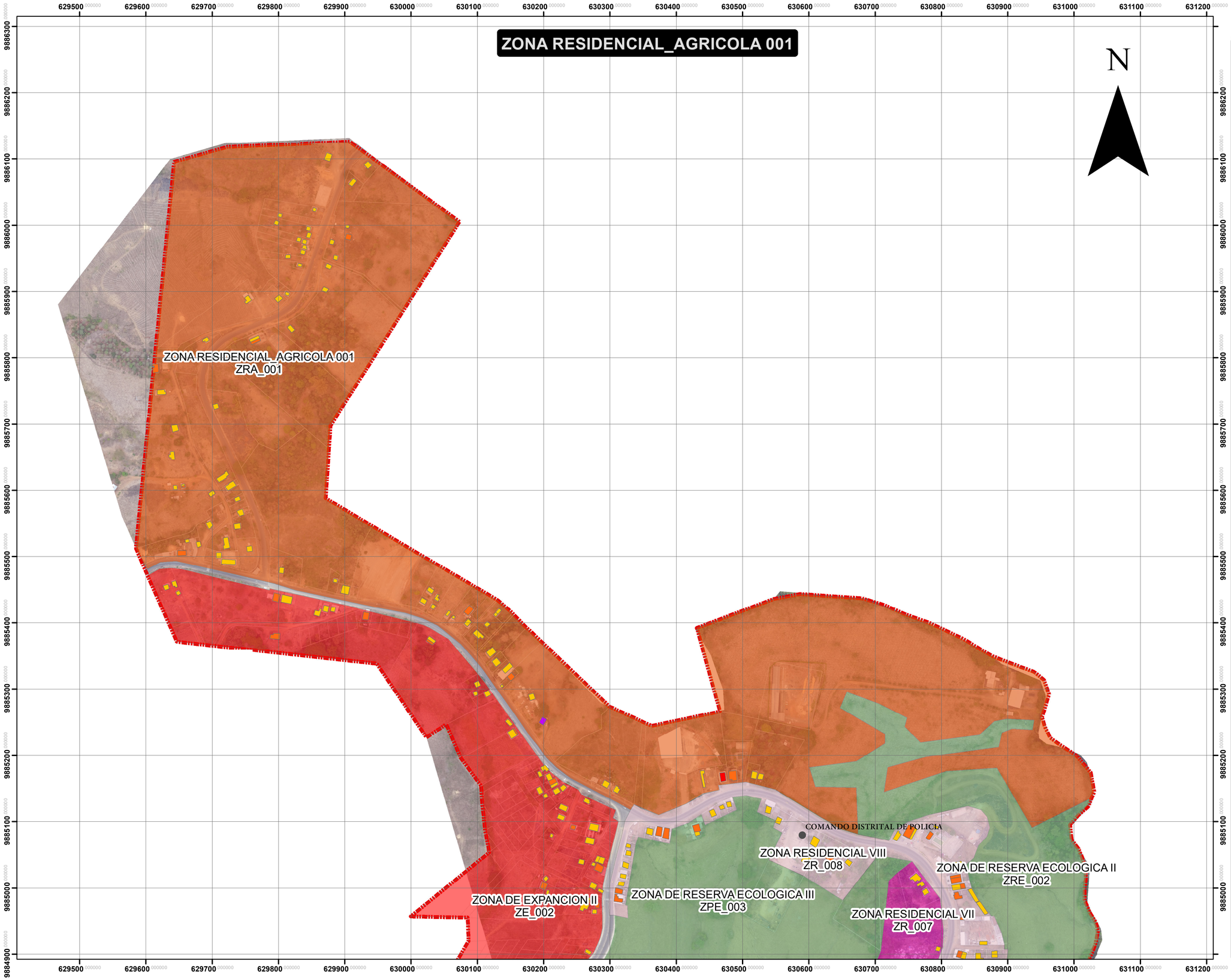
**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,630

