

PICHINCHA - ECUADOR

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

(PUGS)

Administración 2019-2023



PICHINCHA - ECUADOR

Equipo Técnico

Ingeniero Geógrafo Francis Minaya Especialista Urbano

Ingeniera Geógrafa Catherine Rodríguez Especialista en Sistemas de Información Geográfica

Antropólogo Pablo G. Lema **Investigador Social**

Equipo de Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME):

Arquitecto Freddy Villacis (+)

Analista de Planificación y Ordenamiento Territorial

Arquitecto Marco Herrera

Analista de Planificación y Ordenamiento Territorial

Ingeniera Geógrafa Cristina Vargas

Analista de Sistemas de Información Geográfica



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Agradecimientos:

La preparación de este plan contó con la valiosa contribución de varias personas e instituciones:

Ministerio de Turismo

Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de los Bancos

Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Mindo

Asociación de Municipalidades del Ecuador

Asociaciones y gremios del cantón San Miguel de los Bancos

Fueron de gran utilidad los intercambios de ideas y los materiales de investigación proporcionados por el Instituto Espacial Ecuatoriano.

Se agradece a los funcionarios del GAD Municipal por la participación en los talleres de participación social de usos y gestión de suelo y los insumos de planeación territorial vigentes.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Glosario de términos

Actuación
Urbanística

Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

Asentamientos Humanos

Son conglomerados de pobladores que se asientan de modos concentrado o disperso sobre el territorio.

Desarrollo Urbano

Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad

Se refiere al volumen edificable, potencial de construcción o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD.

Equipamiento social y de servicios

Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público

Son espacio de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y dialogo entre los miembros de la comunidad.

Fraccionamiento, partición subdivisión

Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GAD municipal que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Infraestructura

Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principales publicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básico.

Norma urbanística

Se refiere a aquellas normas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio.

Planeamiento Urbanístico Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Ocupación de suelo

Se refiere a la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

Sistemas públicos de soporte

Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Suelo

Se refiere al soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en busca de su desarrollo integral sostenible y en donde se materializan las decisiones y estrategias territoriales.

Tratamiento

Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico y de gestión del suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial.

Usos

Se refiere a la destinación, o tipo de actividad, asignada al suelo conforme su clasificación y subclasificación y al planeamiento urbanístico.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Acrónimos

AACUS Área de Amortiguamiento de Conservación y Uso Sostenible

AIER Áreas de Intervención Especial y Recuperación

ARCH Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos.

AME Asociación de Municipalidades Ecuatorianas

ARCOM Agencia de Regulación y Control Minero.

BpMN Bosque Protector Mindo – Nambillo

BpCG Bosque Protector Cuenca del río Guayabamba

Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y

COOTAD Descentralización

COPFP Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

CTUGS Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo

GAD(M) Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano

IBA Importan Bird Área

IEE Instituto Espacial Ecuatoriano

IGM Instituto Geográfico Militar

INAMHI Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología.

INEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censo

LOOTUGS Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo

MAE Ministerio del Ambiente del Ecuador.

MAGAP Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca

MIDUVI Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

PANE Patrimonio de Áreas Naturales del Estado

PE Parcelación - Edificación

PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

PRU Plan Regulador Urbano

PUGS Plan de Uso y Gestión de Suelo

SENAGUA Secretaría Nacional del Agua.

SENPLADES Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Sistema Nacional de información de Tierras Rurales e Infraestructura **SIGTIERRAS**

Tecnológica.

Sistema Nacional de información de Tierras Rurales e Infraestructura

SENPLADES Tecnológica.

Sistema Nacional de Áreas Protegidas **SNAP**

Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos. **STCONALI**

UAU Unidad de Actuación Urbanística

Urbanización - Parcelación - Edificación **UPE**



PICHINCHA - ECUADOR

ÍNDICE

1.	INT	RODUCCIÓN	17
2.	AL	CANCE	19
3.	ME	TODOLOGIA	20
	3.1.	METODOLOGÍA: ESCALOGRAMA DE GUTTMAN	21
	3.2.	ANÁLISIS DE LOS SERVICIOS BASICOS (USO Y COBERTURA)	23
	3.3.	PARTICIPACIÓN SOCIAL	23
	MA	PAS PARLANTES	24
	DES	SARROLLO DEL TRABAJO	25
	TA	LLER DE "MAPAS PARTICIPATIVOS"	25
	A	sociaciones	25
	L	íderes y moradores de barrios de la Cabecera Cantonal y Mindo	26
	L	íderes y moradores de los recintos del Cantón	27
	AN.	ÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	28
	R	Liesgo de Desastres y Cambio Climático	29
	Г	Desarrollo Integral Urbano	31
	C	Gobernabilidad	41
	REG	GISTRO FOTOGRÁFICO	42
	3.4	ASIGNACION DE USOS	45
	USO	OS GENERALES	45
	Uso	Residencial	45
	Uso	agrícola residencial	45
	Uso	múltiple	46
	Uso	industrial	46
	Uso	de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural	46
	Uso	de Recurso Natural / Producción Sostenible	46
	Uso	de Recursos Naturales No Renovables	46
		GNACIONES DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO/ USOS COMP. STRINGIDOS Y PROHIBIDOS	
	Uso	s específicos de residencial	49
	Uso	s específicos de agrícola residencial	51
	Clas	sificación del uso Agrícola Residencial	52
	Uso	s específicos de múltiple	52
	Uso	s específicos de área patrimonial	53



4.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Usos específicos de industrial	54
	Clasificación del Uso Industrial	54
	Condiciones generales de implantación del uso industrial	57
	Condiciones generales de implantación de urbanizaciones industriales y parques	
	Usos específicos de equipamiento	59
	Clasificación del equipamiento	59
	Equipamientos de servicios públicos	63
	Condiciones de implantación del uso Equipamiento	64
	Usos específicos de actividades de comercios y servicios	65
	Clasificación del uso comercial y de servicios	65
	Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios	72
	Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios	72
	Usos específicos de protección ecológica/ conservación del patrimonio natural	76
	Clasificación del uso Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural	76
	Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/ Conservación del Patrimo	onio Natural
		79
	Usos específicos de recursos naturales/ producción sostenible	80
	Clasificación del uso Recursos Naturales/ Producción sostenible	80
	Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales/ Producción sostenible	82
	Sistemas agropecuarios sostenibles	82
	Sistemas forestales sostenibles	83
	Usos específicos de recursos naturales no renovables	83
	USOS COMPLEMENTARIOS Y RESTRINGIDOS	85
	Compatibilidades generales para los Equipamientos	92
3.	5 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	92
	Ocupación del suelo	92
	Zonas Especiales (ZE)	94
	COMPONENTE ESTRUCTURANTE	95
4.	1. CRECIMIENTO URBANO	95
	Crecimiento de la Morfología Urbana en San Miguel de los Bancos	98
	Densidad Poblacional vs Densidad Edificatoria	100
4.	2. ESTRUCTURA URBANO – RURAL	105
	Estructura Económica Productiva	108



	Mo	orfología Urbana	110
	4.3.	CLASIFICACIÓN DE SUELO	115
	Sis	temas Públicos de soporte en suelo urbano	116
	Sis	temas públicos de soporte en suelo rural	125
	4.4.	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	127
	Sul	oclasificación de suelo urbano	128
	Sub	o-clasificación de suelo rural	133
5.	CO	MPONENTE URBANÍSTICO	136
	5.1.	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	136
		Polígonos de Intervención Territorial Urbana de la Cabecera Cantonal San Migue	
		- 1	
		- 2	
		- 4	
		- 5	
		- 6	
	PU	- 7	158
		- 8	
	PU	- 9	163
		Polígonos de Intervención Territorial Urbana de la Cabecera Parroquial Mindo.	
	PU	- 1	167
	PU	- 2	170
	PU	- 3	172
	PU	- 4	175
	PU	- 5	178
	PU	- 6	181
	PU	- 7	184
	I	Polígonos de Intervención Territorial Urbana del cantón San Miguel de los Banc	cos 186
	PR	- 1	187
	PR	- 2	189
	PR	-3	190
	PR	- 4	192
	PR	- 5	194



PR - 7	
1 K - /	198
PR - 8	199
PR - 9	201
PR – 10	202
5.2. LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO – RURAL	204
Habilitación de Suelo	204
Previsión obligatoria de áreas verdes y equipamiento comunal	205
Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal	206
Diseño de lotes	207
Redes de Infraestructura	208
Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo	208
Verificación y catastro de áreas comunales	209
Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura	209
Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social	209
Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo	210
Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo	211
Subdivisiones que no cumplen con el lote mínimo	211
Habilitación de suelo en áreas protegidas y aprovechamiento extractivo	212
Proyectos a implantarse en zonificación de uso de Usos de Protección Ecológica/ C del Patrimonio Natural (PE/CPN)	
Proyectos a implantarse en zonificación de uso de Usos de Recursos Naturales Producción Sostenible (RN/PS)	
Servicios básicos	212
Imagen del Proyecto	213
Protección al medio natural	213
Procedimiento de habilitación de suelo.	213
5.3. ESTANDARES URBANOS	214
Lineamientos generales de normativa	214
Altura local	218
Variabilidad del terreno y pendiente referencial	219
Altura de edificación	220
Edificación en bloques	223
Ascensores y trasformadores	224



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Edificaciones de uso industrial	224	
	Prevención y protección de edificios	225	
	Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas	226	
	Régimen de propiedad horizontal	227	
	Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos	231	
	Agua	234	
	Cementerios y criptas	236	
	Canteras	238	
5.4	. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LOS RETIROS	242	
	Estacionamientos	242	
	Subsuelo	245	
	Equipamiento comunal	245	
	Lotes de uso múltiple	245	
	Retiros laterales y posteriores	247	
5.5	. INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	248	
5.6	. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL	249	
5.7	. ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	252	
6. F	PLANES PARCIALES COMPLEMENTARIOS	252	
Å	Ámbito Territorial	252	
A	Alcance del plan parcial.	255	
(Obligatoriedad del plan parcial	255	
	Contenidos mínimos de los Planes parciales en el suelo rural de expansión u	rbana ().255	
I	niciativa del plan parcial.	256	
Ι	Documentación de los planes parciales	256	
F	Planes maestros sectoriales	257	
(Otros instrumentos de planeamiento urbanístico	257	
7. I	NSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO	260	
7.1. BE	. INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA I NEFICIOS		Y
Ţ	Jnidades de actuación urbanística	260	
I	nstrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística	262	
I	niciativa de las unidades de actuación urbanística	263	
7.2. PR	. INSTRUMENTO PARA PREVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y I EDIAL		₹A



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Rea	juste de Terreno	264
	Inte	gración inmobiliaria	264
	Frac	ccionamiento, partición o subdivisión	265
	Coo	peración entre participes	265
7	.3.	INSTRUMENTO PARA REGULAR LOS MERCADOS DE SUELO	266
	Der	echo de adquisición preferente.	266
	Ejer	cicio del derecho de adquisición preferente	266
	Efec	cto de compraventa sin notificación	267
	Dec	laración de desarrollo y construcción prioritaria	267
	Dec	laración de zonas especiales de interés social	268
	Anu	incio del proyecto	268
	Afe	cciones	268
	Ena	jenación de predios afectados	269
	Der	echo de superficie	269
	Ban	cos de suelo	270
7	.4.	INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	271
		cesión onerosa de derechos	
	Pag	0	272
7	.5.	INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO Y ASENTAMIENTOS 272	DE HECHO.
	Ase	ntamiento de hecho	272
	Obl	igatoriedad del levantamiento de información	272
	Dec	laratoria de regularización prioritaria	273
8.	REC	COMENDACIONES	274
9.	AN	EXOS	276



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Asistentes en la Participación social.	24
Gráfico 2 Sistemas Públicos de Soporte de la Cabecera Cantonal	37
Gráfico 3 Sistemas Públicos de Soporte Mindo	
Gráfico 4 Información predial de la cabecera cantonal	
Gráfico 5 Información predial de Mindo	
Gráfico 6 Disponibilidad de predios	
Gráfico 7 Número de construcciones en los predios urbanos	
Gráfico 8 Instrumento de planeamiento de uso y gestión de suelo	
ÍNDICE DE TABLAS	
Tabla 1 Variables de Equipamiento social y de servicio para Escalograma de Guttman	22
Tabla 2 Asistentes a los talleres de Mapas Participativos - Asociaciones	
Tabla 3 Asistentes a los talleres de Mapas Participativos - Barrios	
Tabla 4 Asistentes de los recintos	
Tabla 5 Usos Residenciales	
Tabla 6 Usos Agrícolas Residenciales	52
Tabla 7 Usos Múltiples	
Tabla 8 Usos Patrimoniales	
Tabla 9 Usos Industriales	
Tabla 10 Usos de Equipamiento	
Tabla 11 Usos de Equipamiento de servicios públicos	
Tabla 12 Usos Comerciales	
Tabla 13 Uso Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	78
Tabla 14 Usos Recurso Naturales/ Producción Sostenible	81
Tabla 15 Uso Recursos Naturales No Renovables	83
Tabla 16 Usos Complementarios y Restringidos	
Tabla 17 Población Económicamente Activa (PEA) según área Urbana y rural -San M	
Bancos	109
Tabla 18 Variables de Equipamiento social y de servicio para Escalograma de Guttman	117
Tabla 19 Jerarquización de Asentamientos Humanos por Equipamiento Básico Social y	
Tabla 20 Cobertura de Infraestructura de Asentamientos Humanos	
Tabla 21 Categorización de Equipamiento e Infraestructura	
Tabla 22 Combinaciones / Rangos de SPS	
Tabla 23 Parámetros del suelo rural	
Tabla 24 Tipo de suelo urbano del Área Urbana de San Miguel de los Bancos	
Tabla 25Tipo de suelo urbano del Área Urbana de Mindo	
Tabla 26 Tipo de suelo urbano del Área Urbana de Recintos Pro Urbano - Rural	
Tabla 27 Determinantes para la sub clasificación del suelo rural	
Tabla 28 Distribución del suelo urbano y rural en el cantón	
Tabla 29 Tratamientos Urbanísticos para el suelo urbano y rural	
Tabla 30 Sectores según usos de suelo de obligación del solar	
Tabla 31 Sector A:	215



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Tabla 32 Sector B:	216
Tabla 33 Sector C:	216
Tabla 34 Sector D:	216
Tabla 35 Sector E:	217
Tabla 36 Unidades de Propiedad Horizontal	228
Tabla 37 Resumen de Propiedad Horizontal	231
Tabla 38 Condiciones mínimas para implementación de estacionamientos	243
Tabla 39 Derechos de Vía	249
Tabla 40 Zonas Especiales	252
Tabla 41 Propuesta de Planes Parciales u Complementarios	258
ÍNDICE DE MAPAS	
Mapa 1 Base Cartográfica del cantón San Miguel de los Bancos	
Mapa 2 Uso General de Suelo Cabecera Cantonal	
Mapa 3 Uso General de Suelo Parroquial Mindo – Zona Urbana	
Mapa 4 Uso General de Suelo Cantón San Miguel de los Bancos	
Mapa 5 Uso Específico Cabecera Cantonal	
Mapa 6 Uso Específico parroquia Mindo (zona urbana)	
Mapa 7 Crecimiento Urbano en Cabecera Cantonal	
Mapa 8 Crecimiento Urbano en Parroquial Mindo (zona urbana)	
Mapa 9 Edificabilidad Cabecera Cantonal	
Mapa 10 Edificabilidad Parroquial Mindo (zona urna)	
Mapa 11 Jerarquía Poblacional	
Mapa 12 Sectores de Abastecimiento de Servicios Básicos	
Mapa 13 Recorrido de Recolección de Desechos	
Mapa 14 Clasificación de Suelo	
Mapa 15 Sistemas Públicos de Soporte Cabecera Cantonal	
Mapa 16 Sistemas Públicos de Soporte Parroquial Mindo (zona urbana)	
Mapa 17 Sistemas Públicos de Soporte Cantonal	
Mapa 18 Subclasificación del suelo	
Mapa 19 Polígonos de Intervención Cabecera Cantonal	
Mapa 20 Tratamientos Urbanísticos Cabecera Cantonal	
Mapa 21 Polígonos de Intervención Parroquial Mindo (zona urbana)	
Mapa 22 Tratamientos Urbanísticos parroquia de Mindo (zona urbana)	
Mapa 23 Polígonos de Intervención Cantonal San Miguel de los Bancos	
Mapa 24 Tratamientos Urbanísticos Rurales	
Mapa 25 Jerarquía Vial del Cantón San Miguel de los Bancos	251



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1 Asociación de comerciantes del Mercado Municipal	42
Fotografía 2 Asociación San Miguelegueños sin Fronteras	43
Fotografía 3 ASOPROBANG	
Fotografía 4 Vendedores ambulantes Mindo	
Fotografia 5 Cooperativa de transporte "Carga Turística" Mindo	
Fotografía 6 Moradores de barrios Mindo	
Fotografía 7 Funcionarios del GAD municipal	



PICHINCHA - ECUADOR

1. INTRODUCCIÓN

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de San Miguel de los Bancos tomó la iniciativa de elaborar el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante la contratación de una consultoría, cumpliendo de manera oportuna con lo que dicta la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), publicada en el registro oficial el 5 de julio de 2016, la cual tiene por objetivo fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, en concordancia con todos los principios para alcanzar el Buen Vivir. Siendo esto un gran logro ya que contribuye a la gestión planificada del territorio.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), es un instrumento de planificación territorial que busca "fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural [...]" (Art.1 de la LOOTUGS). El ámbito de la aplicación de este plan se detalla en el Art 2 de LOOTUGS, y dice "Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas".

El equipo (de apoyo contratado) implementó, una metodología de trabajo, que incluyó la recolección de datos oficiales de instituciones públicas, revisión de reglamentación local sobre ordenamiento territorial, recorridos en el territorio para conocer de primera fuente sobre las diversas problemáticas de los habitantes, además se realizó un importante proceso de participación social, por medio de entrevistas informales y la conformación de grupos focales con asociaciones, cooperativas, funcionarios municipales, parroquiales, moradores de barrios y recintos del cantón, espacios donde se dialogó sobre el ordenamiento territorial, el PUGS y la LOOTUGS.



PICHINCHA - ECUADOR

El trabajo se desarrolló en el periodo de julio a diciembre de 2017, tiempo en el que se evidenció características del crecimiento poco planificado, con grandes problemáticas derivadas del nivel de dotación de los sistemas públicos de soporte, de competencia municipal, falta de consolidación urbana, asentamientos humanos en situación de riesgo, en espacios públicos, áreas verdes y riveras de ríos. Se requiere de importantes asignaciones presupuestarias, largos procesos de implementación de infraestructura y equipamiento y diseñar y fomentar la participación ciudadana para que las iniciativas sean sostenibles en el tiempo.

Por tanto, es necesario mencionar que el desarrollo de los planes de ordenamiento territorial son procesos complejos y con llevan a tomar acciones al corto, mediano y largo plazo, es decir, un trabajo continuo y permanente que implica la participación de todos en el debate para mejorar e incidir en la planificación local.

El contenido de este documento, presenta en su primera parte los avances y los pendientes en materia de ordenamiento territorial, además se describe el proceso metodológico que se utilizó a lo largo de la consultoría.

En la segunda parte se desarrolla: el Componente Estructurante; el Componente Urbanístico; La Planificación; y, Los Instrumentos de Gestión del Suelo.

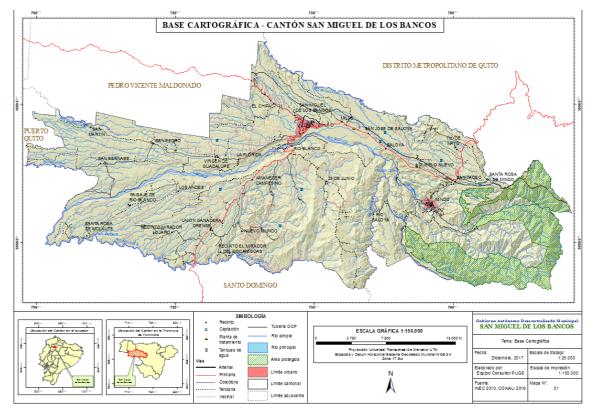
En esta herramienta de planificación territorial se detalla la clasificación y sub-clasificación del suelo, los usos generales, específicos, permitidos, complementarios, restringidos, prohibidos y el tipo de aprovechamiento urbanístico del suelo; de acuerdo a la determinación de polígonos de intervención territorial, en los cuales, se aplican tratamientos urbanísticos y con ello planifican el crecimiento mediante la elaboración de planes parciales, planes urbanísticos, y unidades de actuación urbanística. Es el proceso que se intenta aprovechar de manera estratégica y sostenible el territorio, cumpliendo así lo mandatario en la LOOTUGS y sus leyes conexas.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 1 Base Cartográfica del cantón San Miguel de los Bancos



Elaborado: Equipo PUGS

2. ALCANCE

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón San Miguel es una herramienta de planificación territorial complementaria al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cantonal. El alcance se expresa en brindar características básicas de conceptualización de suelo urbano y rural, lo que el plan considera la clasificación y subclasificación de suelo establecidos en el componente estructurante. Además, permite entender la estructura urbana – rural del cantón y el crecimiento urbano en los centros poblados relevantes del territorio.

Los aspectos puntuales que comprende el plan están referidos a los aprovechamientos urbanísticos, habilitación de suelo, estándares urbanos, condiciones de ocupación de retiros, sistema de infraestructura vial y áreas de protección especial, que afectan a los polígonos de intervención territorial urbana y rural, además de los tratamientos urbanísticos enfocados a solventar las problemáticas territoriales existentes.



PICHINCHA - ECUADOR

Los aspectos relacionados a los instrumentos de gestión de suelo se enfocan a generar definiciones y premisas de las formas de aplicabilidad de los planes parciales propuestos en el plan. Para ello, se establecieron requisitos básicos y componentes mínimos para aplicar y desarrollar los planes parciales con los instrumentos de gestión de suelo.

Cabe señalar que el PUGS tiene limitaciones en el diseño de estándares urbanos detallados para cada polígono de intervención, deficiencia que puede ser solventada en la aplicación de los planes parciales.

3. METODOLOGIA

Este apartado, en que se traza el marco metodológico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, involucra los procesos con los cuales se ha podido diseñar el plan con base a participación social, análisis cualitativo y cuantitativo de equipamiento social y de servicio, análisis de los servicios básicos (uso y cobertura), asignaciones de uso general, específicos y con ello los usos complementarios, restringidos y prohibidos, tomando como guía los planes de uso y ocupación de suelo de los municipios más relevantes del Ecuador.

La metodología que se implementó estuvo orientada al levantamiento de información cuantitativa y cualitativa. Estos permitieron el análisis de los sistemas públicos de soporte mediante el Escalograma de Guttman, que determina el nivel de especialización urbano, a través, de la frecuencia de sus equipamientos sociales y de servicios, a este análisis se complementó con el estudio de la cobertura de los servicios de agua, alcantarillado y saneamiento.

Para identificar los puntos críticos y las problemáticas sociales, ambientales, económicas y políticas institucionales, se empleó procesos de participación social. Este sistematizó las diferentes problemáticas, las cuales se consideraron en el análisis para conformar los polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos y determinación de planes parciales, es decir, influyeron directamente en el ordenamiento territorial local.

En la primera etapa del trabajo, se realizó una revisión general de los instrumentos de ordenamiento territorial del cantón de San Miguel de los Bancos y la parroquia de Mindo, entre



PICHINCHA - ECUADOR

ellos podemos mencionar; Plan Regulador Urbano de San Miguel de los Bancos (2015); Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Parroquial de Mindo (2015 – 2025) y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Miguel de los Bancos (2015 – 2025).

De manera paralela, se solicitó información actualizada a las instituciones públicas mediante cartas y oficios: MAGAP; INEC; CONALI; IGM, AME; SENPLADES; IEE; ARCOM; MAE; SENAGUA; INAMHI; y, SIG TIERRAS.

Esta información permite mantener actualizadas las bases de datos en temas, ambientales, agropecuarios, poblacionales, límites territoriales, cartografía, etc., con lo cual, se establecen y amplían datos geográficos necesarios para planificar y aplicar en el territorio las competencias directas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo implementó los siguientes procesos metodológicos:

- Metodología del Escalograma de Guttman
- Análisis de los Servicios Básicos (Uso y Cobertura)
- Participación Social (GAD y Pobladores)
- Mapas Parlantes
- Asignación de usos de suelo (generales, específicos, complementarios, restringidos, prohibidos y condicionamientos de implementación).

A continuación se expone la aplicación de cada uno de los procesos metodológicos detallados anteriormente.

3.1. METODOLOGÍA: ESCALOGRAMA DE GUTTMAN.

En el Escalograma se considera todos los equipamientos básicos y de servicio que permiten la caracterización y funcionalidad de los mismos, es un instrumento de medición cuantitativo acumulativo, el cual mide la intensidad o el nivel de equipamiento en el territorio.

Se ha determinado las siguientes variables de equipamiento social y servicio para el análisis de caracterización.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 1 Variables de Equipamiento social y de servicio para Escalograma de Guttman

	Categoría	Variable
1		Farmacias
2	Equipamiento de Salud	Centros de Salud
3		Hospital Básico
5		Unidad Educativa
6	Equipamiento de Educación	Educación Universitaria
7	Equipannemo de Educación	Educación Artesanal
8		Educación Artística
9	Equipamiento de Conexión y Transporte	Terminal terrestre
11	Equipalmento de Conexion y Transporte	Agencias de Correos
13		Camal
14		Bancos Agrícolas (BanEcuador)
15	Equipamiento de Apoyo a la Producción	Centros Agrícolas (insumos)
16		Casa Turismo/Hostería
17		Mercados
18		Bancos Privados
19	Equipamiento Financiero	Coop. Ahorro y Crédito
20		Cajeros Automáticos
21		Unidades o Comisarías de Policía
22	Equipamiento de Seguridad Ciudadana y Administrativo	Bomberos
23	Equipamiento de Seguridad Ciddadana y Administrativo	ECU 911
24		Centros Penitenciarios o de Rehabilitación
25		Centros de Atención Familiar
26		Centros Gerontológicos
27		Centros de Atención Infantil
28		Centro de Protección de Derechos
29	Equipamiento de Atención Social y de Servicio	Culto
30		Cementerio
31		Estadio/Cancha/Coliseo
32		D / Dl
		Parques / Plazas

Elaborado: Equipo PUGS

La presencia y frecuencia de cada una de las variables indicará el nivel de especialización del centro poblado. Esta es la primera parte del análisis de los sistemas públicos de soporte, se centra en la determinación de los equipamientos sociales y de servicio existentes en los asentamientos humanos del cantón.



PICHINCHA - ECUADOR

3.2. ANÁLISIS DE LOS SERVICIOS BASICOS (USO Y COBERTURA)

Para el análisis de la distribución de los servicios básicos de cada asentamiento humano, se interpretan los datos obtenidos de las direcciones competentes del GAD municipal que dotan y administran estos servicios. Los servicios básicos que se estudiaron son:

- Servicio de Agua Potable o Entubada
- Servicio de Alcantarillado Sanitario y Pluvial
- Servicio de Manejo de Desechos y Saneamiento

Mediante la recopilación de sectores de cobertura, porcentajes de cobertura y déficit existente al brindar el servicio.

3.3. PARTICIPACIÓN SOCIAL

La metodología que se implementó se basó en la formación de grupos focales, el propósito "levantar" información social relacionada al territorio y las problemáticas que se encuentran y afectan positiva o negativamente la cotidianidad de los habitantes.

La justificación y validación teórica de los grupos focales, se funda sobre un postulado básico, en el sentido de ser una representación colectiva a nivel micro de lo que sucede a nivel macro social, toda vez que en el discurso de los participantes, se generan imágenes, conceptos, lugares comunes, etc., de una comunidad o colectivo social.

Se realizaron 27 talleres con una asistencia total de 211 actores, de los cuales el 40% representan mujeres, edad promedio de asistentes fue de 40 años, con quienes se implementó la metodología denominada "Mapas Participativos", con la cual se buscó conocer y ubicar las diversas problemáticas sociales en mapas del cantón, la cabecera cantonal y la parroquia de Mindo.



PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 1 Asistentes en la Participación social



Elaborado: Equipo PUGS

Se presentó a los participantes mapas del cantón, de la Cabecera Cantonal y de la parroquia de Mindo, para que puedan ubicar las diferentes problemáticas que existen en el territorio, con la finalidad de establecer, cuáles son los conflictos y acuerdos sociales que permitan de vialidad del ordenamiento territorial. La información producida en los talleres alimentó la elaboración de mapas, polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos y ayudo a establecer algunos planes parciales, por lo tanto la participación fue la base del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

MAPAS PARLANTES

Esta herramienta aplicada permite hablar a la gente y expresar por sí misma toda la información de su comunidad. Establecer este diálogo mediante la representación gráfica con mapas del cantón, la cabecera cantonal y Mindo de la comunidad y los recursos con los que cuentan, y la posibilidad de los participantes de dibujar figuras y objetos; así como también información socioeconómica.

Esta herramienta metodológica contribuyó en la construcción del Plan de Uso y Gestión del Suelo con la percepción de los problemas sobre inseguridad, tráfico, contaminación, falta de vialidad, falta de parques, falta de iluminación. Además se planteó la hipótesis para ubicar polígonos y usos generales para industrias, usos múltiples, recursos naturales sostenibles, aprovechamiento paisajístico – turístico y áreas naturales protegidas.



PICHINCHA - ECUADOR

DESARROLLO DEL TRABAJO

Para realizar una convocatoria amplia, se contó con el apoyo de la Dirección de Desarrollo Social y Económico, quienes facilitaron una base de datos de las asociaciones presentes en el cantón, a partir de allí, se realizó un mapeo de actores y en base a ello, se construyó una agenda de trabajo.

Se realizó convocatorias individuales a las asociaciones, cooperativas y grupos organizados, mientras que para los barrios, se hizo una invitación general. Para conseguir este objetivo, se utilizaron diversas herramientas, como: cartas de invitación; redes sociales; perifoneo y contacto telefónico con los representantes y líderes locales para garantizar la mayor participación posible.

TALLER DE "MAPAS PARTICIPATIVOS"

Asociaciones

Se realizaron talleres con 22 grupos organizados, que constituyeron 117 participantes, con quienes, se dialogó sobre las principales problemáticas que deben enfrentar en el territorio. Esto permite obtener una imagen de los colectivos sobre la realidad del cantón San Miguel de los Bancos.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 2 Asistentes a los talleres de Mapas Participativos - Asociaciones

Nro.	Asociación	Localización
1	Cámara de Turismo	Cabecera Cantonal
2	Bancotax	Cabecera Cantonal
3	ASOPROBANG	Cabecera Cantonal
4	Asociación de comerciantes del Mercado Municipal	Cabecera Cantonal
5	Asociación vendedores ambulantes	Cabecera Cantonal
6	Asociación San Migueleños sin Fronteras	Cabecera Cantonal
7	Bomberos	Cabecera Cantonal
8	Transiut	Cabecera Cantonal
9	Fundación Salem	Mindo
10	Artesanos	Mindo
11	Patio de Comidas	Mindo
12	Liga Deportiva	Mindo
13	Bares	Mindo
14	Asocomin	Mindo
15	Coop. Carga Turística	Mindo
16	Amintur	Mindo
17	Flor del Valle	Mindo
18	Mindo Cloud Aventura Conections	Mindo
19	Mindo Extrem Bird	Mindo
20	Multiservicios Ecuatorianos de Mindo	Mindo
21	Productos lácteos Pueblo Nuevo	Pueblo Nuevo
22	Asociación 11 de Junio	San Bernabé

Elaborado: Equipo PUGS

Líderes y moradores de barrios de la Cabecera Cantonal y Mindo

Se realizó un intenso trabajo de perifoneo en todos los barrios y contacto mediante redes sociales y mensajes de texto con lo/as presidente/as de los barrios, sin embargo, son los talleres con menor número de participantes. Se contó con 17 asistentes de 13 barrios de la Cabecera Cantonal y de la parroquia de Mindo.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 3 Asistentes a los talleres de Mapas Participativos - Barrios

Nro.	Barrios	Localización
1	Vicente Benítez	Cabecera Cantonal
2	Camilo Ponce	Cabecera Cantonal
3	Central	Cabecera Cantonal
4	Nueva Ciudad	Cabecera Cantonal
5	6 de Diciembre	Cabecera Cantonal
6	Bellavista	Cabecera Cantonal
7	El Progreso	Mindo
8	Vía al Cinto	Mindo
9	La Magdalena	Mindo
10	Buganvilla	Mindo
11	La Campiña	Mindo
12	Mindo Alto	Mindo
13	Saguambí	Mindo

Elaborado: Equipo PUGS

Líderes y moradores de los recintos del Cantón

Para conversar con los líderes de los recintos, se realizaron recorridos en el campo, esto principalmente por la distancia entre los recintos y por la dificultad de contactar mediante llamadas telefónicas, como resultado se contó con la participación de 8 recintos y 17 representantes y moradores.

Tabla 4 Asistentes de los recintos

Nro.	Recintos	
1	El Cisne de Mulaute	
2	Bernardo Valdivieso	
3	Mirador Lojano	
4	Paisaje de Río Blanco	
5	Santa Rosa de Mulaute	
6	Los Andes	
7	Amanecer Campesino	
8	Ganaderos Orenses	

Elaborado: Equipo PUGS

El trabajo de participación social logró cubrir una gran cantidad de sectores y personajes del cantón, los cuales se convertirán en agentes de retrasmisión de lo socializado con vecinos,



PICHINCHA - ECUADOR

familiares y amigos, ampliando notablemente la cobertura de información sobre el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En cada uno de los talleres, se realizó un trabajo de socialización sobre el Plan de Uso Gestión del Suelo y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, con esta información compartida se incentivó el dialogo cordial y se trabajó en la ubicación de las problemáticas sobre los mapas del cantón, de la Cabecera Cantonal y de la parroquia de Mindo.

Con esta metodología de trabajo se realizaron 47 mapas participativos, los cuales fueron sistematizados mediante la herramienta Google Earth y la clasificación por temáticas para obtener información relevante sobre la de vida cotidiana de los habitantes del cantón San Miguel de los Bancos.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

La aplicación de la metodología de Mapas Participativos en los talleres con las diferentes grupos organizados, moradores de los barrios y recintos del cantón, nos permitió obtener información sobre las problemáticas sociales derivadas a la relación entre los habitantes y el territorio; esto tiene un sentido de la representación colectiva a nivel micro de lo que sucede a nivel macro social, ya que en el discurso de los participantes, se generan imágenes, conceptos, lugares comunes, etc., de una comunidad o colectivo social.

El análisis social de la información generada, permite develar una serie de desafíos, los cuales se expresan en tres temáticas sociales:

- a) Riesgo de desastres y cambio climático,
- b) Desarrollo integral urbano, y
- c) Gestión fiscal, gobernabilidad y transparencia.

Las temáticas están relacionados y son interdependientes para alcanzar un desarrollo urbano, esto quiere decir que, las acciones que se tomen en una de las temáticas afectara positiva o negativamente a los demás, por tanto se requiere de un trabajo holístico, multidisciplinar y de cooperación para alcanzar un desarrollo sostenible en el tiempo.



PICHINCHA - ECUADOR

Riesgo de Desastres y Cambio Climático

Los cambios y variaciones en el clima son algo que está transformando nuestro mundo, los principales factores se deben a la presión que existe en los recursos naturales, la acumulación de desechos sólidos y contaminación del agua. Estos cambios bruscos en el clima afectan el desarrollo sostenible de las ciudades, por tal razón es necesario realizar un trabajo de prevención y tomar medidas que permitan reducir las pérdidas de vidas y de bienes en las ciudades. (HABITAT, s.f.)

El cantón San Miguel de los Bancos tiene una morfología accidentada, son limitados los terrenos adecuados para realizar asentamientos humanos seguros. A lo largo del tiempo, este cantón ha crecido de manera exponencial sin una adecuada planificación y por tanto, sin un Plan de Riesgos que permita prevenir desastres y sobre todo estimule con mayor énfasis la aplicación de políticas de conservación y protección natural.

Los riesgos naturales más reconocidos por la población son: *Movimientos de Masa* derivado de las pendientes de 20° y con suelo deforestado que caracteriza al territorio del cantón, además en los ejes viales se tienen varios derrumbes al año, situación bien conocida por todos los habitantes; *Inundaciones* principalmente en las áreas cercanas a lo largo de los ríos Blanco, Mindo, Cinto y Saloya; ya que, hay construcciones muy cercanas a sus riberas, mientras que, en la Cabecera Cantonal ,se reconoce un deficiente sistema de drenaje pluvial. Este factor se agrava debido al hábito de los pobladores de botar la basura en las quebradas y en las calles; *Eventos sísmicos* debido a su morfología irregular los moradores tienen mucho temor por temblores y terremotos, y esta posibilidad es real por la presencia de la falla geológica activa Nanegalito-placa tectónica Nasca; y los *Eventos volcánicos* debido a la presencia del Guagua Pichincha.

Mientras que los riegos antrópicos reconocidos por los moradores son: *Accidentes de Tránsito* debido a su desarrollo comercial en los tramos de la vía estatal, hay un gran flujo de vehículos pesados y livianos que transitan por medio de la zona poblada, elevando la probabilidad de un atropellamiento o colisión de vehículos. Esta presencia automotriz es responsables de emitir CO2 que según estudios del BID representa un 35% de los gases de efecto invernadero; *Tendido*



PICHINCHA - ECUADOR

Eléctrico se encuentra muchas de las veces muy cerca de las viviendas, siendo un peligro constante para las familias; Rellenos Sanitarios uno de los barrios con mayor preocupación es el Bellavista puesto que se encuentra sobre un antiguo relleno, aunque hay otros puntos en la ciudad que fueron antiguos rellenos, esta situación hace vulnerable al territorio a sufrir socavones y hundimientos. Así mismo la descomposición de los desechos sólidos emanan metano, otro de los gases responsables del calentamiento global; Deforestación hay un alto índice de deforestación debido principalmente a las actividades productivas, como la ganadería, el monocultivo y la presión demográfica, en el caso de Mindo, se puede evidenciar con mayor claridad esta tención debido a la gran demanda de vivienda y a la construcción de infraestructura y equipamiento para el turismo, frente a la tendencia del conservacionismo y proteccionismo de la naturaleza.

En vista de estas problemáticas se debe considerar realizar las siguientes actividades, la elaboración y aplicación de un Plan de Riesgos para el cantón de San Miguel de los Bancos con una visión orientada al cambio climático. Acompañando al plan se requiere de una inversión tanto en infraestructura y equipamiento como en prevención y socialización.

Implementación de señalética con la información de riesgos naturales, tránsito vial, turística y habitacional, esto permite a la población reconocer los sitios seguros, normas y reglas básicas de convivencia social y mejora la experiencia de traslado de los moradores y foráneos.

Infraestructura vial con asignación de paradas para vehículos públicos y privados, establecer parqueaderos adecuados, se pueden observar alternativas como la creación de zonas azules, con la finalidad de descongestionar los puntos más sensibles. En el caso de Mindo, se requiere establecer planes de contingencia para el manejo de vehículos en feriados y épocas de mucha concurrencia.

Realizar inversiones para el soterramiento de los cables que en muchos de los casos se encuentran muy cerca de las ventanas de las viviendas. Incentivar a la conservación y reforestación en todo el cantón y en las zonas urbanas mejorar las plazas, parques, quebradas y áreas verdes con plantas ornamentales.



PICHINCHA - ECUADOR

Generar un plan de contingencia para el barrio Bellavista acompañado de campañas de socialización y sensibilización con respecto al manejo de desechos sólidos, con ello, estimular la separación de los desechos desde el hogar, bajar la cantidad de basura que se arroja a las quebradas o en las calles, dar un manejo integral a las plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios y toda la infraestructura sanitaria del cantón.

Desarrollo Integral Urbano

La Cabecera Cantonal y la parroquia de Mindo son las únicas zonas urbanas del cantón, por tanto, la información que resultó de los talleres con asociaciones, cooperativas y moradores de barrios, muestran las problemáticas en cuanto a infraestructuras y equipamientos sociales que son la característica del suelo urbano.

Estas deficiencias deben ser resueltas mediante el trabajo coordinado con otras instituciones públicas de acuerdo a sus competencias e intersectorialmente con la participación social y el sector privado, para ir construyendo una ciudad para la gente, que facilite los encuentros positivos y ayude a la sostenibilidad social, física, institucional, ambiental y económica.

a. Desigualdad, informalidad, desempleo y competitividad

La desigualdad es un fenómeno social que en América Latina presenta altos índices, situación que no está alejada de las ciudades, según estudios del BID (2005), esta situación se puede explicar debido a la falta de generación de empleo para la población creciente, lo que incrementa las tazas de desempleo y la informalidad. Este escenario se ajusta a la realidad del cantón de San Miguel de los Bancos, pues son limitadas las instituciones que tienen la capacidad de contratar personal.

El mayor generador de plazas laborales es el GAD municipal, una gran parte de la población trabaja para el municipio, pero con muy poca rotación, debido al personal que tienen nombramientos, por lo tanto hay pocas vacantes. Los jóvenes que deseen trabajar en el municipio tienen pocas alternativas; la más usual, aceptar el trabajo inicial y aplicar cuando se abra una mejor vacante; Otra es salir a estudiar a las ciudades grandes y volver para buscar un



PICHINCHA - ECUADOR

trabajo en el municipio, esta alternativa no siempre es la mejor, puesto que no siempre hay vacantes con sueldos que cubran sus necesidades y expectativas.

Otra fuente de trabajo, se relaciona con la agricultura y ganadería, cuya presencia se extiende por todo el cantón, en este negocio se busca contratar jornaleros, cuidadores y en algunos casos personal para que trabajen en la producción de productos lácteos y cárnicos.