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**

# ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001




## PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

### DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

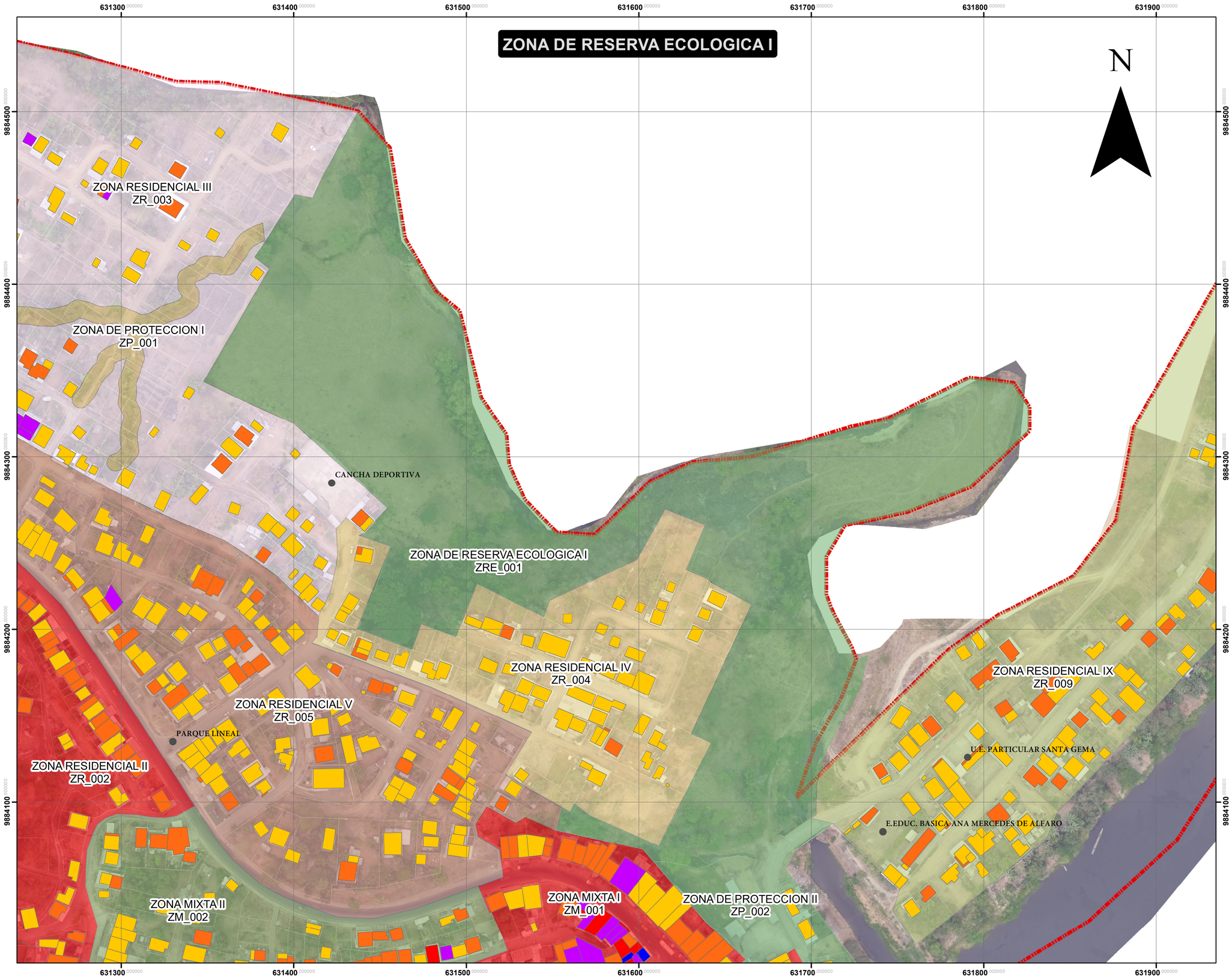
**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:3,920