La carencia de la relación de dependencia ha contribuido a configurar dos fenómenos sociales, el primero se basa en una intensa actividad comercial familiar y el segundo a la venta ambulante, ambas actividades están marcadas por la informalidad, una alta competencia y una baja rentabilidad para las familias.

En la zona urbana los negocios familiares se concentran en los barrios centrales de la Cabecera Cantonal y Mindo, se pueden ver tiendas, restaurantes, mecánicas, taxis, camionetas, lavadoras, carpinterías, cafeterías, cibercafés, operadoras turísticas, hoteles, estas actividades no permiten la contratación de personal, por su alto costo, si se requiere de mano de obra se contrata a un familiar.

Esta gran actividad comercial genera una alta competitividad, los negocios de bienes y servicios generan una abundante oferta, por tanto se deben regular los costos y en muchos de los casos, no se obtiene ganancias que permitan acceder a sueldos competitivos y beneficios como el seguro social.

La venta ambulante tiene una importante presencia en el suelo urbano y se la puede clasificar en fijos y móviles. Los fijos se toman principalmente el pasaje 25 de Mayo en la Cabecera Cantonal y el Boulevard en Mindo, pero hay otros remanentes en donde se vende productos como jugos, cocos, pinchos, encebollados, dulces, ropa, artesanía y juguetes; mientras que los *móviles* recorren el territorio para realizar sus ventas, principalmente se ven aguas medicinales, chochos, pero también camiones de otras provincias en especial de Santo Domingo de los Tsáchilas con verduras, frutas y cárnicos.



PICHINCHA - ECUADOR

La ocupación de aceras y calles por vendedores genera congestionamiento de manera general, pero también, se convierten en lugares no aptos para la venta y consumo de alimentos, pues se encuentran expuestos a diversos elementos (smog, perros, polvo, lluvia), tampoco son ambientes adecuados para quienes ofertan, pues no se dispone de lavabos o servicios sanitarios adecuados, siendo entonces un problema para todos.

Entonces es de relevancia que el GAD municipal tome acciones concretas para enfrentar la generación de empleo, el mejoramiento comercial y la situación de la venta ambulantes, estas tres variables siempre estarán presentes dentro de una sociedad, la idea es ordenar y crear normativas básicas para construir zonas urbanas amigables y sustentables.

En cuanto a la generación de empleo, se requiere de implementar política pública para estimular la producción y la industria local, con la finalidad de abrir nuevas vacantes, pero también es importante gestionar para la creación de instituciones técnicas que permitan a los jóvenes obtener títulos, que mejoren las posibilidades de mejorar sus oportunidades laborales y además el cantón pueda mantener a sus jóvenes innovando y tecnificando sus prácticas.

La actual situación comercial requiere de un plan para otorgar los permisos de funcionamiento. Mediante un trabajo coordinado con otras instituciones como los Bomberos, Ministerio de Salud Pública, Ministerio de Turismo, Ministerio del Interior, etc., además de las familias involucradas para diseñar un listado de requisitos para un adecuado funcionamiento.

En cuanto a la venta ambulante se debe realizar una ordenanza que impida la comercialización de productos en lugares no autorizados y favorecer a quien acojan las disposiciones, como alternativa en la Cabecera Cantonal y en Mindo se tiene el Mercado Municipal y el Patio de Comidas, respectivamente, con la infraestructura presta para dar acogida a la venta ambulante, sin embargo, se requerirá adecuaciones a las instalaciones actuales para brindar espacios idóneos y óptimos para el trabajo, además desarrollar procesos de socialización con todos los actores sociales para los traslados, para crear cohesión dentro del espacio y por ultimo una campaña de promoción para que los habitantes y turistas visiten estos espacios, que de por sí son polos de desarrollo de las zonas urbanas.



PICHINCHA - ECUADOR

b. Seguridad y convivencia ciudadana

La percepción de seguridad en el cantón se encuentra en niveles aceptables, esto como resultado de la participación en los talleres, sin embargo, es necesario ubicar los lugares y las razones en los cuales se reconoce la inseguridad con la finalidad de establecer estrategias para controlar y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

En la zona rural, las fincas con grandes extensiones de terreno, con poca infraestructura como establos para los animales, alejados de las zonas pobladas, la poca cobertura de señal telefónica, con vías en mal estado, tienen la preocupación constante por el robo del ganado, ya que estas características favorecen a los malhechores y perjudica a los policías y autoridades responsables para atender y llegar a los sitios, por tanto, muchas de las veces el campesino no recupera lo hurtado.

En la zona urbana, por otra parte el protagonista en la percepción de inseguridad ciudadana, es la venta y consumo de drogas. Los pobladores han ubicado en la Cabecera Cantonal los barrios Pitzara, Nuevo Amanecer, Bellavista, Nueva Ciudad, Bellos Horizontes, El By Pass, Central y otros puntos escondidos, mientras que en Mindo la percepción es más generalizada, pues se señalaron casi todos los barrios donde se vende y se consume estupefacientes.

La venta por una parte, recluta a menores de edad y personas de bajos recursos para hacer el trabajo de micro tráfico, mientras que el consumo y la adicción está afectando a niños/as, adolescentes y adultos, ambas circunstancias rompen con la cohesión social y retrasa la inserción laboral y académica.

La dependencia y el abuso de sustancias estupefacientes provoca que el individuo cometa actos violentos, incluso pueden cometer robos y hurtos influenciados por la adicción. Es importante mencionar que no solo las sustancias ilegales son responsables de este efecto, sino también el consumo de alcohol y tabaco, una de las formas más comunes, aceptadas y reconocidas por los habitantes del cantón es el consumo dentro o en los alrededores de los centros deportivos, cuestión que naturaliza y relaciona el deporte con el consumo de bebidas alcohólicas.



PICHINCHA - ECUADOR

Si bien es cierto, estos problemas se los relacionan con la policial, no es la única institución que debe actuar, puesto que se requiere de un trabajo comprometido de muchas instancias, incluida la familia, para modificar estos hábitos, se requiere bridar atención prioritaria a quienes están atravesando estas dificultades y establecer estrategias y actividades para que pueda superar la dependencia.

Por otra parte, la violencia una de las problemáticas más complejas para cualquier sociedad por lo diversa y natural que puede resultarnos cometer actos en los cuales violentamos los derechos propios y de los demás.

La violencia se la ejerce de manera múltiple y puede ser física, psicológica, simbólica, económica o sexual y se desarrolla en los hogares, en el trabajo, en los espacios públicos incluso por la poca accesibilidad que brindamos a las personas con discapacidad, pero también existe violencia contra los animales debido al abandono y al maltrato, como se puede entender está presente en muchas de las maneras en que nos relacionamos con nuestros entorno y con sus habitantes, por ello tan difícil de solucionarlo.

Según datos del departamento de Protección de Derechos del GAD municipal hasta el momento se han realizado 43 denuncias relacionadas a vulneración de derechos, aunque aseguran que esto no refleja la problemática global, puesto que la Junta de Consejo de Protección de Derechos inicio su trabajo en septiembre de 2016, por tanto, no se cuenta con estadística previa y la población aún no conoce cuáles son los procedimientos para realizar las denuncias.

Para enfrentar los temas de seguridad y convivencia, se deben tomar acciones que permitan a las comunidades y barrios sentirse seguros, en ese caso, se puede incentivar a las zonas rurales y urbanas a conformar grupos de seguridad comunitaria, mediante la instalación de sistema de alarmas y avisos rápidos, para atender cualquier actividad de violencia, robo y hurto.

Además se requiere de campañas de socialización y sensibilización de prevención de consumo de drogas, incluida el alcohol y el tabaco, prevención y eliminación de violencia en la sociedad, establecer actividades lúdicas para niños/as y jóvenes, establecer política pública que prohíba



PICHINCHA - ECUADOR

el consumo de bebidas alcohólicas y otras sustancias en lugares públicos. Y por parte del GAD municipal, establecer canales de comunicación agiles, masivos para tramitar y atender denuncias por vulneración de derechos.

c. Sistemas Públicos de Soporte

El cantón ha presentado avances significativos en la dotación de infraestructura y equipamiento social, sin embargo, todavía falta realizar inversiones importantes para alcanzar a satisfacer las necesidades de sus poblaciones urbanas actuales y futuras. Al analizar las presencias y ausencias de los Sistemas Públicos de Soporte (SPS)1 en las zonas urbanas del cantón, podemos concluir que, en ningún sector se cubre con todas las necesidades.

En los barrios de la Cabecera Cantonal como el Pitzara; Nuevo Amanecer; Nueva Ciudad; Bellos Horizontes; Jardines del Sol; y, Bellavista existe un alto índice de déficit, principalmente en espacios públicos, pavimento o adoquines en las vías, aceras y bordillos, dotación de alcantarillado.

¹ En la Ley LOOTUGS en el Art. 4 Numeral 13 Sistemas Públicos de Soporte.- Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

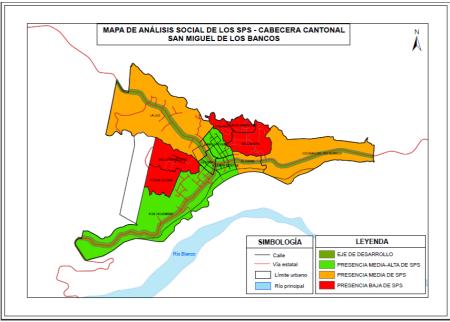


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 2 Sistemas Públicos de Soporte de la Cabecera Cantonal



Elaborado: Equipo PUGS

Mientras que, en la parroquia de Mindo la mancha del déficit en SPS es aún más grande, se los puede encontrar en casi todos los barrios: Mindo Alto, Ecuador, La Campiña, San Vicente I, San Vicente II, Deltas de la Tranquilidad, Las Buganvillas, Los Guayabales y La Magdalena, de la misma manera, se requiere de una intervención en vías, aceras y bordillos, mejorar la dotación del agua potable y construir el sistema de alcantarillado.

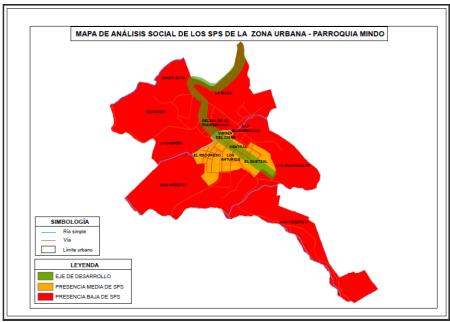


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 3 Sistemas Públicos de Soporte Mindo



Elaborado: Equipo PUGS

Esto quiere decir, que una mínima parte de la población en las zonas urbanas del cantón, cuenta con infraestructura y equipamiento social, estas condiciones generan tensiones e impiden una adecuada cohesión social.

La dotación de redes y servicio de luz eléctrica está presente en la mayor parte del cantón, hace falta cambio de bombillas, reparaciones o salvo en ciertos lugares no se han colocado postes, como medida de protección a las aves en la parroquia de Mindo, no significa una necesidad. Entonces el problema no se centra en la dotación, sino en el cableado, sobre todo en las zonas comerciales de la Cabecera Cantonal y Mindo, puesto que se encuentran ya sobrecargados y además están muy cerca de las viviendas, lo cual resulta peligroso para las familias. El cableado al estar expuesto al clima húmedo sufren un mayor desgaste y no se obtienen un rendimiento adecuado.

Por otra parte, la gestión de residuos sólidos, es una de las tareas de gran inversión que debe cumplir el GAD municipal, a pesar de que hay una mejora en la equipos, infraestructura y personal, aún quedan algunos temas que son importantes mencionar, una de los problemas que se mencionó con mayor frecuencia en los talleres tienen que ver con la relación entre perros



PICHINCHA - ECUADOR

callejeros y las fundas de basura, esta combinación termina siendo un desastre en la aceras y calles de la Cabecera Cantonal y Mindo, además que, multiplica el trabajo de los recolectores y barrenderos. Pero no solo los perros, sino también las familias son responsables de generar acumulación de desechos, puesto que utilizan las quebradas, aceras, calles, espacios públicos, para deshacerse de su basura, con lo cual tapona el flujo del agua en los desagües naturales y alcantarillas.

En Mindo se ha realizado campañas e iniciativas que han permitido mejorar el manejo de desechos sólidos, hasta el momento es el único lugar donde se clasifica los desechos en orgánicos e inorgánicos, esta experiencia debería ser la base para que se aproveche y se replique sobre todo en la Cabecera Cantonal.

También es necesario el diseño y aplicación de un plan para manejar los desechos de los subcentros de salud, esto como medida de prevención de infecciones, además de establecer los equipos y herramientas que deben ocupar los recolectores y barrenderos en su trabajo diario.

En cuanto al transporte, es un componente fundamental para la sostenibilidad de las zonas urbanas. En la Cabecera Cantonal y en Mindo dicha red y equipamiento se encuentra poco desarrollado y es necesario planificar su crecimiento.

La Cabecera Cantonal al tener su principal polo de desarrollo a lo largo de la vía estatal, genera un congestionamiento vehicular, por ahí pasan camiones, vehículos pesados y livianos, esta carga constante deteriora las calles y aceras más rápidamente, además es común que al paso de un camión, las construcciones oscilen, por tanto, es necesario desviar el transporte pesado por vías que borden la zona poblada.

En Mindo, regularmente no se tiene atascos vehiculares, sin embargo la falta de adoquines en las vías hace que en verano se levante mucho polvo, mientras que en invierno se vuelve dificultoso transitar. Además, en feriados y fechas de mucha afluencia turística, el tráfico aumenta considerablemente, los pobladores afirman que los autos son parqueados a lo largo de todas sus vías y que muchas veces una ruta de 15 minutos se demora hasta una hora.



PICHINCHA - ECUADOR

Las principales debilidades en cuanto al transporte son las vías laterales, la mayoría son lastradas, información de tránsito y turísticas que faciliten el traslado de la población y los turistas, falta de espacios adecuados para paradas de transporte de pasajeros públicos y privados, parqueaderos de vehículos y bicicletas. Es importante considerar planes para impulsar el uso de las bicicletas en el cantón.

Muchas de las carencias que se tiene en las zonas urbanas se desprenden por la falta de planificación de años anteriores, una de las problemáticas más complejas es la legalización de las tierras y mientras esto no se haya resuelto, será muy difícil de dotar de servicios a las familias. Muchos de los conflictos sociales más fuertes se relacionan con la tenencia de tierra, vecinos pueden estar en disputa durante años por metros de un terreno, y si esto se amplía pues los efectos pueden ser muy graves.

En la Cabecera Cantonal podemos utilizar como ejemplo el barrio 6 de Diciembre, actualmente está realizando un proceso de regulación de escrituras, puesto que al momento de fraccionar y vender la tierra no hubo criterios jurídicos ni técnicos. Hay otros casos donde los asentamientos están en lugares de riesgo por su cercanía a las riberas de ríos o están en áreas destinadas a uso público, incluso se han visto casos que se han tomado vías y pasajes para construir viviendas. Estos procesos de asentamientos irregulares o informales incrementan los costos, retrasan y entorpecen el mejoramiento y la dotación de bienes y servicios sociales, cuestión que no permite un desarrollo adecuado del suelo urbano.

El GAD debe establecer una planificación de inversiones que le permita ir cubriendo estas deficiencias y realizar campañas de regularización de tierras y mantener un catastro depurado, con estas acciones se conseguirá tener un territorio consolidado, ordenado y bien administrado.

d. Planificación Urbana

La planificación urbana es un instrumento fundamental para desarrollar ciudades armoniosas, que sean eficientes en el uso del suelo urbano, contribuyan a una mejor calidad de vida de la población, disciplinen las actividades y faciliten los traslados, el comercio y el turismo. La



PICHINCHA - ECUADOR

planificación urbana debe superar la simplicidad de un ejercicio técnico para convertirse en una tarea de gran alcance que involucre los activos tangibles (infraestructura – equipamiento) e intangibles (social – política pública) de una ciudad.

La expansión de la Cabecera Cantonal y de la parroquia de Mindo e incluso la proyección de otros asentamientos humanos, como los recintos de San Bernabé y Ganaderos Orenses que ya tienen cierta infraestructura y equipamiento social, sigue su expansión y sin una adecuada planificación seguirán consumiendo recursos naturales, invadiendo áreas protegidas y vulnerables. La ocupación del territorio de manera planificada puede aprovechar de mejor manera sus potencialidades y enfrentar sus debilidades con planes y estratégicas, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

Es importante mencionar que este proceso de ordenamiento territorial debe ser un proceso participativo y continuo, solo así se puede entender que la población tenga una percepción de un cantón desordenado, pero sea su principal argumento se la manera informal de construir las viviendas. Este hecho revela dos cuestiones importantes, por una parte la población no cumple con las normativas y por otra el municipio no logra controlar y regular este tipo de acciones. La planificación desde el enfoque social debe partir de la experiencia de las personas que conocen su entorno, esto quiere decir, que muchas de las cosas que están edificadas y tienen un respaldo social serán difíciles de modificar, sin embargo, si se realizan controles y se dan incentivos importantes para quienes cumpla las normas, impedir completamente los asentamientos en zonas de riesgo, implementación de permisos de funcionamiento para los emprendimientos familiares de manera progresiva que vayan acompañados de mesas de trabajo. Son algunas de las actividades que a corto, mediano y largo plazo pueden hacer viable un plan de ordenamiento territorial.

Gobernabilidad

La solidez fiscal de los gobiernos de las ciudades es una condición necesaria para la calidad de vida urbana. Sin embargo, la mayoría de las municipalidades depende de transferencias nacionales y no explota de forma adecuada sus propias fuentes de ingreso, por lo cual carece de recursos para inversión.



PICHINCHA - ECUADOR

El municipio de San Miguel de los Bancos requiere de una fuerte intervención en el mejoramiento de sus sistemas de recaudación, mantener un catastro actualizado es vital, al igual que, la depuración de la cartera vencida y mejorar los sistemas informáticos financieros. Además de un personal capacitado para la aplicación de las funciones regulatorias son importantes para la sostenibilidad urbana y ambiental.

Por otra parte, existen algunas alternativas municipales para autofinanciarse, por ejemplo la aplicación de zonas azules de parqueo o parqueaderos municipales, incentivos para edificación de viviendas en suelo urbano, un adecuado manejo de los desechos sólidos. Estas acciones pueden aliviar significativamente la capacidad presupuestaria para obras y servicios.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1 Asociación de comerciantes del Mercado Municipal

Equipo PUGS



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Fotografía 2 Asociación San Miguelegueños sin Fronteras



Equipo PUGS

Fotografía 3 ASOPROBANG



Equipo PUGS

Fotografía 4 Vendedores ambulantes y Artesanos SMB



Equipo PUGS



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Fotografía 5 Cooperativa de transporte "Carga Turística" Mindo



Equipo PUGS

Fotografía 6 Moradores de barrios Mindo



Equipo PUGS Fotografía 7 Funcionarios del GAD municipal



Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

3.4 ASIGNACIÓN DE USOS

Los usos de suelo se identifican bajo dos denominaciones:

- a. Usos generales.- Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el predominante y mayoritario. (Residencial, Agrícola Residencial, Múltiple, Industrial, Recurso Natural / Producción Sostenible, Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural no Renovable); y,
- b. Usos específicos.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio en concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

A estos usos se establecen actividades complementarias (comercios y servicios), que permiten el funcionamiento equilibrado del territorio y el adecuado reparto de cargas. Para implantarlas se establece un mecanismo de compatibilidades en base a la regulación municipal y la demanda de cada sector.

Los usos generales, específicos y actividades complementarias se enmarcan al cuadro General de Usos y Actividades CIIU – INEC, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación. Los usos generales establecidos son los siguientes:

USOS GENERALES

Uso Residencial

Tiene como actividad principal la vivienda y se permite el desarrollo de equipamientos y actividades complementarias de comercio y servicios compatibles.

Uso agrícola residencial

El uso agrícola residencial (AR) contiene las siguientes características:

a. Los sectores con uso agrícola residencial en suelo urbano, están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas con lotes de superficies de hasta 8000 m2, donde existen viviendas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de autoconsumo local.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

b. Los sectores con uso agrícola residencial en suelo rural son áreas con lotes de superficies hasta 14000 m2, con baja densidad, donde existen viviendas dispersar y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local.

Uso múltiple

Uso asignado a los lotes con frente a ciertos ejes y áreas ubicadas en centralidades en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos, así como industrias de bajo impacto.

Uso industrial

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos, en instalaciones destinadas a este fin.

Uso de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.

Uso de Recurso Natural / Producción Sostenible

Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria y todas las actividades productivas.

Uso de Recursos Naturales No Renovables

Corresponden al suelo destinado a la actividad minera, exploración del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales y minerales para la industria artesanal y la construcción, o para la exportación.

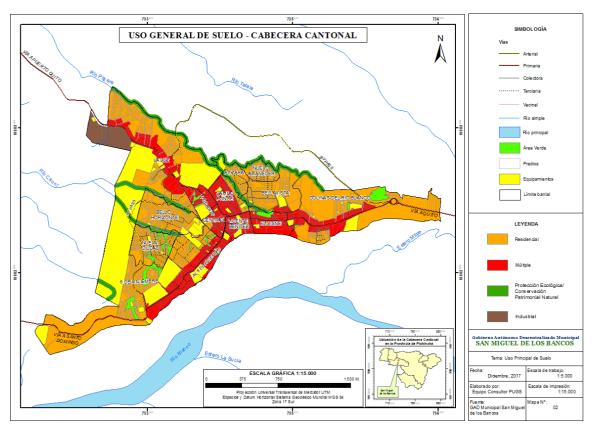
ASIGNACIONES DE USOS ESPECÍFICOS DE SUELO/ USOS COMPLEMENTARIOS, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS



PICHINCHA - ECUADOR

La asignación del uso específicos complementarios, restringidos y prohibidos de suelo, se da conforme con la clasificación y subclasificación previstas en la LOOTUGS.

Mapa 2 Uso General de Suelo Cabecera Cantonal

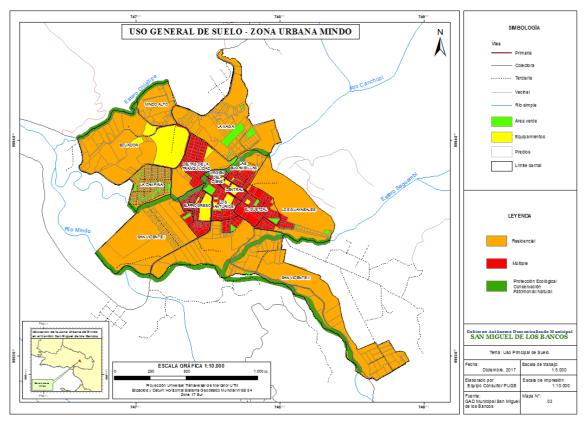


Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 3 Uso General de Suelo Parroquial Mindo - Zona urbana



Elaborado: Equipo PUGS

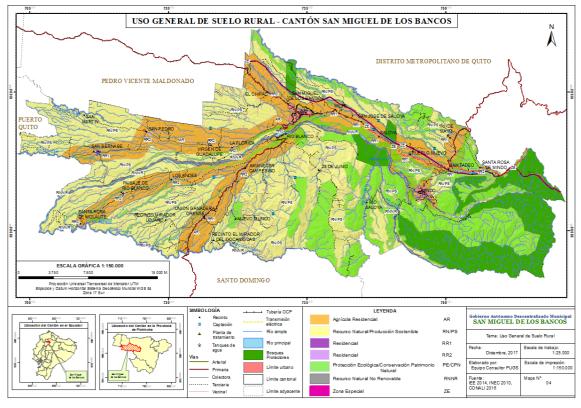


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 4 Uso General de Suelo Cantón San Miguel de los Bancos



Elaborado: Equipo PUGS

Usos específicos de residencial

Tiene como actividad principal la vivienda y se permite el desarrollo de equipamientos y actividades complementarias de comercio y servicios compatibles.

Clasificación del Uso Residencial

Se determina cinco tipos de usos residenciales identificados como polígonos de asignación:

- a. Residencial urbano 1 (RU1).- Se permite el desarrollo limitado de equipamientos, comercio y servicios de nivel barrial y sectorial.
 - ✓ Los equipamientos podrán ocupar el 100 % del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% de COS PB.



- ✓ Incorporar Residencial urbano unifamiliar bifamiliar.- zonas de uso residencial en las que se condiciona la edificación a una y dos viviendas por lote, donde se permite el desarrollo limitado de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial.
- ✓ Los equipamientos podrán ocupar el 100 % del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 30% de COS PB.
- **b.** Residencial urbano 2 (RU2).- Se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.
 - ✓ Los equipamientos podrán ocupar el 100 % del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 70% de COS PB.
- c. Residencial Rural 1 (RR1).- Son asentamientos humanos agrupados, localizados en el área rural de forma aislada; conformados por un lotes regulares y estructura vial definida.
 - ✓ La estructura de loteo tiene un área mínima de 360 y máxima de 1000 m2. La regularización del asentamiento se determinara de acuerdo con la conformación del loteo.
 - ✓ En general cuentan con actividades económicas de carácter barrial, actividades agrícolas, pecuarias, forestales e industriales de bajo impacto.
 - ✓ Los equipamientos permitidos o compatibles podrán utilizar el 100% del COS Total del lote.
 - ✓ Las actividades de comercio y servicios permitidos o compatibles podrán utilizar el 50% del COS PB del lote.



PICHINCHA - ECUADOR

- **d. Residencial Rural 2 (RR2).-** Son asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, localizados en el área rural alejados de los límites urbanos, con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular entre 5000 y 10000 m2 y estructura vial parcialmente definida.
 - ✓ En algunos casos cuentan con actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y sectorial (escuela, centro de salud, parque, iglesia); actividades agrícolas (huertos familiares), pecuarias (animales menores), forestal e industrias de bajo impacto (manufactura).
 - ✓ Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total del lote, y los comercios y servicios podrán ocupar el 50% del COS PB del lote.

Tabla 5 Usos Residenciales

USO	SIM	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
		Residencial urbano 1	RU 1	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamiento barriales y sectoriales
		Residencial urbano 2	RU 2	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamiento barriales, sectoriales y zonales, industrias de bajo impacto
Residencial	R	Residencial rural 1	RR 1	Asentamientos humanos agrupados, localizados en el área rural alejados de los límites urbanos; con loteo regular entre 360 y 1000 m2, y estructura vial definida.
		Residencial rural 2	RR2	Asentamientos humanos agrupados, localizados en el área rural alejados de los límites urbanos, con alto grado de fraccionamiento; con loteo regular entre 5000 y 10000 m2, y estructura vial definida.

Elaborado: Equipo PUGS

Usos específicos de agrícola residencial

El uso agrícola residencial (AR) contiene las siguientes características:



PICHINCHA - ECUADOR

- ✓ Los sectores con uso agrícola residencial en suelo urbano, están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas, con lotes de superficies de hasta 8000 m2, donde existen viviendas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de autoconsumo local.
- ✓ Los sectores con uso agrícola residencial en suelo rural son áreas con lotes de superficies de 12000 m2 hasta de 14000 m2, con baja densidad, donde existen viviendas dispersar y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local.

Clasificación del uso Agrícola Residencial.

Tabla 6 Usos Agrícolas Residenciales

USO	SIM	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Agrícola Residencial		Vivienda	AR1	Vivienda compartida con usos agrícolas, ganaderos y pesca.
	AR	Agricultura	AR2	Viveros (excepto forestales), cultivos de platas forrajeras, flores, frutas, plantas que se preparan bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales, legumbres.
		Ganadería	AR3	Cría de aves de corral, cerdos, conejos (incluido cuyes), lombricultura apicultura y producción de cera y miel de abeja
		Pesca	AR4	Pesca de agua dulce

Elaborado: Equipo PUGS

Las actividades en este cuadro excluyen el faenamiento con fines comerciales.

Usos específicos de múltiple

Uso asignado a los lotes con frente a ciertos ejes y áreas ubicadas en centralidades en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos así como industrias de bajo impacto. En el uso múltiple no existen restricciones de proporcionalidad de implantación de usos.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 7 Usos Múltiples

USO	SIM	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Múltiple	M	Múltiple	M	Usos diversos residenciales, equipamientos, comercios y servicios de carácter barrial, sectorial, zonal y municipal, industrias de bajo impacto.

Elaborado: Equipo PUGS

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetaran las regulaciones y condiciones correspondientes al tipo de actividades que se implanten. El uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Usos específicos de área patrimonial

Corresponden aquellos ámbitos territoriales que contengan o constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

El PUGS identifica como uso de suelo de Patrimonio Arqueológico a los sitios y bienes arqueológicos, junto a su entorno ambiental y paisaje. Los cuales serán sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural.

El patrimonio arquitectónico y urbanístico (continuo y selectivo) está identificado con asignaciones de zonificación para la edificación y habilitación del suelo como áreas históricas (H).



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 8 Usos Patrimoniales

USO	SIM	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Área Patrimonial	Н	Patrimonio arqueológico	НА	Investigación, inspección, prospección y excavaciones e identificación y puesta en valor de sitios o territorios que señalen la posible presencia de bienes arqueológicos.

Elaborado: Equipo PUGS

Usos específicos de industrial

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos, en instalaciones destinadas a este fin.

Clasificación del Uso Industrial

El uso industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto; de mediano impacto; de alto impacto; y, de alto riesgo.

Todas la actividades industriales deberán acogerse al proceso de regularización ambiental, a través, de la categorización establecidas por la Autoridad Ambiental competente.

- a) Industrial de Bajo Impacto II1.- Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales determinados en la tabla de Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad.
- **b)** Industrial de Mediano Impacto II2: Comprende los establecimientos industriales que generan impactos moderados de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados.
- c) Industrial de Alto Impacto II3: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas liquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas complejas para la prevención, mitigación y control. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.



PICHINCHA - ECUADOR

d) Industrial de Alto Riesgo II4.- Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos y de alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas para la prevención, mitigación y control. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 9 Usos Industriales

LISO	TIPOLOCÍA	CIM	ACTIVIDADES/ ESTARI ECIMIENTOS
USO	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS Manufacturas: Confetis, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos manuales o artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapates, calzados y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas manuales o artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas,
	Bajo Impacto I1	Ш1А	guantes, raquetas), instrumentos musicales, instrumentos de precisión (ópticos, relojes). Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, talabarterías, Cerrajerías, ensamble de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de calculadoras, computadoras, fabricación de bicicletas, coches y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras, industria panificadora, fideos y afines.
		II1B	Fabricación, almacenamiento y comercialización de pirotecnia artesanal
Industrial	Mediano Impacto I2	II2	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural. Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Productos de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Productos de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosa y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias convexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, casetes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y prostéticos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en 13 e 14. Laboratorios de investigación, experimentando o de pruebas.
	Alto Impacto I3	II3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas,



PICHINCHA - ECUADOR

herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la
industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde
la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi acabados,
acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de
automóviles y camiones. Industrias de aluminio. Asfalto o productos asfálticos.
Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforo. Destilación,
mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización
de fertilizantes abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético
(incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de
madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas,
barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras
artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tintas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y
pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).
Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, plántales,
avícolas (procesamiento industrializado), procesamiento de pescado, crustáceos y otros
productos marinos, plantas frigoríficas. Aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
Incineración de residuos. Obtención almacenamiento, comercialización de los productos
químicos peligrosos determinados en el libro VI, Anexo 7, Art 1 y 2 del Texto Unificado de
Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, Fabricación de ácido
sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícrico, radioactivos (manejos y
almacenamiento de desechos radioactivos), solventes (obtención y recuperación). Explosivos
y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las
disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo o productos de petróleo
(almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de
Baterías de auto mores).

Elaborado: Equipo PUGS

Alto Riesgo I4

II4

Condiciones generales de implantación del uso industrial

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas de Arquitectura y
 Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- **b**) En las industrias calificadas como II3 y II4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieren retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, estos serán definidos por la entidad responsable del Territorio.



PICHINCHA - ECUADOR

- c) La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetaran a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- d) Los establecimientos que requieren para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental vigente conforme a la Ley.

Condiciones generales de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales:

- a) Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- b) Se respetará la asignación y tipología Industrial establecida en el PUGS vigente así como la zonificación establecida para la edificación y habitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- c) Los suelos se destinaran única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- **d**) Se prohíbe expresamente el uso residencial y otros usos que no sean compatibles con el uso industrial.
- e) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para consejería y garitas de vigilancia.
- f) En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios particulares asignados a cada sector.



PICHINCHA - ECUADOR

- g) Para todos los Parques Industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un periodo de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- h) Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, Estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que serán validados para cada entidad competente.
- i) Los proyectos de urbanizaciones y parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno protocolizado que detalle las disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.

Usos específicos de equipamiento

Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.

Clasificación del equipamiento

En forma general se clasificarán en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipificaran como barrial, sectorial, zonal y municipal.

Equipamientos de servicios sociales.- Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- ✓ **Educación:** Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- ✓ Cultura: Corresponden a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;



PICHINCHA - ECUADOR

- ✓ **Salud:** Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- ✓ Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- ✓ Recreación y deporte: El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y
- ✓ **Culto:** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

Equipamientos de servicios públicos.- Relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- ✓ **Seguridad ciudadana:** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- ✓ **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- ✓ Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- ✓ **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, son edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de vehículos de transporte público y privado.
- ✓ **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas, corresponden a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos.
- ✓ **Especial:** Comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 10 Usos de Equipamiento

USO	SIM	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
		Barrial	EEB	Centro educativo inicial y general básico
				Centro educativo, unidades educativas (niveles
				básicos y bachilleratos). Institutos de educación
				especial, centros de capacitación laboral, institutos
		Sectorial	EES	técnicos, centros artesanales y ocupacionales,
				escuelas taller, representaciones de institutos de
Educación	EE			educación superior con actividades académicas
Educación	EE			semipresenciales y/o virtuales.
				Centros de investigación y experimentación, Centros
				e Institutos Tecnológicos Superiores. Centros de
		Zonal	EEZ	interpretación de la naturaleza: Museos ecológicos,
				Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de
				información.
		Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales
	EC			Bibliotecas, museos de artes populares, galerías
		Sectorial	ECS	públicas de arte, salas de exposiciones; teatros,
				auditorios y cines de hasta 150 puestos
Cultura				Centros de promoción popular, centros culturales,
				centros de documentación; teatros, auditorios cines
		Zonal	ECZ	desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones
				y gremios profesionales.
		Barrial	ESB	Subcentros de Salud
				Clínicas con un máximo de 15 camas de
				hospitalización, centros de salud, unidad de
		Sectorial	ESS	emergencia, hospital del día, consultorios médicos y
Salud	ES			dentales de 6 a 20 unidades de consulta
				Clínicas, Hospital entre 15 y 25 camas de
		Zonal	ESZ	hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades
		201111	252	de consulta
Bienestar	EB			Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centro
Social		Barrial	EBB	de Estimulación Temprana



PICHINCHA - ECUADOR

		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centro de reposo, orfanatos
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas
		Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva
	ED	Sectorial	EDS	Parque sectorial, gimnasio, canchas deportivas en césped natural y sintético; escuelas deportivas, alquiles de salones, jardines, áreas verdes y deportivas abiertas para eventos sociales (2500 m2)
Recreativo y deportes		Zonal	EDZ1	Estadios; piscinas; termas y balnearios, parques de diversión; polideportivo y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos; plazas de toros hasta 1000 personas de capacidad.
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.
		Ciudad	EDZ3	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parques de fauna y flora silvestre, teleférico.
			EDM2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas; plazas de toros de más de 1000 personas de capacidad.
		Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos
Religioso	ER	Sectorial	ERS	Templos, iglesias y centros de culto hasta 500 puestos, Casa de retiro espiritual (capilla, residencia, aulas)

Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Equipamientos de servicios públicos

Tabla 11 Usos de Equipamiento de servicios públicos

USO	SIM	TIPOLOGÍA	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
		Barrial	EGB	Unidad de vigilancia de policía, Unidad de control
			EGD	del medio ambiente
Seguridad	EG	Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional
				Agencias municipales, oficinas de agua potable,
		Sectorial	EAS	energía eléctrica, correos y teléfono, sedes de
				gremios y federaciones de profesionales
Administración	EA			Administraciones zonales, representaciones
Pública	EA	Zonal	EAZ	diplomáticas, consulados, embajadas y organismos
				internacionales.
		Ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y
				centros administrativos nacionales, provinciales,
				distritales. Funerarias: ventas de ataúdes y salas de velaciones
		Sectorial	EFS	sin crematorio, tanatopraxia, preparación de
Servicios		Sectorial		cadáveres.
Funerarios	EF	Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de
				velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin
				crematorio y columnarios, adscritos al cementerio
		Barrial	ЕТВ	Estación de Taxis, paradas de buses, parqueaderos
	ЕТ	Баттаг	EIB	públicos motorizados y no motorizados
Transporte		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos,
				centros de revisión vehicular
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencias de
			EIZI	transporte público, transporte terrestre turístico
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria
				pesada



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

		Ciudad	ЕТМ	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, helipuertos, aeropuertos civiles y militares, terminales de Metro.
		Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas
Infraestructura	EI	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radiométricas, estaciones centrales fijas y estaciones de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radio comunicación
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica y subestaciones eléctricas.
Especial	ЕР	Zonal	EPZ	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, rellenos sanitarios). Camal parroquial
		Ciudad	EPM1	Depósitos de desechos industriales. Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (incineración, lagunas de oxidación), gasoductos, oleoductos y similares
			EPM2	Camales Municipales

Elaborado: Equipo PUGS

Condiciones de implantación del uso Equipamiento

Los lotes de equipamiento y los de proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

Los establecimientos de salud existentes que funcionen en locales no planificados y/o con uso de suelo prohibido, requerirán un informe previo de la entidad responsable del territorio, hábitat



PICHINCHA - ECUADOR

y vivienda respecto del cumplimiento de condiciones básicas para desarrollar sus actividades para lo cual adjuntara:

- a) Informe favorable del cuerpo de bomberos de San Miguel de los Bancos sobre el sistema de protección contra incendios e instalaciones eléctricas;
- b) Informe favorable del Departamento de Agua Potable (sistema de abastecimiento de agua potable y alcantarillado)
- c) Informe técnico sobre estabilidad estructural de la edificación suscrita por un ingeniero competente en la materia; y
- **d)** La entidad de control verificará que el establecimiento cuente con las instalaciones requeridas por la autoridad competente.

Usos específicos de actividades de comercios y servicios

Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas a nivel barrial, sectorial, zonal y de ciudad o municipal.

Clasificación del uso comercial y de servicios

Por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

Comercial y de servicio barrial: Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y está conformando por Comercios básicos que son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico, y se clasifican en:

- ✓ Servicio básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;
- ✓ Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m2, a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficios y;
- ✓ **Alojamiento doméstico** (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.



PICHINCHA - ECUADOR

Comercial y de servicios sectorial: Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en medio ambiente, y se clasifican en:

- ✓ Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
- ✓ **Servicios especializados:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generados de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- ✓ Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1000 m2 de área útil.
- ✓ **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;
- ✓ Oficinas administrativas (2): Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
- ✓ **Alojamiento** (2): Comprende instalaciones para alojamiento mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- ✓ **Centros de juego:** Son Aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, Subcentros o corredores urbanos y se clasifican en:

✓ Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad



PICHINCHA - ECUADOR

- y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- ✓ Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- ✓ **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- ✓ **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamientos y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligroso).
- ✓ **Centros de Comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5000 m2 de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- ✓ **Alojamiento** (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Comercial y de servicios de ciudad o municipal: las actividades que se ubican en estas zonas tienen el alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y se clasifican en:

- ✓ Comercio restringido: Son establecimientos que dan alojamiento y servicio sexual con o sin hospedaje.
- ✓ **Venta de vehículos pesado y maquinaria:** Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.
- ✓ Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadores de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo
- ✓ **Centros Comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5000 m² que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan



PICHINCHA - ECUADOR

grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

Tabla 12 Usos Comerciales

TIPOLOGÍA	SIM	CLASIFICACIÓN	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Comercio Barrial	CB1A	Comercio básico	CB1A	Abarrotes; frigoríficos, bazares y similares, carnicerías, mariscos, fruterías, productos naturistas, panaderías, pastelerías, confiterías, farmacias, boticas, pequeños periódicos, micro mercados, delicatesen, floristerías, fotocopiadoras, venta de plantas, insumos médicos, productos de aseo, venta de videos, venta de alimentos y/o accesorios para mascotas, artículos para fiestas y disfraces, venta de ropa, venta de zapatos, venta de pañales, artículos para el hogar, venta de muebles, repuestos para electrodomésticos, preparación en forma cacera y venta de productos varios (salsas, condimentos, snacks, etc.), venta y embotellado de aguas en forma unipersonal, depósito de distribución dental (venta) de gas (GLP), hasta 250 cilindros de 15 kg.
			CB1B	Cafeterías, restaurantes con venta restringida de licor, comedores institucionales con venta restringida de licor, cevicheras, picanterías con venta restringidas de licor, comedores populares con venta restringida de licor; fuentes de soda, bares institucionales (sin venta de licor), venta de jugos; catering.
		Servicios básicos	CB2	Recepción de ropa para lavado; taller de reparación de relojes, lentes y gafas relojerías y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, peluquerías de mascotas, salones de belleza, reparaciones de calzado y artículos de cuero, cabinas telefónicas, internet, fotocopiadoras, copiadoras de llaves, servicio de papelería e impresión, alquiler de disfraces y prendas de vestir, gimnasios, consultorios veterinarios hasta 5 unidades, consultorios médicos y/o dentales, rehabilitaciones y/o fisioterapia hasta 5 unidades.
		Oficinas Administrativas	СВ3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2



		Alojamiento doméstico	CB4	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, hospedaje de animales domésticos, entrenamiento de animales domésticos.
Comercio Sectorial	CS	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artefactos y equipos de iluminación y sonido; almacenes de artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, venta de repuestos y accesorios para bicicletas y similares; distribuidora de flores y artículos de jardinería; distribuidoras de artículos de aseo, galerías de arte privadas, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella cerrada), muebles y accesorios de baño, repuestos y accesorios para vehículos motorizados (sin taller), venta al por menor de lubricantes, venta de llantas, venta de pinturas, ferreterías medianas, papelerías medianas almacenes de ropa nueva y/o usada, almacenes de zapatos, artículos de marquetería, venta y/o alquiler de ataúdes, venta al por menor de dispositivos y materiales médicos, quirúrgicos y dentales; venta de artículos sexuales.
			CS1B	Artesanías
		Servicios especializados A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes. Laboratorios médicos y dentales, prótesis dentales, centros de diagnóstico por imagen (rayos x, ecosonografias, etc.), Clínicas veterinarias. Centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños, turcos y sauna. Centros de reacondicionamiento físico y servicios de mantenimiento y reparación de quipos médicos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Entrega de correspondencia y paquetes. Lavanderías de ropa en seco y húmedo. Comercialización al por mayor y menor de equipos de seguridad



		Servicios especializados B	CS3	Cambios de aceite, lavadores de autos y lubricadores, gasolineras y estaciones de servicio, depósitos y surtidores privados de combustible, depósito de distribución de gas (GLP) hasta 500 cilindros de 15 kg. Mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánicas en general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, servicio de reparación y mantenimiento de todo tipo de instrumentos y maquinarias. Patio de venta de vehículos livianos. Venta e instalación de aluminio y vidrio, alquiler de bicicletas y de vehículos motorizados, alquiler de andamios y banquetes, salas de tatuaje y piercing; recargas de extintores, tanques de oxígeno y otros gases. Venta al por menor de balanceados y/o productos agropecuarios.
		Comercio de menor escala	CS4	Pario de comidas, bodega y/o venta de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico, textil). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos, venta al por menor de químicos, comercialización de implantes para el cuerpo humano.
		Comercio Temporal	CS5	Ferias temporales; espectáculos teatrales, ferias y espectáculos de carácter recreativo. Espectáculos deportivos, pista de patinaje, centros de convenciones
		Oficinas Administrativas (2)	CS6	Oficinas mayores a 120 m2
		Alojamiento (2)	CS7A	Hostales, hosterías y hoteles de hasta 30 habitaciones Campamentos turísticos, refugios, lodges haciendas
			CS7B	turísticas
		Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping, bingos, salas de bolos.
Comercio Zonal	CZ	Centros de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
			CZ1B	Salones de banquetes y recepciones
			CZ1C	Billares con venta de licor, bares, cantinas.