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**

# ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I




## PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

### DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

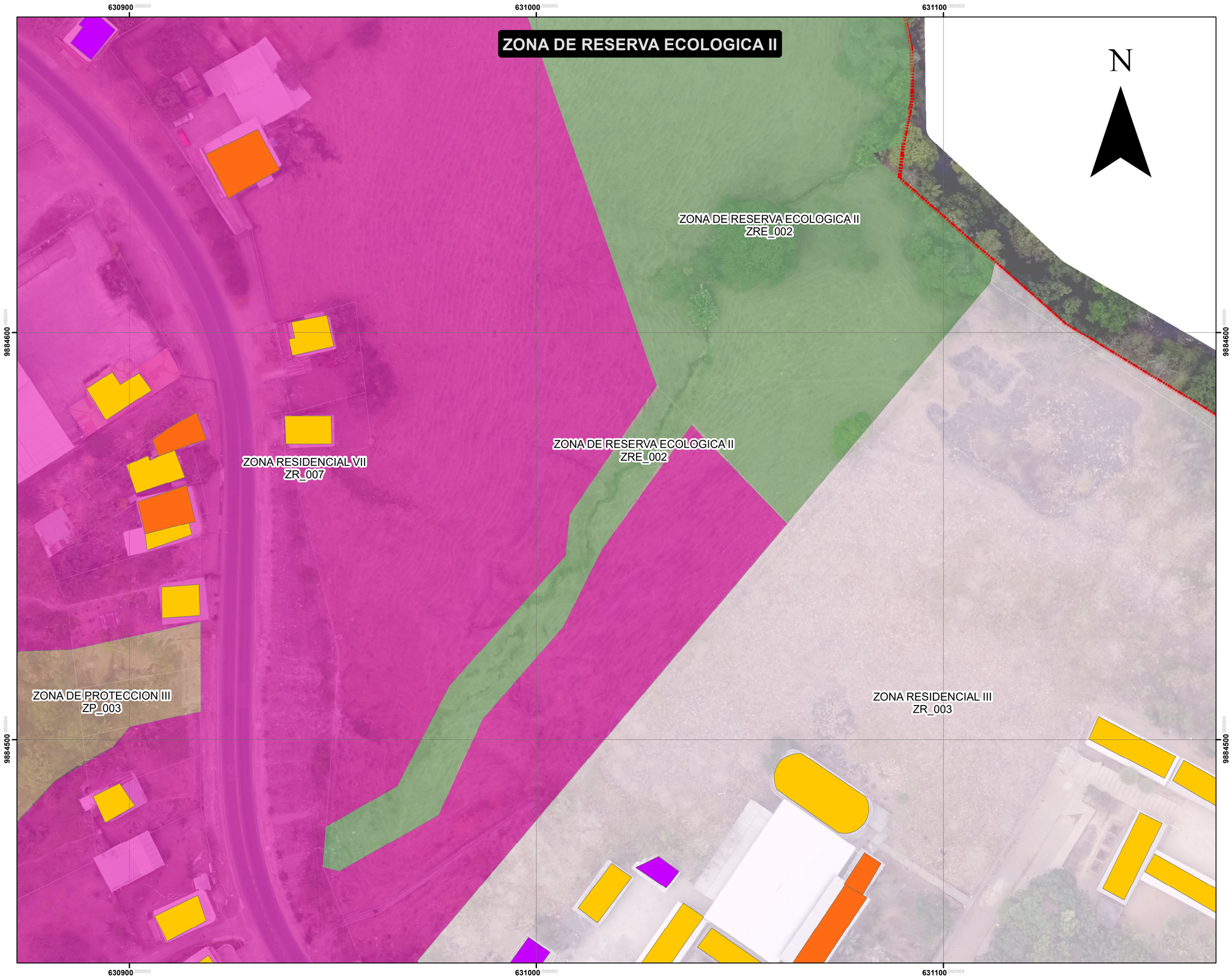
CONSULTOR: "G3M S.A."