		Comercio y servicios	CZ2A	Distribuidoras de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materias y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanza, casas de empeño, servicios de instalación, mantenimiento y reparación en general; servicios de comidas al auto (Drives in) Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000
			CZ2B	cilindros de 15 kg, distribuidores de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros kg.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos automotores livianos (con taller en local cerrado), venta y/o renta de vehículos automotores livianos y maquinaria liviana en general. Feria temporal de vehículos automotores livianos usados (lote mínimo 20000 m2)
		Almacenes y bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo); venta al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, veterinarios, orgánicos e inorgánicos y de limpieza; venta al por mayor de alimentos en general; venta al por mayor de prendas de vestir, calzado, mercadería, cristalería, porcelana, cerámica, artículos deportivos, juguetes, artículos de tocador, venta al por mayor de productos diversos para el consumidor, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de Comercio	CZ5	Comercio o comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles de más de 30 habitaciones Resort
Comercio de ciudad C	СМ	Comercio	CM1A	Casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos, Striptease
		Restringido	CM1B	Moteles
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinarias y vehículos, automotores pesados, maquinaria pesada, insumos para la industria.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Centro de acopio tipo (A) de gas (GLP) de más de 1001 hasta 3000 cilindros de 15 kg



PICHINCHA - ECUADOR

		Centros Comerciales	CM4	Comercio o comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil Central de abastos. Comercio mayoristas
		Comercios	CM5	Centros de acopio tipo (B) de más de 3000 cilindros de
		especializados		15 kg

Elaborado: Equipo PUGS

Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios

Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo informe responsable de movilidad y obras públicas.
- c) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruidos o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercio y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental Vigente y las disipaciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a ley.
- d) Los establecimientos comerciales o de servicios que requerían almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetaran al Reglamento Ambiental de Arquitectura y Urbanismo, la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio
 (CZ3) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales.

Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.-

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de servicios sociales de educación y de salud.



PICHINCHA - ECUADOR

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud.

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos sociales de educación y de salud barriales y sectoriales.

Los centros de diversión que corresponden a Comercio zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener licencia únicamente en establecimiento por lote.

La distancia establecidas se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los lotes en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados respectivamente, y cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables de Turismo a nivel nacional y municipal y la entidad responsable de Ambiente.

Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Secretaria responsable de territorio, hábitat y vivienda.

Las normas enunciadas de distancia no son aplicables a los Centros de Diversión Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, existente o nuevo, que se implanten en áreas de uso de suelo R2 o Múltiple (M).

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

a) Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal, orfanatos, centros de



PICHINCHA - ECUADOR

- reposo de anciano, residencias de personas con capacidad reducida, centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
- b) Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
- c) Una distancia de 150 metros a partir del inicio.- término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelvan en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta el PC (Comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- d) A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- e) A 100 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la entidad competente de servicio de agua potable y alcantarillado.

Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la unidad territorial responsable de territorio emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando se adjunten los siguientes documentos:

- a) Informe ambiental emitido por la entidad responsable
- **b)** Informe favorable de Cuerpo de Bomberos de San Miguel de los Bancos.
- c) Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ARCH); e
- **d)** Informe de movilidad emitido por la entidad responsable.
- e) Informe sobre riesgos emitido por la entidad responsable.



PICHINCHA - ECUADOR

Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), material explosivos e inflamables, se sujetaran al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaria de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de los Centros de Revisión Vehicular.

Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

En lotes ubicados en suelo rural con uso principal recurso natural/ producción sostenible y agrícola residencial, que cuenten con un área mínima de 5 ha, donde se encuentren implantados establecimientos de alojamiento turístico clasificados por la Autoridad Nacional de Turismo como: Hotel, Hostal, Hostería, Hacienda Turística, Lodge o Resort y cuenten con registro de turismo y licencia de la entidad competente municipal vigente, podrán implementar actividades CZ1A (Bares y Discotecas) y/o CZB1 (Salas de recepciones y banquetes), siempre que dichas actividades se realicen de manera complementaria a la actividad económica principal y al interior de las instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico.

La entidad Municipal, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.

Las licencias pertinentes a estas actividades complementarias serán otorgadas de manera exclusiva al propietario o representante legal del establecimiento de alojamiento turístico. Esta



PICHINCHA - ECUADOR

autorización no exime del cumplimiento de otras normas de carácter nacional o municipal establecidas para el desarrollo de estas actividades económicas.

Usos específicos de protección ecológica/ conservación del patrimonio natural

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, Fauna, Ecosistemas, quebradas, elementales relevantes del paisaje natural y servicios ambiente asociados.

Clasificación del uso Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural

Corresponde a las siguientes categorías:

- a) Patrimonio Natural Estatal: Unidades de conservación que están adentro del SNAP y los Bosques Protectores manejados por el MAE dentro del cantón San Miguel de los Bancos, los usos estipulados por el Ministerio del Ambiente del Ecuador como Autoridad Nacional, MAE; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.
- b) Patrimonio Natural Municipal: Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas. Los usos son los estipulados por la entidad Municipal de San Miguel de los Bancos, de acuerdo a las ordenanzas y planes de manejo respectivos.
 - Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Important Bird Area (IBA), Áreas de Amortiguamiento de Conservación y Uso Sostenible del Bosque Protector Mindo Nambillo y Bosque Protector Cuenca del Rio Guayabamba AACUS- BpMN y BpCG, Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER).
- c) Santuarios de Vida Silvestre.- Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.



- d) Áreas de Protección de Humedales.- áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénagas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciales, así como sus ecosistemas asociado aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importación temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- e) **Important Bird Area (IBA).-** Áreas sujetas a protección, conservación y manejo sustentable por presencia de alta diversidad de aves endémicas y migratorias de ecosistemas frágiles.
- f) Áreas de Amortiguamiento de Conservación y Uso Sostenible del Bosque Protector Mindo Nambillo y Bosque Protector Cuenca del Rio Guayabamba AACUS-BpMN y BpCG.- Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- g) Áreas de intervención especial y recuperación (AIER).- Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas provienen desastres naturales, tienen connotaciones histórico- culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para las zonas urbanas. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- h) **Áreas del PANE.-** Áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- i) **Bosques y Vegetación Protectora.-** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permiten controlar fenómenos pluviales torrenciales o la



PICHINCHA - ECUADOR

preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en la zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompe vientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Tabla 13 Uso Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural

USO	SIM	TIPOLOGIAS	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
	SIM	Patrimonio Natural Estatal: Reserva geobotánica y ecológica	PANE	Los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiente Nacional, MAE; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo. Usos y actividades estipulados en las ordenanzas y planes de manejo aprobados. Turismo de naturaleza,
PROTECCIÓN ECOLÓGICA/ CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	PE/CPN	Patrimonio Natural Municipal: Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Important Bird Area (IBA), Áreas de Amortiguamiento de Conservación y Uso Sostenible del Bosque Protector Mindo – Nambillo y Bosque Protector Cuenca del Rio Guayabamba – AACUS- BpMN y BpCG, áreas de intervención especial y recuperación (AIER).		investigación biológica y socio ambiental e investigación para procesos de sostenibilidad, resiliencia y carbono. Implantación de centros de interpretación de la naturaleza. Equipamiento de Infraestructura y servicios. Protección y recuperación de quebradas, fuentes de agua. Mantenimiento y recuperación de cobertura vegetal nativa, áreas afectadas por incendios forestales. Mantenimiento y recuperación de los elementos y funciones ambientales esenciales como el suelo, el agua y la biodiversidad. Estabilización de ataludes de zonas de riesgo a deslizamiento y derrumbes. Implantación de infraestructura para mantenimiento y control ambiental. Intervención y recuperación de áreas degradadas con especies nativas. Explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial. Construcción de edificaciones e infraestructura de apoyo a las actividades productivas. Producción de monocultivos sostenibles.

Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural

Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la ordenanza vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el PUGS.

Podrán presentarse planes espaciales y planes de manejo ambiental de acuerdo a la ordenanza de régimen de suelo y conforme a la legislación ambiental vigente.

En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a desarrollarse a la entidad responsable del territorio, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de los departamentos responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la autoridad máxima cantonal para el análisis de la vialidad de la propuesta.

Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de humedales, Important Bird Area (IBA), Áreas de Amortiguamiento de Conservación y Uso Sostenible del Bosque Protector Mindo – Nambillo y Bosque Protector Cuenca del Rio Guayabamba – AACUS- BpMN y BpCG, áreas de intervención especial y recuperación (AIER), respetando lo establecido en las ordenanzas correspondientes.

- ✓ La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelo.
- ✓ No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con pendiente natural superior a los veinte grados (20°)
- ✓ El área de edificabilidad no supera en ningún caso al porcentaje establecido en el lote mínimo de la asignación de zonificación.
- ✓ En forma general, las edificaciones en Protección Ecológica (PE) se acogerán a los parámetros de construcción amigables con el ambiente.
- ✓ Toda habilitación del suelo rural requerirá la autorización de la autoridad agraria nacional.



PICHINCHA - ECUADOR

- ✓ Se mantendrá la superficie de monocultivos sostenibles (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros), y no se permitirá su incremento.
- ✓ Las actividades de explotación limitada de áridos y pétreos para el mantenimiento vial, deberán contar con la autorización de la entidad competente.
- ✓ Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán obtener el informe favorable de la entidad ambiental competente. Para la construcción de edificaciones e infraestructura de apoyo a las actividades productivas locales, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas, deberán obtener previamente un informe de la autoridad ambiental competente.

Usos específicos de recursos naturales/ producción sostenible

Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria y otras actividades productivas.

Clasificación del uso Recursos Naturales/ Producción sostenible

- a) Sistemas agropecuarios sostenibles.- Predominancia de actividades agro productivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.
- b) Sistemas forestales sostenibles (silvícolas).- Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especie arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 14 Usos Recurso Naturales/ Producción Sostenible

USO	SIM	TIPOLOGIAS	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
RECURSOS NATURALES/ PRODUCCIÓN SOSTENIBLE	RN/PS	Sistemas agropecuarios sostenibles	SAS	Producción de cultivos; crianza de ganado menor y mayor; producción avícola, porcina y psicola. Incluye procesos de transformación de materia prima; uso de productos forestales no maderables. Producción, procesamiento y almacenamiento de insumos y productos agropecuarios, y al resguardo de materiales de labranza. Implantación de viveros que incluyen áreas cerradas para la producción de cultivo por semilla o esqueje, árboles frutales, plantas ornamentales y otras especies vegetales. Incorporación de granjas o huertos para cultivos de hortalizas, frutales y plantas medicinales. Implantación de invernaderos galpones, instalaciones para el procesamiento de materia prima: áreas abiertas o cerradas, que se destinan a la producción tecnificada de cultivos y crianza de animales menores. Generación de actividades destinadas a proteger e incrementar la calidad y cantidad de remanentes de vegetación nativa, protección de fuentes de agua. Generación de actividades recreativas, ecoturiscas, de conservación o de protección agraria. Incorporación de sistemas de captación y distribución de agua para riego y abrevaderos. Generación de actividades destinadas al tratamiento de desechos orgánicos agropecuarios: Sistemas de compostaje. Implementación de sistemas de generación de energía alternativa (biodigestores, paneles solares, turbinas eólicas, microcentrales y picocentrales hidroeléctricas). Implementación de sistemas de prevención de incendios forestales (control de volumen de combustible, quemas controladas y fajas cortafuegos). Investigación de los procesos de sostenibilidad, resiliencia y captura de carbono.
		Sistemas Forestales sostenibles.	SFS	Plantación manejo y aprovechamiento forestal y productos relacionados aplicando técnicas y tecnologías de bajo impacto. Implantación de viveros forestales para la producción de material vegetal forestal. Generación de sistemas de prevención de incendios forestales (control de volumen de combustible, quemas controladas y fajas cortafuegos). Investigación de los procesos de sostenibilidad, resiliencia y captura de carbono.

Elaborado: Equipo PUGS



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales/ Producción sostenible

Los proyectos o actividades de usos agropecuarios y piscícolas a implantarse o que se encuentren funcionando en el cantón San Miguel de los Bancos, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.

Sistemas agropecuarios sostenibles

No se permite actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales sobre la cota 3.600 m.s.n.m. en la que se permitirán actividades afines con la conservación.

- ✓ No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
- ✓ No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- ✓ No se permite actividades de aprovechamiento de áridos y pétreos. En caso de concesiones mineras existentes, deberán cumplir con las disipaciones estipuladas de las ordenanzas competentes.
- ✓ Se autoriza la implantación de estructuras temporales (parlantes y plásticas) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
- ✓ Se permitirá la construcción de edificaciones completarías a la actividad agropecuaria con un máximo de 100 m2 adicionales al área del COS PB, destinadas para almacenamiento y comercialización de sus productos.



N SAN MIGULE DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Sistemas forestales sostenibles

- ✓ No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa.
- ✓ No se permite el desarrollo de plantaciones forestales sobre la cota de los 3600 m.s.n.m.
- ✓ No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

Usos específicos de recursos naturales no renovables

Corresponden al suelo destinado a la actividad minera, exploración del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales y minerales para la industria artesanal y la construcción, o para la exportación.

Tabla 15 Uso Recursos Naturales No Renovables

USO	SIM	TIPOLOGIAS	SIM	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES	RNNR	Minería	RNM1	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras)

Elaborado: Equipo PUGS

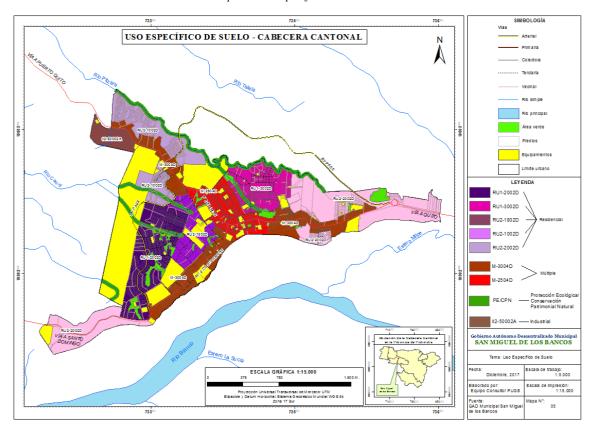
Es el caso particular de áridos y pétreos, en virtud del traspaso de competencias del Ministerio de Recursos Naturales no Renovables a los municipios (2015), deberán cumplir con las disposiciones estipulados en la Ordenanza correspondiente.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 5 Uso Específico Cabecera Cantonal



Elaborado: Equipo PUGS



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

USO ESPECÍFICO DE SUELO - ZONA URBANA MINDO obierno Autónomo Descentralizado Municip SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Mapa 6 Uso Específico zona urbana parroquia Mindo

Elaborado: Equipo PUGS

USOS COMPLEMENTARIOS Y RESTRINGIDOS

Para determinar la compatibilidad de los usos generales de suelo, se establece en el siguiente cuadro, las relaciones de compatibilidad de los usos complementarios, restringidos de implantarse.

La compatibilidad de usos de suelo se registra en un informe, el cual es de los requisitos para la emisión de las licencias de actividades económicas y no reemplaza el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 16 Usos Complementarios y Restringidos

PRINCIPAL	PERMITIDOS	RESTRINGIDOS
	Residencial RU1	Industrial: II1, II2, II3, II4
		Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ,
	Protoggián Egglásiga/Consomyagián	ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ,
	Protección Ecológica/Conservación	EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2,
		ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales Renovables/ Producción
RU1	Fatimonio Naturai Municipai	Sostenible: RNR/ PS
	Patrimonio Cultural	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB,	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5,
	EBS, EDB, ERB,	CS6, CS7, CS7, CS8, CZ, CM
	ERS,EGB,EGS,ETB,EAS,EIB,EIS	C30, C37, C37, C30, C2, CW
	Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	Agrícola Residencia: AR
	Residencial: RU1A	Industrial: II1, II2, II3, II4
	Residencial: RUTA	Industrial: 111, 112, 113, 114
		Equipamiento: EES, EEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM,
	Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB,	ESS, ESZ, ESM, EBS, EBZ, EBM, EDS, EDZ, EDM,
RU1A Uni-	EGB, EIB, EIS	ERS, ERM, EGS, EGZ, EGM, EAS, EAZ, EAM, EFS,
familiar	EGB, EIB, EIS	EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM,
		EPZ, EPM
		Protessión Fostósico/ Companyaión del Patrimonia
	comercial y de servicios: CB1A	Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural: PE/ CNP: Patrimonio Natural Municipal
		Natural. FE/ CNF. Fattinionio Natural Municipal
		Patrimonio cultural: H
		Recursos Naturales Renovables/ Producción
		Sostenible: RNR/ PS
		Recursos Naturales No Renovables: RNNR
		Agrícola Residencia: AR
		Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1,
		CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS7, CS8, CZ, CM
RU2	Residencia: RU2	Industrial: II1B, II2, II3, II4
KU2	Residencia. RU2	muusuidi. 1115, 112, 113, 114
		Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ,
	Industrial: II1A	ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ,
		EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2,
		ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
		l l



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Patrimonio Cultural: H	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8	Comercial y de servicios: CZ, CM
Múltiple	Residencial RU	Industrial: II1B, II2, II3, II4
	Industrial: II1A	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Patrimonio Cultural: H	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4	Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5
Industrial 2 II2	Industrial II1, II2	Residencial: R
	Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG	Industrial: II3, II4
	Patrimonio Cultural: H	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM
	Agrícola Residencia: AR	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
		Recursos Naturales No Renovables: RNNR
		Comercial y de servicios: CZ1C, CB4, CS6, CS7, CZ6
Industrial 3 II3	Industrial: II1, II2, II3	Residencial: R
	Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ	Industrial: II4
	Patrimonio Cultural: H	Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM
	Agrícola Residencia: AR	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal
	Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
		Recursos Naturales No Renovables: RNNR
		Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6
Industrial 4 II4	Industrial: II3, II4	Residencial: R
	Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM	Industrial: II1, II2
	Patrimonio Cultural: H	Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, Er, EA, EF, ETZ1
	Comercial y de servicios: CM2, CM3, CM4	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal
		Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
		Recursos Naturales No Renovables: RNNR
		Agrícola Residencia: AR
		Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Agrícola Residencial AR	Agrícola Residencia: AR	Residencial: R
	Industrial: II1	Industrial: II2, II3, II4
	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ	Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Patrimonio Cultural: H	Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/PS	Comercio restringido: CM1B
	Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B	
Residencia Rural 1 RR1	Residencial: RR1	Industrial: II1B, II2, II3, II4
	industrial: II1A	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EDS, EGB, EGS, EAS, EIB
	Agrícola Residencia: AR	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, ETB, EIS	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM, CB2, CB3, CB4
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	
	Patrimonio Cultural: H Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Comercial y de servicio: CB1	
Residencial Rural 2 RR2	Residencial Rural : RR2	Residencial: RU, RR1
2 KK2	Agrícola Residencia: AR	Industrial: II1B, II2, II3, II4



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, ECS, EBA, EFS, ETS, ETZ1, ERS, ESS, EBS, EDS, EGS, EAS, EIS
	Industrial: II1A	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Comercial y de servicios: CZ1A, CZ1B, CM, CS2, CSA, CS6, CS8, CS7A, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CB2, CB3, CB4
	Patrimonio Cultural: H	
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EBB, EDB, EDZ2, ERB, EGB, EAZ, ETB, EIB	
	Comercial y de servicios: CB, CS1, CS3, CS5, CS7B, CZ1C	
Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural	Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2	Residencial: RU, RR1
	Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB	Industrial: II1, II2, II3, II4
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP
	Patrimonio Cultural: H	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/PS	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.
	Agrícola Residencia: AR Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B	
Recursos Naturales/ Producción Sostenible	Vivienda bifamiliar por lote o PH	Residencial: RU



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

	Residencial: RR	Industrial: II2, II3, II4
	Industrial: II1	Equipamiento: ECM, ED, ERS, ERM, EGZ, EGS, EA,
	industriai: 111	EGM, ETZ2, ETM, ESM
	Equipamiento: EEB, EEZ, ECB, ECS, EF, ECZ,	
	ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, ETB, ETS, ETZ1, EB,	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ	
	Recursos Naturales Renovables/ Producción	Comercial y de servicios: CB2, CB3, CB4, CM, CS1A,
	Sostenible: RNR/ PS	CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3,
		CZ4, CZ5
	Agrícola Residencia: AR	
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio	
	natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	
	Patrimonio Cultural: H	
	Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B,	
	CS5, CS7B, CZ6	
Recursos		
Naturales no		
renovables	Una vivienda por lote	Residencial: R
RNNR		
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	Recursos Naturales Renovables/ Producción
		Sostenible: RNR/ PS
	Patrimonio Cultural: H	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio
	2	natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal
	Agrícola Residencia: AR	Comercial y de servicios: C
	Equipamiento: EPM1, EGB, EGZ, EGM, EI	Comercio restringido: CM1, CM2, CM3, CM4, CM5
E1 -1 1 E		

Elaborado: Equipo PUGS

Los usos y las tipologías que no se consideren en el cuadro como actividades permitidas se consideran como prohibidas.



PICHINCHA - ECUADOR

Compatibilidades generales para los Equipamientos

Los equipamientos de ciudad o municipales deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad y demás reguladores técnicas que la actividad a implantarse requiera.

Todos los proyectos de equipamientos de ciudad o municipal se sujetaran a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

En los lotes signados con uso de suelo equipamiento, el Departamento responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá la compatibilidad de uso de suelo para las tipologías de ciudad o municipal.

Las actividades a fines, complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimiento con usos de suelo de equipamientos barriales, sectoriales, zonales y de ciudad que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe del Departamento responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo a la aprobación por parte del Consejo de Planificación.

3.5 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico implica el tipo de ocupación y edificabilidad del suelo que tendrá cada polígono de intervención urbano y rural.

A continuación se definen los tipos de ocupación y las características de edificabilidad de suelo

Ocupación del suelo

Es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológico. La ocupación comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.



Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

La edificabilidad y formas de ocupación del suelo se identificarán a través de un código tipológico que resume las características de cada una de las zonas localizadas en el territorio municipal, lo que se determina en el

a) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior. Ejemplo (A1002-50)

A: Forma de ocupación aislada

1002: Lote mínimo 1000 m2 y altura de edificación 2 pisos

50: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

b) Pareada: Mantendrá retiros en tres colindancias; frontal, un laterales y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales. Ejemplo (B1003-50)

B: Forma de ocupación pareada

1000: Lote mínimo 1000 m2 y altura de edificación 3 pisos

50: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

c) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias.

Ejemplo (C1803-60)

C Forma de ocupación

1803: Lote mínimo 1800 m2 y altura de edificación 3 pisos

60: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

d) Sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

Ejemplo (D1804-80)



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

D: Forma de ocupación sobre línea de fabrica

1804: Lote mínimo 1800 m2 y altura de edificación 4 pisos

80: Porcentaje de ocupación en planta baja (COS PB)

Se establecen como asignaciones especiales:

Zonas Especiales (ZE)

Se asigna al suelo rural de expansión urbano, donde se planifica el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico.

Las asignaciones generales de zonificación por la edificabilidad y la forma de ocupación se establecen en cuadro siguiente.

Edificabilidad.- es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD San Miguel de los Bancos que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El GAD Municipal determina la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria. El suelo será regulado mediante la asignación de:

- a) La edificabilidad general máxima.- Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.
- b) La edificabilidad especifica máxima.- Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad especifica que no haya sido definida en PUGS, será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.



PICHINCHA - ECUADOR

4. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Como señala la LOOTUGS en el artículo 28; el Componente Estructurante "Está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo, al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) municipal y a 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".

Para el desarrollo de esta sección se ha analizado cuatro temas principalmente: el crecimiento urbano de los centros poblados: San Miguel de los Bancos, Mindo y los recintos del cantón; la estructura urbana – rural; la clasificación de suelo y la subclasificación de suelo. Estas dos últimas en base al análisis de los sistemas públicos de soporte.

4.1. CRECIMIENTO URBANO

La premisa fundamental en el análisis del crecimiento urbano es reconocer los problemas relacionados con el deterioro cualitativo del alojamiento social producido en los últimos años en San Miguel de los Bancos que deriva a los procesos de crecimiento urbano. Entre los principales factores que lo determinan están: el descuido de la reflexión sobre la vivienda y la planeación del asentamiento humano, la producción y el financiamiento de la vivienda sin mecanismos de control de la calidad, la imposibilidad de un gran sector de la población de acceder a los esquemas formales de vivienda y el acelerado crecimiento urbano espontaneo.

La pérdida de importancia de la reflexión sobre el diseño de la vivienda dirigida a los sectores bajos ingresos, desde la arquitectura y el urbanismo, se ha debido a la concepción de la planeación de la ciudad desde la óptica económica ejercido por las tres articulaciones viales principales de la zona, lo cual ha originado problemas estructurales que han conducido a unas formas de crecimiento urbano guiadas exclusivamente por la racionalidad de interés en accesibilidad vial.



PICHINCHA - ECUADOR

El crecimiento urbano establecido en población, densidad vial y vivienda de San Miguel de los Bancos y Mindo entre 1996 -2017 constituye un soporte referencial en la medida en que aportan patrones y tendencias de urbanización. Así, los patrones urbanísticos en la vivienda dirigida a los sectores bajos de ingresos, ya sean de origen clandestino o normal han conservado las características esenciales que los hacen similares entre sí, al mismo tiempo que las que los diferencia. Pese a que corresponda a procesos urbanos diferentes: *Urbanización-Parcelación-Edificación (UPE)* ejecutado mediante etapas consecutivas en la gestión normal y *Parcelación-Edificación (PE)* desarrollado de forma progresiva en la informalidad urbana, las formas urbanas que han consolidado en el tiempo presentan características similares. Ello, debido a que ninguna de las gestiones ha obedecido a una planificación urbana y a que la noción de la misma contenida en la norma es precaria, lo que hace que la definición de las condiciones urbanísticas sea el resultado de una gestión individual que busca tierra barata y el máximo aprovechamiento del suelo.

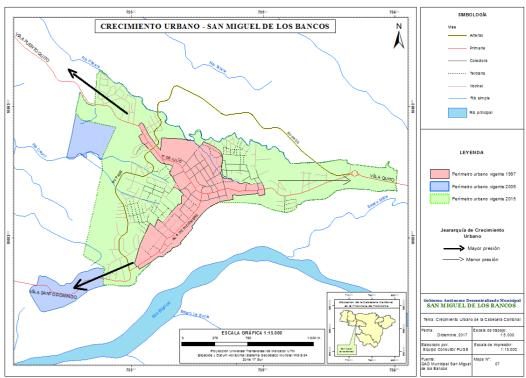
Si bien los barrios de origen clandestino han aparecido en áreas mucho más periféricas y aisladas, con el tiempo, el crecimiento de la ciudad y la consolidación de su proceso tipológico acaba por convertirlos en un barrio más, aunque sigan presentando deficiencias en términos de vialidad y dotación de espacio público y equipamiento, no obstante la racionalidad que persiste en la organización espacial es similar a la de los barrios de origen normal. Al respecto, se advierte también un patrón del trazado subordinado a la acomodación de las manzanas en forma de barra, cuyas dimensiones son resultantes del tamaño de los lotes, que en el caso del origen normal evidencia la ausencia de exploración sobre nuevas tipologías de vivienda. Por último, el proceso tipológico y la distribución espacial de las viviendas que se consolidan en los barrios de origen clandestino, no presenta grandes variaciones en los últimos años, al parecer debido a la permanencia de las mismas proporciones en el frente y el fondo del lote.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

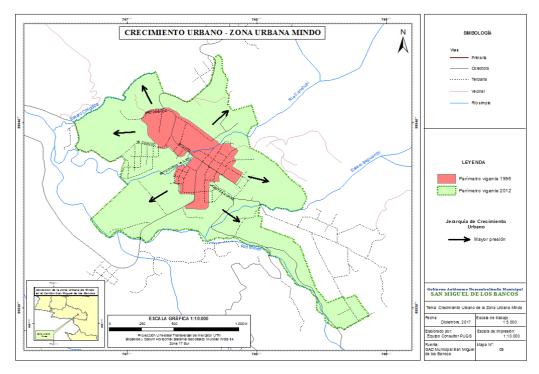
PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 7 Crecimiento Urbano en Cabecera Cantonal



Elaborado: Equipo PUGS

Mapa 8 Crecimiento Urbano en Cabecera Parroquial Mindo



Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Crecimiento de la Morfología Urbana en San Miguel de los Bancos

La esencialidad de la demanda poblacional en vivienda en procesos históricos ha configurado el estado actual del territorio en los suelos urbanos. Los centros poblados de San Miguel de los Bancos y Mindo, ha marcado su morfología de crecimiento urbano, presentando diversos escenarios *de conversión urbano – rural* o fenómenos *centro – periferia*, característicos de procesos de crecimiento urbano. El producto se vincula al suelo rural de expansión urbana, caracterizada por brindar soluciones espaciales para proyectos en temas sociales, económicos y ambientales de protección para futuros asentamientos urbanos.

El fenómeno urbano entendido como crecimiento de ciudad, tiene diferentes tipos de concentraciones urbanas. Para el cantón San Miguel de los Bancos la expansión urbana fuera del ámbito territorial, se debe al crecimiento de la población y aprovechamiento de suelo. Para las zonas urbanas del cantón San Miguel de los Bancos se enfrascan en cuatro tipos de desplazamientos por funciones urbanas hacia la periferia, el primero por Peri urbanizaciones; segundo por Reurbanizaciones; tercero por construcciones de avenidas, cinturones, autovías y aparcamientos; cuarto por aparición de nuevos centros.

La *Peri urbanización* se ha presentado históricamente y que aún continúan, actualmente este proceso en más evidente en las zonas de extremo occidental de la mancha urbana, estas se fueron fusionando con la cabecera en busca de calidad y desarrollo social, aumentando la urbe y pasando a ser parte del suelo urbano, los barrios con esta característica son: Central, Vicente Benítez y Camilo Ponce en la cabecera cantonal y en Mindo los barrios son: Mindo Alto, La Maga (La Magdalena) y Los Guayabales, dichos barrios se encontraban caracterizados por sus actividades agro productivas, pero la presión urbana obligo a cambiar el uso de suelo para poder satisfacer las necesidades de vivienda y equipamiento.

Para la *Reurbanización* caracterizado por ser un proceso depredador del suelo rural, es caracterizado por presionar al fraccionamiento y subdivisión en zonas colindantes a la mancha urbana, es la urbanización descontrolada del área rural, causa principal para la modificación del perímetro urbano, este fenómeno se ha evidenciado principalmente en los barrios Colinas del



PICHINCHA - ECUADOR

Rio Blanco, La Luz y 6 de Diciembre en la cabecera cantonal y los barrios San Vicente I y II y Ecuador en Mindo.

Otro factor del crecimiento urbano presente en los barrios y recintos del cantón es en general la infraestructura vial. El proceso de construcción de avenidas, cinturones (By Pass), autopistas de primer orden, colectoras y ejes locales donde la población ha encontrado la oportunidad óptima para irse distribuyendo a lo largo de estas vías por su interés comercial, social y de prestación de servicios que constituyen el núcleo económico del cantón, esto se puede evidenciar en los recintos más relevantes como San Bernabé y Ganaderos Orenses; y en la cabecera cantonal en los barrios de más reciente crecimiento en tamaño como son los barrios 6 de diciembre, La Luz y Colinas del Rio Blanco, a pesar de ello, es una característica de los asentamientos humanos y se encuentran en los barrios y recintos históricos del territorio.

Este tipo de crecimiento por infraestructura vial, también se puede denotar en los barrios históricos de la urbe. Los barrios que se han desarrollado así son: El Cisne, Central, Camilo Ponce y Bellavista en la cabecera cantonal. Para Mindo este tipo de factor para el crecimiento urbano no se evidencia profundamente, ya que la accesibilidad a la zona urbana es limitada y no permite un desarrollo integro de población a lo largo del único eje vial que conecta Mindo.

Tras la aparición de *nuevos centros* como escuelas, parques, centros de salud y equipamiento de servicio básico y especializado dio paso para la población empezara a emplazarse a lugares idóneos cerca a estos centros para mejorar la calidad de vida, el efecto de este fenómeno es la gentrificación, proceso por el cual la gente con capacidades económicas limitadas se han obligado a desplazarse por altos pagos por plusvalía, encontrando su nuevo hogar en la periferia no planificada, ampliando el perímetro urbano.

Los proyectos y programas en los asentamientos humanos (zonas urbanas y recintos) y barrios urbanos han permitido implementar y desarrollar equipamiento básico y de servicio con el fin de aumentar el grado de consolidación, aún más en los barrios marginales con población pobre para alcanzar un desarrollo integral social.



PICHINCHA - ECUADOR

Densidad Poblacional vs Densidad Edificatoria

Para determinar el nivel de consolidación urbana de la cabecera cantonal y de Mindo, se recopiló información predial de dos departamentos del GAD municipal; la Jefatura de Catastros y Avalúos y el Registro de la Propiedad, con estos datos se cuantifico los registros de predios existentes, se identificó los terrenos que tienen construcciones y sobre todo la disponibilidad de lotes para la construcción.

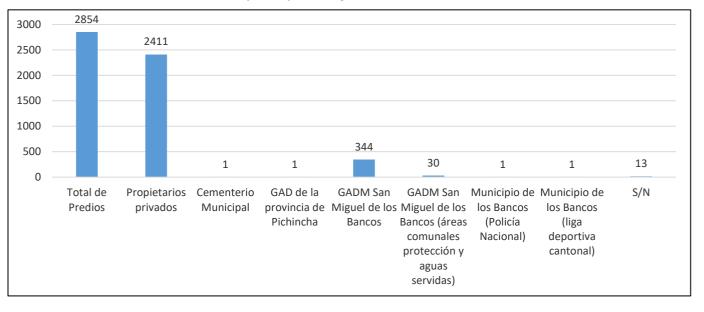
En el análisis de la cabecera cantonal pudimos encontrar una inconsistencia entre los datos de la Jefatura de Catastros y Avalúos y el Registro de la Propiedad, la primera presenta 2802 registros, mientras que la segunda tiene 2854 datos, hay una diferencia de 52 predios. Para los análisis se considera el registro con el mayor número de predios, puesto que al regular la información, lo más probable es que aumente los predios en los registros de la Jefatura de Catastros y Avalúos.

De la totalidad de los predios, 2411 son propietarios privados; 1 se refiere al Cementerio Municipal; 1 pertenece al GAD provincial de la Pichincha; 344 registrados al GAD municipal de San Miguel de los Bancos; 23 predios con la referencia de GAD municipal de San Miguel de los Bancos (áreas comunales); 1 con la leyenda GAD municipal de San Miguel de los Bancos (área de protección); 1 adjudicado al GAD municipal de San Miguel de los Bancos (Policía Nacional); 1 a cuenta del GAD municipal de San Miguel de los Bancos (Liga Deportiva cantonal); y, 13 con la referencia S/N.



PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 4 Información predial de la cabecera cantonal



Elaborado: Equipo PUGS

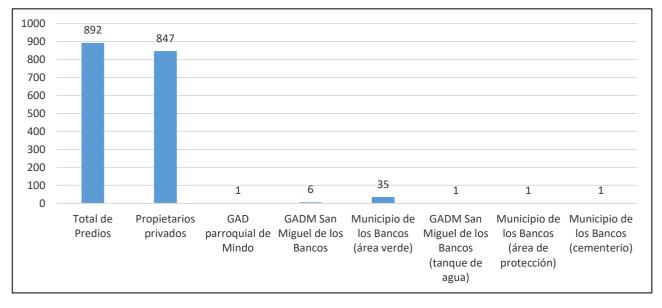
Mientras que en el caso de la parroquia de Mindo, la información entre departamentos es igual y registran un total de predios de 892, de los cuales 847 son de propietarios privados; 45 adjudicados al GAD parroquial de Mindo; 6 registrados al GAD municipal de San Miguel de los Bancos; 35 inscritos al Municipio de los Bancos (áreas verdes); 1 con la leyenda GAD municipal San Miguel de los Bancos (tanque de agua potable); 1 a la cuenta de Municipio de los Bancos (área de protección); y, 1 registrado al Municipio de los Bancos (cementerio).



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

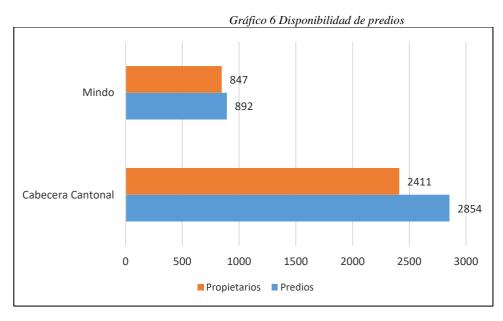
PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 5 Información predial de Mindo



Elaborado: Equipo PUGS

Con estos datos se puede determinar que en el caso de la Cabecera Cantonal de 2854 predios 2411 se encuentran en manos privadas lo cual representa el 84,48%, de la misma manera en la parroquia de Mindo de 892 predios 847 son privados es decir un 94,96%, en ambos casos sugieren una baja disponibilidad de predios.



Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Sin embargo es necesario determinar cuántos predios tienen construcciones, el resultado es el porcentaje real de ocupación del suelo, en el caso de la Cabecera Cantonal de 2854 predios, apenas 780 tienen algún tipo de construcción, esto representa el 27,33% de ocupación, mientras que en la parroquia de Mindo de 892 predios, 513 tienen construcciones que significa el 57,51% de ocupación.

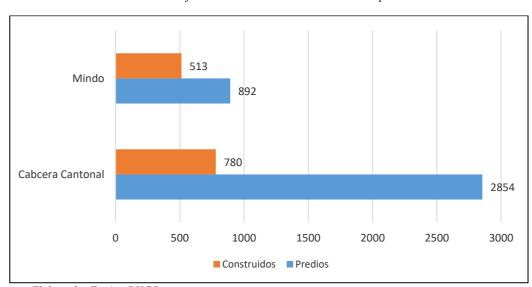


Gráfico 7 Número de construcciones en los predios urbanos

Elaborado: Equipo PUGS

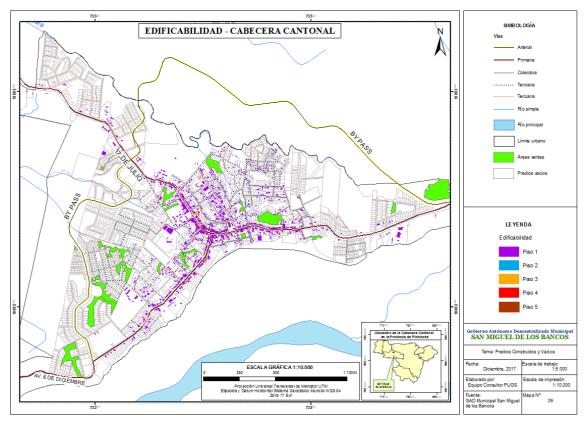
Esto quiere decir que la disponibilidad en la cabecera cantonal para realizar edificaciones es del 72,67%, mientras que para Mindo es del 42,49%, por tanto es necesario establecer estrategias que estimulen la construcción sobre todo en vivienda social, beneficiando a la población que aún no tengan casa o se encuentre en situación de riesgo.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 9 Edificabilidad Cabecera Cantonal

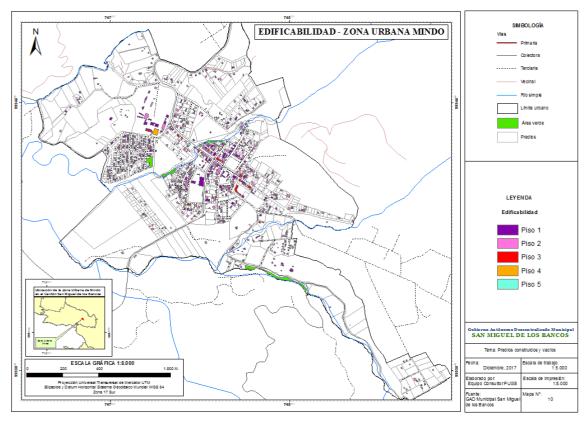


Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 10 Edificabilidad Parroquial Mindo- zona urbana



Elaborado: Equipo PUGS

4.2. ESTRUCTURA URBANO – RURAL

En el cantón San Miguel de los Bancos el modelo de ordenamiento territorial propuesto en el PDOT busca organizar el suelo de manera que se abarquen los aspectos esenciales del funcionamiento territorial urbano y rural, y permita una dinámica fluida y concomitante entre los asentamientos humanos, zonas productivas agrícolas, mineras, patrimonio cultural y natural en el marco de condicionantes sostenibles.