Soluciones integrales de construcción y territorio

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:1,510

**FUENTE:**
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

## DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

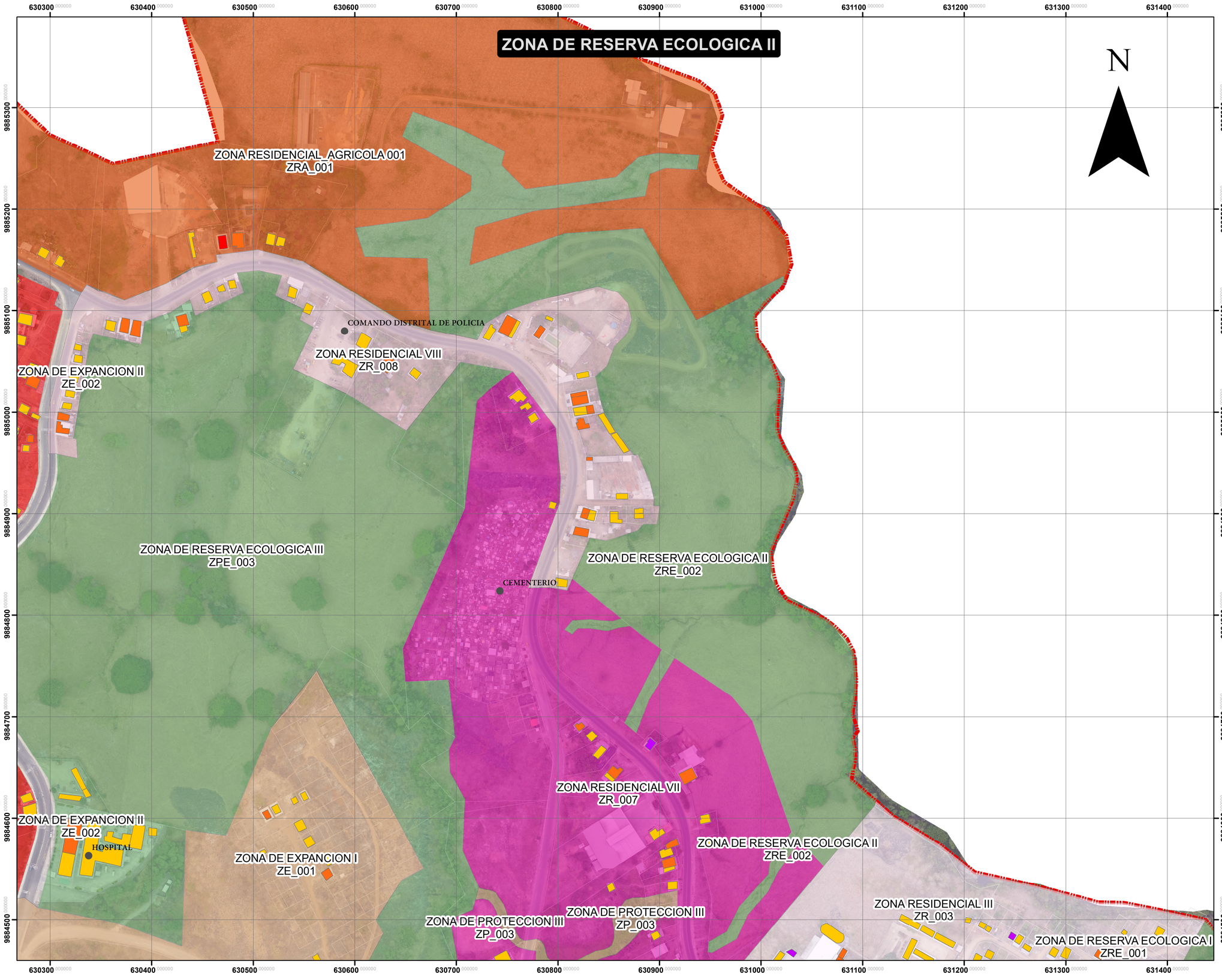
- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

**CONSULTOR: "G3M S.A."**

**LAMINA N°:**

**ESCALA:**
1:640

**FUENTE:**
**ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL**




# PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO GAD MUNICIPAL DE PICHINCHA

ALCALDÍA PICHINCHA
...Juntos Creemos...

**ABG. JUAN DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ**
**ALCALDE**

DATOS IMPORTANTES

**SIMBOLOGIA**

- EQ_PRUEBA

**EDIFICACIONES**

**piso**

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

**ZONIFICACI**

- ZONA DE EXPANCION I
- ZONA DE EXPANCION II
- ZONA DE PROTECCION I
- ZONA DE PROTECCION II
- ZONA DE PROTECCION III
- ZONA DE PROTECCION IV
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA I
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA II
- ZONA DE RESERVA ECOLOGICA III
- ZONA MIXTA I
- ZONA MIXTA II
- ZONA MIXTA III
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL IV
- ZONA RESIDENCIAL IX
- ZONA RESIDENCIAL V
- ZONA RESIDENCIAL VI
- ZONA RESIDENCIAL VII
- ZONA RESIDENCIAL VIII
- ZONA RESIDENCIAL_AGRICOLA 001
- LIM_AJUSTADO
- predios

CONSULTOR: "G3M S.A."

LAMINA N°:

ESCALA:
1:2,560

FUENTE:
ELABORACION PROPIA, ARCHIVO MUNICIPAL