Los criterios estructuradores del modelo son:

✓ Una visión de sostenibilidad integral del cantón como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales; y, el fortalecimiento del sistema de centralidades y sub centralidades, entendidas como centros o nodos de convergencia de población, actividades económicas, productivas y dotación de equipamientos



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

desde los cuales se brinden servicios de calidad, que en definitiva creen condiciones de equidad en todo el territorio.

- ✓ La estructura vial principal, que organiza el territorio mediante las guías de conectividad principal (Vía Calacalí – La Independencia, Vía Los Bancos – San Bernabé - Valle Hermoso y Vía Los Bancos - Las Mercedes), que permiten la planificación del sistema vial menor local.
- ✓ La clasificación y subclasificación de suelo en base a las características de los sistemas de soporte público, biofísicas, productivas, entre otros.

En este último ítem se relaciona en marco el plan de uso y gestión de suelo ya que considera la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural; la estructura vial por categorías y tipologías, que establecen la trama urbana y rural de conectividad cantonal – local; las actividades que se desarrollan en el territorio mediante las asignaciones de los usos, ocupación y edificabilidad del suelo.

El fin del análisis de estos componentes es estructurar los polígonos de intervención territorial en el cantón.

El PDOT en el componente de Asentamientos Humanos categoriza a los centros poblados en urbanos y rurales. Los asentamientos que incorporan el suelo urbano son:

- 1) San Miguel de los Bancos (Cabecera Cantonal)
- 2) Mindo (Parroquia Rural zona urbana)

Y los asentamientos que conforman el suelo rural son:

- 1) San Bernabé
- 2) Ganaderos Orenses
- 3) Paisaje Rio Blanco
- 4) Santa Rosa de Mulaute
- 5) Primero de Mayo
- 6) Amanecer Campesino
- 7) Virgen de Guadalupe
- 8) San Francisco de Chipal
- 9) 23 de Junio
- 10) Rio Blanco
- 11) San Pedro
- 12) Corazón Lojano
- 13) Nuevo Mundo

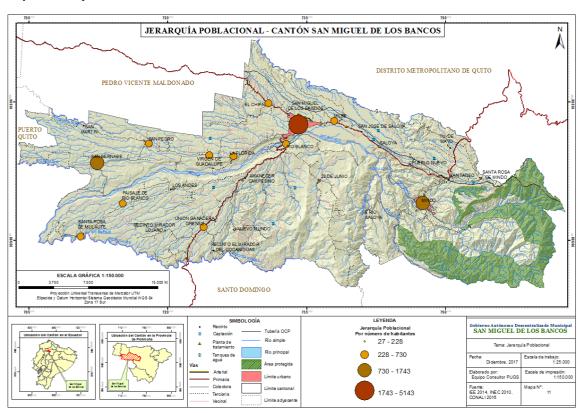


DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

- 14) Grupo los Andes
- 15) San José de Saloya
- 16) Río Saloya de Mindo
- 17) Mirador Lojano
- 18) Milpe
- 19) La Florida
- 20) San Tadeo
- 21) San Martín
- 22) Saloya
- 23) Santa Rosa de Mindo
- 24) Mirador del Cocaniguas

Mapa 11 Jerarquía Poblacional



Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Estructura Económica Productiva

Los centros poblados, urbanos y rurales, mantienen especialidades económicas que permiten generar redes de sinergia y complementariedad que ayudan en el desarrollo productivo cantonal y provincial.

La distribución de las actividades económicas en el cantón permite la especialización y el desarrollo de las mismas; se tiene que el 55.29 % de la PEA se dedica a la Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; el 8.48 % a actividades secundarias como minería e industrias y el 27.40 % a actividades terciarias de servicios. Ver Tabla 1

La Estructura económica de la población se dedica preferencialmente a la agricultura, turismo y ganadería, siendo esta última una de las actividades productivas principales y que representan un alto porcentaje para su económica. Entre otras actividades económicas productivas están las actividades agro productivas, forestales, pesqueras, extractivas, industriales, manufactureras, servicios turísticos, etc. (PDOT, 2015)

La actividad económica se dinamiza a fin de cubrir las necesidades de los pobladores, el hecho de ser paso obligado para ir de costa a sierra permite el abastecimiento de la mayoría de productos y la prestación de algunos servicios. (PDOT, 2015)

Entre los principales podemos mencionar los siguientes: Gasolineras, restaurantes, hoteles, tiendas de abasto, papelerías, ferreterías, farmacias, bares, discotecas, bazares, comercio de ropa y zapatos, comercio de electrodomésticos, comercio de frutas y hortalizas, comercio de cárnicos, servicio de banca, servicio de consultoría, servicio médico y odontológico, construcción, servicio de transporte cantonal e intercantonal, centros de internet, telefonía celular y fija, vulcanizadoras, lavadoras de vehículos, fábricas de lácteos, entre otros. (PDOT, 2015)



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 17 Población Económicamente Activa (PEA) según área Urbana y rural -San Miguel de Los Bancos

SECTOR	RAMA DE ACTIVIDAD	URBANO	%	RURAL	%
PRIMARIO	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	307	15,02%	2772	55,29%
TRIVIARIO	Explotación de minas y canteras	0	13,0270	4	33,2970
	Industrias manufactureras	151		143	
SECUNDARIO	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	9	17,76%	4	8,48%
	Distribución de agua, alcantarillado y gestión de deshechos	10	17,7070	6	
	Construcción	193		273	
	Comercio al por mayor y menor	350		277	
	Transporte y almacenamiento	86		99	27,40%
	Actividades de alojamiento y servicio de comidas	136		322	
	Información y comunicación	22		13	
	Actividades financieras y de seguros	46		8	
	Actividades inmobiliarias	0		4	
TEDCIADIO	Actividades profesionales, científicas y técnicas	36	56 020/	26	
TERCIARIO	Actividades de servicios administrativos y de apoyo	50	56,02%	220	
	Administración pública y defensa	185		95	
	Enseñanza	94		107	
	Actividades de la atención de la salud humana	33		21	1
	Artes, entretenimiento y recreación	6		13	
	Otras actividades de servicios	38		60	
	Actividades de los hogares como empleadores	63		111	
No declarado		139	6,80%	343	6,83%
Trabajador nuev	0	90	4,40%	100	1,99%
TOTAL		2044	100,00%	5021	100,00%
			, , , , ,		, , , , ,

Elaboración IEE Fuente INEC



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Morfología Urbana

Para poder interpretar de manera íntegra las trasformaciones urbanas en el tema de la morfología urbana se ha establecido tres subtemas para comprender la forma de ocupación, accesibilidad, edificabilidad futura y diseño de espacios públicos. Estos subtemas son:

- **Trazados**
- Calles
- ✓ Amanzanamiento y parcelario

Trazados

La concepción de los barrios san migueleño se ha asociado en diversas aristas a los trazados del tipo tradicional colonial, con calles entre rectas y curvas y viviendas aglomeradas en las vías principales dejando al resto de viviendas en una forma de ocupación aisladas en las áreas periféricas de la zona urbana. Los barrios centrales, si bien se reconocen ciertas iniciativas basadas en una trama reticular, los procesos de trazados han sido el resultado de procesos de varios diseños parcelarios históricos los cuales se han ido configurando a una forma abstracta, una figura muy parecida a un spinner. A estas calles centrales se han incorporados diagonales, o toman ciertos linderos naturales como pasajes para dotar de singularidad la forma del trazado urbano. Como señala Perla Bruno (1997), este "ser distinto" de las ciudades del tiempo libre se vincula con lo que Paolo Sica denomina "hipótesis urbanas", en relación a cierta búsqueda utópica, como alternativa a la ciudad tradicional del trabajo, con ánimo de suprimir las presiones cotidianas en áreas separadas de la producción a las que se suma la búsqueda del clima ideal en "comunión con la naturaleza".

Se identifica los dos grandes grupos de trazados que se reconocen en San Miguel de los Bancos y Mindo. El tipo de grilla que se maneja dio lugar a dos tipos de amanzanamiento:

✓ En los barrios centrales en que la cuadricula toma un formato rectangular y alargado se reduce al mínimo el sistema de accesos, generando como configuración final asentamientos compactos y uniformes.



PICHINCHA - ECUADOR

✓ En los barrios no centrales el esquema tradicional del damero porteño, con manzanas de 150 metros de lado, suelen generarse lotes desproporcionados, con profundidades de parcelas que llegan hasta a triplicar su ancho.

A todo lo detallado anteriormente se debe acotar que la geomorfología de la zona es muy accidentada, caracterizándose como un lugar muy limitado para expansión urbana. La capacidad que tiene estos poblados y en especial Mindo es de generar más reconfiguraciones a su amanzanamiento considerando la necesidad de accesibilidad e integración a espacios públicos, esta hipótesis es viable siempre y cuando se planifique el diseño de los lotes mayores dando una función social y ambiental que garantice el aprovechamiento óptimo de los espacios.

En esta misma línea, el sistema de distribución actual varia en trazados regulares, manzanas regulares, bien sean cuadradas o rectangulares permiten obtener con mínimo esfuerzo, un máximo número de parcelas de tamaño uniforme. A lo que se suma, la posibilidad de crecimiento por contigüidad, a través de la agregación de manzanas laterales. Este último sistema ha sido la tendencia en ciudades con pocas limitaciones para expandirse, pero este proceso de crecimiento parcelario ya no tiene cabida en estos centros poblados por lo cual pone en aprietos la habilitación de suelo en pendientes escarpadas y por ende la capacidad poblacional que se convierte en hacinamientos y problemas sociales.

La presión demográfica galopante en Mindo replantea el crecimiento morfológico urbano y es obligado a cambiar a un proceso de trazado radio céntrico, el tipo de lógica era de crear anillos sucesivos desde la plaza central. Estas excepcionalidades conocidas como morfologías abstractas son un grupo que resalta diseños de barrios — parques vinculados un crecimiento concéntrico del círculo, tomaban la figura de un semicírculo, pero estos espacios no fueron capaces de establecer una sincronía con el trazado cuadricular central por el cual resulto en que Mindo tenga formas alargadas (San Vicente II) y formas largas que debilitan el acceso a servicios básicos.



PICHINCHA - ECUADOR

Calles

El estudio de las calles permite un análisis más detallado de los componentes urbanos. Como menciona Joaquín Sabaté (2014), "la prestación de descubrir las proporciones más adecuadas entre las partes de un proyecto se ha planteado repetidamente en el campo de la arquitectura y el urbanismo. A lo largo de la historia, numerosos estudios buscan en esta estrecha relación, en la descomposición ajustando de partes, al matemático – geométrica de los proyectos, un ideal de dimensionamiento ajustado de partes, al objeto de componer el todo según reglas bien precisas."

En cuanto al ancho de las calles, el estudio ofrece una primera idea de la capacidad de la malla viaria, de las posibilidades de accesibilidad. Analizadas en relación a la dimensión de las manzanas, pueden dar cuenta de la densidad de un área poblada, del tipo de usos que se prevén para el sector, de su acción, de la relación entre espacio público y privado, etc.

Dentro de los casos considerados en los barrios del eje 6 de diciembre, las dimensiones de las calles oscilan entre los 10 a 12 metros de ancho. Si bien el planeamiento vial del cantón ya definió los anchos viales, muchos barrios posesionados como asentamientos de hecho fueron aprobados por el municipio a través de trámites de excepción. Para el resto de barrios los anchos viales oscilan entre 8 y 10 metros permitiendo un limitado acceso vial e inseguridad por aceras estrechas.

Vemos que en líneas generales se hace difícil establecer una medida ideal o "estándar" que se adecue a este tipo de centros poblados y que en los casos más complejos la variación en las medidas responde al reconocimiento de ciertas necesidades particulares, y su diseño, a la concreción de cierta imagen predeterminada del suburbio.

Las características actuales del diseño vial son condicionadas a prestar limitados espacios libres. Son calles anchas pero sin proyección a ampliar el ancho de las aceras, especialmente en la 17 de Julio y 6 de Diciembre. Pero el caso no es mismo en las vías secundarias, estas calles tiene potencial para generar comercio a nivel sectorial y poder densificar áreas con baja población.



PICHINCHA - ECUADOR

Además estas calles son influenciadas por áreas residenciales con gran tráfico de personas, la configuración barrial de accesibilidad es completada por la integración urbana ya que estos accesos permiten la acabildad de barrios con menos densidad de calles.

Amansamiento y Parcelario

Analizar la superficie y las medidas, lado mayor (ancho) y lado menor (profundidad) de las manzanas, sirve como parámetro capaz de dar cuenta de la relación entre espacio público y privado en un emprendimiento, de las densidades futura. En tanto la profundidad de los lotes determina la posibilidad de construcción. Por su parte, analizar el loteo o parcelario, sirve para determinar las posibles tipologías de construcción, la densidad de ocupación que puede absorber la manzana, etc.

Entre los barrios analizados, y como ya se adelantó en relación a los trazados, se reconoce manzanas regulares, en base a cuadrados y rectángulos y otras irregularidades, resultado de la aparición de calles sinuosas.

En cualquiera de los casos, predominan las manzanas con profundidades que varían entre los 100 y 150 metros. Solo en algunos casos en que las manzanas responden a un ordenamiento en damero, con lados iguales, se hace más común ver profundidades que llegan a los 150 metros y en casos excepcionales a los 180 metros de profundidad. En todos los casos, estas medidas dan lugar a parcelamientos que se organizan con frente a ambos lados, y muchas veces sobre los cuatros lados (Mindo) en forma de manzanas cuadradas y rectangulares. Dentro del primer grupo que señalamos (100 – 150 metros) se generarían lotes de entre 40 – 50 metros de fondo, lo cual, suponiendo una edificación compacta de aproximadamente 10 metros de lado, daría como resultado de los primeros 10 – 15 metros hacia al frente y unos espacios verdes interiores de dimensiones semejantes a las áreas edificadas. Así, se genera en el conjunto un buen aprovechamiento de la manzana.

En el segundo grupo, las manzanas con 150 metros de profundidad, daban lugar a los lotes de 40 metros en las posiciones de esquina, o 60 metros para los lotes centrales de proporciones más desfavorable, como en el caso del barrio la Luz. para profundidades de lotes tan amplias, o bien se genera una notable desproporción entre la profundidad y el área aprovechable para



PICHINCHA - ECUADOR

edificación, o la manzana se ocupa muy densamente, como los barrios centrales, dando cavidad a la creación de propiedades horizontales o subdivisiones de lotes internos con acceso propio a través un pasillo (servidumbre de paso).

Por último, en las manzanas de formas más irregulares las dimensiones del loteo no distan mucho de las opciones mencionadas, El barrio Pitzara y Nuevo Amanecer, da cuenta de que suelen ser los lotes en esquinas irregulares, o en triangulo los que absorben las "deformaciones" con los lotes triangulares, o de anchos que van disminuyendo hacia el centro de la manzana.

En cualquiera de los casos en damero, la profundidad de los lotes contribuye a mantener la condición de baja densidad. Sin embargo, en el primer caso en que las áreas libres quedan relegadas a los interiores de la manzana se generen espacios verdes privados. Al igual que en el caso las canchas sintéticas, independiente de la densidad del sector, la conformación de una fachada continua a la calle, y la demarcación física de los límites de las propiedades, termina truncando el ideal urbano de construir lotes con la misma imagen en un espacio verde.

Analizando a las manzanas en su otra dimensión, su lado más largo, podemos dar idea no ya del tipo de parcelamientos, sino de la imagen del conjunto urbano. La elección del módulo de las manzanas, que es la forma que la idea abstracta se materializa, dará como resultado variaciones en el tendido vial, en la proporción de espacio público (calles y veredas) en relación a las áreas privadas delimitadas por las manzanas.

En líneas generales, la organización de un emprendimiento en manzanas de menor superficie dará como resultado un mayor tendido de redes viales, y consecuentemente, una mayor proporción de áreas públicas, calles y veredas, en relación a las áreas privadas que delimitan las manzanas. Sin embargo, en los trazados de barrios – parques, la tendencia que prevalece es la de la subdivisión del suelo en grandes módulos, con el consiguiente nivel de privatización del suelo.

Se debe recordar, en este sentido, el proceso de urbanización de estas áreas en manos de agentes privados que buscan generar el máximo rendimiento económico, lo que se traduce en un aumento de áreas capaces de colocarse a la venta en el mercado, y una disminución de aquellas



PICHINCHA - ECUADOR

otras que deben computarse como gastos en el balance final de la urbanización para lo cual se debe imponer un tipo de diseño parcelario, planeación de densidades y por supuesto la ubicación de espacios públicos un accesibilidad optima de los residentes.

4.3. CLASIFICACIÓN DE SUELO

El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Para ello, en los planes de uso y gestión, todo el suelo se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación política administrativa de la parroquia como urbana o rural.

En base a la caracterización por parte de los sistemas públicos de soporte, se clasifica en suelos urbanos y rurales, considerando que suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos agrupados y emplazados dentro de un límite de territorio que cuenta con redes viales y de infraestructura de servicios de manera continua y estructurada con un sistema interrelacionado de equipamientos y espacios públicos y privados; estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural.

Suelo rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, y otras actividades productivas; recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección y de uso residencial bajo en modalidad especifica.

La división política administrativa del cantón, clasifica dos parroquias con áreas urbanas dentro de la circunscripción en los cuales se cuentan los núcleos urbanos en cada cooperativa llamados recintos.



PICHINCHA - ECUADOR

Sistemas Públicos de soporte en suelo urbano

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos agrupados y emplazados dentro de un límite de territorio que cuenta con redes viales y de infraestructura de servicios de manera continua y estructurada con un sistema interrelacionado de equipamientos y espacios: públicos y privados; estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural.

Para la delimitación del suelo urbano se considera de forma obligatoria los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad, edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Los Sistemas Públicos de Soporte (SPS) son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicio. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Para determinar la situación actual de SPS, se consideró utilizar la metodología del Escalograma de Guttman que considera todos los equipamientos básicos y de servicio que permiten la caracterización y funcionalidad de los mismos, es un instrumento de medición cuantitativo acumulativo el cual mide la intensidad o el nivel de equipamiento en el territorio.

Se ha determinado las siguientes variables de equipamiento social y servicio para el análisis de caracterización.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 18 Variables de Equipamiento social y de servicio para Escalograma de Guttman

	Categoría	Variable
1		Farmacias
2	Equipamiento de Salud	Centros de Salud
3		Hospital Básico
5		Unidad Educativa
6	Equipamiento de Educación	Educación Universitaria
7	1. L	Educación Artesanal
8		Educación Artística
9	Equipamiento de Conexión y Transporte	Terminal terrestre
11		Agencias de Correos
13		Camal
14		Bancos Agrícolas (BanEcuador)
15	Equipamiento de Apoyo a la Producción	Centros Agrícolas (insumos)
16		Casa Turismo/Hostería
17		Mercados
18		Bancos Privados
19	Equipamiento Financiero	Coop. Ahorro y Crédito
20		Cajeros Automáticos
21		Unidades o Comisarías de Policía
22	Equipamiento de Seguridad Ciudadana y Administrativo	Bomberos
23		ECU 911
24		Centros Penitenciarios o de Rehabilitación
25		Centros de Atención Familiar
26		Centros Gerontológicos
27		Centros de Atención Infantil
28	Equipamiento de Atención Social y de Servicio	Centro de Protección de Derechos
29		Culto
30		Cementerio
31		Estadio/Cancha/Coliseo



PICHINCHA - ECUADOR

32	Parques / Plazas
33	Botadero

Elaborado: Equipo PUGS

Tras la determinación de la presencia o ausencia de las variables descritas en cada asentamiento humano de estudio se procede a la tabulación de la Escala de Guttman permitiendo identificar en jerarquía a los asentamientos humanos mejor equipados. Estos abren paso a la consideración de suelos urbanos complejos con diferentes dinámicas poblacionales de acuerdo a su estado actual; la necesidad de adaptabilidad y especialización ponderada asignando así la creación de más equipamiento complementario que impulse el desarrollo social, económico, cultural concatenado con el territorio.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 19 Jerarquización de Asentamientos Humanos por Equipamiento Básico Social y de Servicios

Asentamientos Humanos	Frecuencias	Jerarquía
San Miguel de los Bancos	26	Urbano
Mindo	18	Crouno
San Bernabé	10	
Ganaderos Orenses	10	
San Pedro	6	
Santa Rosa de Mulaute	5	
Primero de Mayo	4	
23 de Junio	5	
Amanecer Campesino	5	
Río Blanco	5	
San José de Saloya	5	
Pueblo Nuevo	5	
Mirador Lojano	4	
Paisaje del Río Blanco	5	D1
San José de Milpe	4	Rural
Nuevo Mundo	4	
El Chipal	4	
Virgen de Guadalupe	4	
Mirador de Cocaniguas	4	
La Florida	5	
Rio Saloya de Mindo	4	
Grupo los Andes	4	
San Tadeo	4	
Santa Rosa de Mindo	4	
Saloya	4	
San Martín	4	
Flahorado: Fauino PUGS		



PICHINCHA - ECUADOR

Por su frecuencia de equipamientos básicos y de servicios, parte de los SPS, los asentamientos humanos jerarquizados como urbanos son: San Miguel de los Bancos y Mindo. A pesar que los recintos San Bernabé y Ganaderos Orenses presentan equipamientos básicos y de servicio en desarrollo, no expone una situación favorable para el desarrollo prospectivo de calidad de vida. Sin embargo existen programas y proyectos para repotenciar los equipamientos básicos y de servicios existentes lo cual se consideraría en los tratamientos urbanísticos de uso del suelo, además se analiza y evalúa agregar a los núcleos urbanos en suelo rural (recintos) como suelo urbano en proyectos de mediano y largo plazo.

Otro componente fundamental en la categorización de SPS es la cobertura de la infraestructura básica de cada asentamiento humano. Cada asentamiento humano presenta su cobertura y déficit en abastecimiento de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario. La Tabla 4. Analiza en función de la zona la infraestructura existente actual en cobertura y déficit además de su estabilidad a futuro.

Tabla 20 Cobertura de Infraestructura de Asentamientos Humanos

Sectores de Cobertura Agua potable, Alcantarillado y Saneamientos	Asentamientos Humanos	Cobertura	Déficit
Sector 1	Primero de Mayo, Pueblo Nuevo, San Tadeo, Milpe y El Chipal, San Miguel de los Bancos, Mindo y Saloya	Alcanza la cobertura en 90% de agua potable y 70 % de alcantarillado, toma de captación de 4 puntos y 2 plantas de tratamiento.	No existe déficit en abastecimiento de agua por fuente hídrica. Presenta deficiencias en la cobertura de alcantarilladlo de tipo combinado
Sector 2	San Pedro, San Bernabé y Virgen de Guadalupe	Alcanza la cobertura en 90% de agua potable y 50 % de alcantarillado, toma de captación de 1 punto.	No existe déficit en abastecimiento de agua por fuente hídrica a pesar que hay una baja calidad de agua. Presenta deficiencias en la cobertura de alcantarilladlo de tipo combinado
Sector 3	Río Blanco, Amanecer Campesino, Luz de América, Los Andes, Ganaderos Orenses, Paisaje del Rio Blanco y Santa Rosa de Mulaute	Alcanza la cobertura en 90% de agua potable y 50 % de alcantarillado, toma de captación de 4 puntos y 1 planta de tratamiento.	No existe déficit en abastecimiento de agua por fuente hídrica a pesar que hay una baja calidad de agua. Presenta deficiencias en la cobertura de alcantarilladlo de tipo combinado

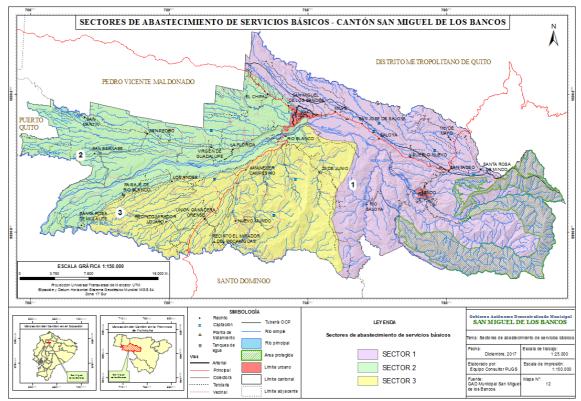


DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Elaborado: Equipo PUGS

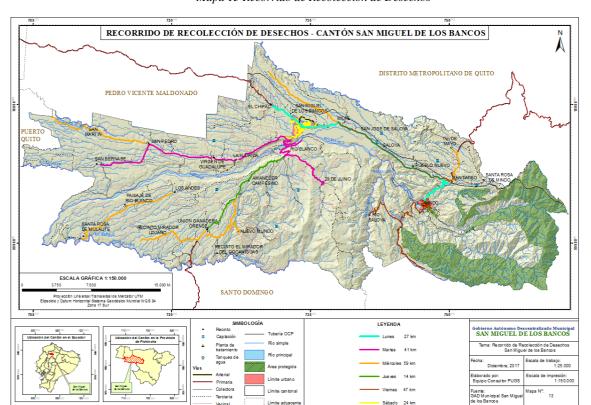
Mapa 12 Sectores de Abastecimiento de Servicios Básicos





DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR



Mapa 13 Recorrido de Recolección de Desechos

Elaborado: Equipo PUGS

Como se puede apreciar en la Tabla 4, el servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento se encuentra divido en tres sectores de cobertura. Para el abastecimiento de agua para consumo humano se toma como inicio de la red de cobertura, el punto de captaciones hídricas registradas por SENAGUA en los ríos del cantón para proceder a la distribución en los centros poblados.

La cobertura del servicio de agua alcanza 90% en los recintos más grandes y en menor porcentaje en los recintos menos desarrollados. A pesar que hay recintos que se conectan, aún presentan deficiencias en calidad de agua, optando por otros medios para su abastecimiento (Esteros, agua lluvia, pozos, entre otros.).

Con respecto al servicio de alcantarillado, la cobertura es baja llegando al 70% en centros poblados mayores y disminuye su porcentaje en centro poblados menores, los proyectos se



PICHINCHA - ECUADOR

encuentran en desarrollo con lo cual se prevé que para el año 2025 el servicio pueda cubrir las áreas pobladas en con estándares que contribuyan en la calidad de vida.

El último elemento del servicio básico que compone la infraestructura en los SPS, es la cobertura de saneamiento y manejo de desechos sólidos. Este tiene cobertura total de los centros poblados urbanos y rurales. La iniciativa de la parroquia de Mindo en clasificar los residuos mejora índices de manejo de desechos del cantón, cabe señalar que programas de motivación y concientización para manejo de residuos sustentables que no afecten al medio natural no están desarrollados y existe un déficit de acompañamiento técnico. La falta de generar nuevos sistemas de recolección de basura, frecuencias de recolección y un botadero mejor ubicado y equipado son las deficiencias que perjudican al desarrollo del cantón.

Con el fin de identificar el estado actual y el grado de los sistemas públicos de soporte en las áreas urbanas principales y recintos en proceso de suelo urbano, se estableció la categorización de la SPS.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 21 Categorización de Equipamiento e Infraestructura

Categori	Categorización para Equipamiento			
Nivel	Categoría	Descripción		
I	Equipamiento tipo A	Alta presencia de equipamientos sociales básicos y equipamientos de servicio.		
II	Equipamiento tipo B	Medianamente alta presencia de equipamientos sociales básicos y equipamientos de servicio.		
III	Equipamiento tipo C	Medianamente baja presencia de equipamientos sociales básicos y equipamientos de servicio.		
IV	Equipamiento tipo D	Ausencia total de equipamientos sociales básicos y equipamientos de servicio.		
Categori	zación para Infraestructu	ra		
Nivel	Categoría	Descripción		
I	Infraestructura tipo A	Total cobertura y alta calidad de agua potable, alcantarillado, redes eléctricas y redes de comunicación. Proyección de infraestructura vigente con menores limitaciones.		
II	Infraestructura tipo B	Parcial cobertura en agua potable, alcantarillado, redes eléctricas. Proyección de infraestructura con limitantes		
III	Infraestructura tipo C	Parcial cobertura en agua potable, alcantarillado. Proyección de infraestructura con altas limitaciones de desarrollo		
IV	Infraestructura tipo D	Ausencia total de servicios de agua, alcantarillado, redes eléctricas y redes de comunicación. Proyección de inversión de infraestructura.		

Elaborado: Equipo PUGS

Con esta categorización de SPS, se agiliza la compresión del estado actual de la infraestructura y los equipamientos básicos del territorio.



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 22 Combinaciones / Rangos de SPS

INFRAESTRUCTURA	EQUIPAMIENTO	COMBINACIONES	RANGO	
A	A	AA	ALTO	
В	В	AB	ALIO	
С	С	AC		
D	D	AD		
		BA	MEDIO	
		ВВ	MEDIO	
		BC		
		BD		
		CA		
		СВ		
		CC		
		CD	D.1.10	
		DA	BAJO	
		DB		
		DC		
		DD		

Elaborado: Equipo PUGS

Sistemas públicos de soporte en suelo rural

El suelo rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, y otras actividades productivas; recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección y de uso residencial bajo en modalidad especifica.

Para la clasificación de suelo del cantón, se ha tomado en cuenta los siguientes parámetros: riesgos, categorías agrícolas de suelo – CAS -(estudio edáfico), la capacidad de uso de la tierra - CUT, zonas protección identificadas en el PDOT, geomorfología (pendientes), Áreas protegidas: Bosque Protector Mindo – Nambillo, Bosque Protector Cuenca del Río Guayabamba, Bosques Privados e IBAs.



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 23 Parámetros del suelo rural

Parámetro	Variables	Análisis
Riesgos	Movimientos en masa por caídas, flujos de lodo y cantos rodados	Se toma riesgos para las zonas rurales de protección para condicionar o prohibir actividades de ningún tipo que cambien la condición del suelo.
	Inundación	
	Peligro Volcánico	
Categorías Agrícolas de Suelo (CAS)	Taxonómico Fertilidad de suelo	Se toma las CAS para determinar las zonas rurales con mayor aprovechamiento productivo y que garantice la soberanía alimentaria.
Capacidad de Uso de Tierra (CUT)	Categorías de I al IV (producción) Categorías V al VIII	Se toma las CUT de I a IV para asignar las zonas rurales de producción en procesos agrarios intensivos y sin limitantes.
	(Protección y Conservación)	Se toma las CUT de V a VIII para determinar las zonas rurales de protección en los cuales limita actividades de aprovechamiento y producción.
Zonas de Protección	Para fuentes hídricas de 15 metros en vertientes naturales pequeñas y 50 metros en las riberas de los ríos.	Se toma las zonas de protección de los acuíferos para el suelo rural de protección y actividades limitantes a las zonas de aprovechamiento extractivo del cantón.
	Puntos de Captación hídrica para consumo de Agua ACUS zonas de interés para uso sustentable.	Se usa los puntos de captación hídrica para generar áreas de amortiguamiento en pro de conservar el estado natural del agua en beneficio a los poblados que consumen.
Morfología	Pendientes y relieve.	Se toma las pendientes y el relieve para las zonas rurales de protección en pendientes con altos grados de inclinación y pendientes suaves y planas para las zonas rurales de expansión urbana colindante al área urbana.
Bosque Protector Mindo Nambillo; Bosque Protector Cuenca del Rio Guayabamba	Área de Bosque y Zona de amortiguamiento.	Se toma el Bosque Protector Mindo Nambillo como zona rural de protección, en cual queda prohibida cualquier tipo de actividad que altere sus características biofísicas.
Bosques Privados e IBAs	Área de Bosque e identificación de IBAs en el cantón.	Se toma las áreas de bosque privado como zonas rurales de protección para usos limitados. Se usa las IBAs para identificar las zonas con mayor conservación y se determina usos limitados que alteren el sistema biofísico de la zona.



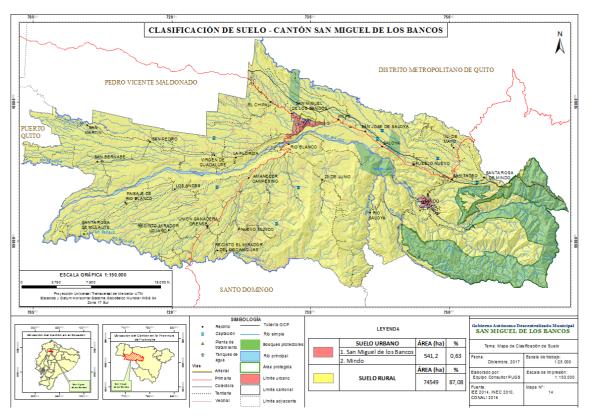
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Elaborado: Equipo PUGS

Tras unir todos los componentes que integran la clasificación de suelo (urbano y rural) se ha identificado las zonas urbanas y las zonas rurales. Esta clasificación da paso a la subclasificación de suelo ya predefinida por las características biofísicas, sociales, económicas del territorio.

Mapa 14 Clasificación de Suelo



Elaborado: Equipo PUGS

4.4. SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

Teniendo en cuenta que la clasificación de suelo del cantón se dividió en suelo urbano y suelo rural, se pretende especificar el suelo, según sus características biofísicas, productivas y los sistemas públicos de soporte por el cual se sub-clasifica el suelo en las categorías de suelo urbano consolidado, no consolidado y protección ecológica urbana en el suelo urbano y suelo productivo, de aprovechamiento extractivo, de protección ecológica rural y de expansión



PICHINCHA - ECUADOR

urbana. Con el fin de asignar tratamientos específicos a su competente desarrollo, se ha designado las siguientes tipos de suelo.

Subclasificación de suelo urbano

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación; Suelo urbano consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación; suelo urbano no consolidado, es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requieren de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización y; los suelo urbanos de protección que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riegos.

Para fines de subclasificación de suelo urbano se estable para las zonas urbanas de San Miguel de los Bancos y Mindo los límites establecidos en el Plan Regulador Urbano 2015 de la Cabecera Cantonal y la Ordenanza que Amplia la Zona Urbana de la parroquia Mindo (Límite) del año 2006.

Para la zona urbana principal del cantón, San Miguel de los Bancos, el Plan Regulador Urbano 2015 define zonas de protección ecológica, áreas verdes de protección y recreación, adicionalmente se determina usos principales de suelo y zonificaciones para actuaciones urbanísticas. Para Mindo en la Ordenanza que Amplia la Zona Urbana de la parroquia rural (Límite) 2006 y en el Plan Regulador Urbano 1996 ayudan viabilizar las dinámicas territoriales, el PRU cuenta con sectores de planificación y usos de suelo que ya no se ajustan a la realidad territorial pero guía como línea base en la comprensión del crecimiento urbano, no obstante el perímetro urbano establecido en el 2006 no ha podido contener la descontrolada urbanización de las áreas colindantes al mencionado límite, por lo cual en dependencia del grado de



PICHINCHA - ECUADOR

urbanización y lotización se ha considerado conveniente que las urbanizaciones colindantes al área urbana sean integradas al perímetro urbano y.

Para fines de subclasificación de suelo, la zona urbana de San Miguel de los Bancos presenta los siguientes barrios, evaluados en su sistema público de soporte y la integración a la malla urbana.

Tabla 24 Tipo de suelo urbano del Área Urbana de San Miguel de los Bancos

Barrio	**SPS	Integración a la Malla Urbana	Tipo de suelo
Central	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Vicente Benítez	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Camilo Ponce	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Media integración en movilidad y transporte	No Consolidado
El Cisne	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Media integración en movilidad y transporte	No Consolidado
6 de Diciembre	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Media integración en movilidad y transporte	No Consolidado
La Luz	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Pitzara	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Nuevo Amanecer	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Bello Horizonte	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Colinas del Rio Blanco	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado

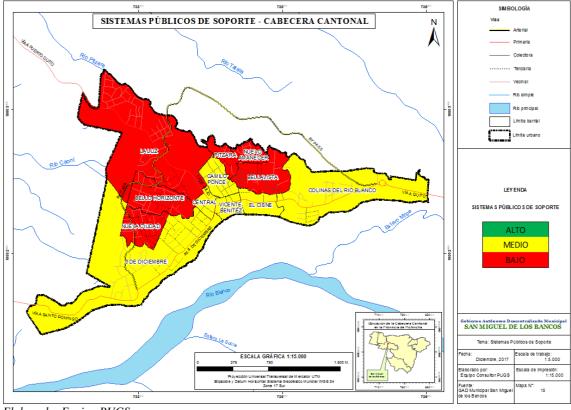
^{**}SPS.- Sistemas Públicos de Soporte



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 15 Sistemas Públicos de Soporte Cabecera Cantonal



Elaborado: Equipo PUGS

Para fines de subclasificación de suelo, la zona urbana de Mindo presenta los siguientes barrios, evaluados en su sistema público de soporte y la integración a la malla urbana.

Tabla 25Tipo de suelo urbano del Área Urbana de Mindo

Barrio	**SPS	Integración a la Malla Urbana	Tipo de suelo
Central	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Virgen del Cisne	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Los Anturios	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo C	Media integración en movilidad y transporte	No Consolidado
El Quetzal	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo C	Media integración en movilidad y transporte	No Consolidado
El Progreso	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo C	Media integración en movilidad y transporte	No Consolidado



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Las Buganvillas	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Deltas de la Tranquilidad	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Los Guayabales	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
San Vicente I	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
San Vicente II	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
La Campiña	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Ecuador	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Mindo Alto	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado
La Maga	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo C	Baja integración en movilidad y transporte	No Consolidado

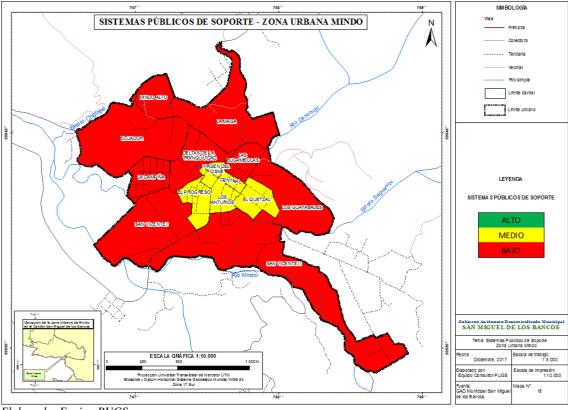
^{**}SPS.- Sistemas Públicos de Soporte



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 16 Sistemas Públicos de Soporte Parroquial Mindo – zona urbana



Elaborado: Equipo PUGS

Para los recintos que son núcleos urbanos en áreas rurales (Cooperativas agrarias), son evaluados en su sistema público de soporte y la integración a la malla urbana.

Tabla 26 Tipo de suelo urbano del Área Urbana de Recintos Pro Urbano - Rural

Recinto	**SPS	Integración a la Malla Urbana	Tipo de suelo
San Bernabé	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Ganaderos Orenses	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo B	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
Paisaje del Rio Blanco	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo C	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado
San Pedro	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo C	Alta integración en movilidad y transporte	No Consolidado

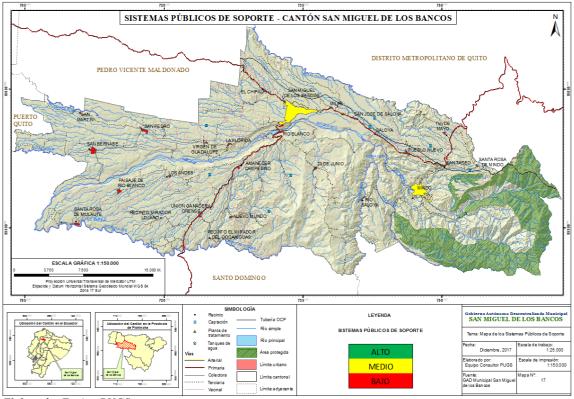
**SPS.- Sistemas Públicos de Soporte



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 17 Sistemas Públicos de Soporte Cantonal



Elaborado: Equipo PUGS

Sub-clasificación de suelo rural

En el ámbito del suelo rural se establece cuatro categorías de suelo; el suelo rural de producción que es el destinado a actividades agro productivos, acuícolas, extractivas o forestales y aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente y consecuentemente se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento; el suelo rural para aprovechamiento extractivo es el destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

Adicionalmente se sub-clasifica el suelo rural en suelo rural de expansión urbana, que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria.



PICHINCHA - ECUADOR

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizara en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajustaran a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte; el suelo rural de protección que por su características biofísicas, ambientales, paisajísticas, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección, no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Tabla 27 Determinantes para la sub clasificación del suelo rural

Variable	Tipo de suelo
***CUT (I al IV)	Tipo de suelo rural de producción
**CAS (Alta y Media Fertilidad)	
Tipo de suelo misceláneo con altas características de	Tipo de suelo rural de aprovechamiento
tipo rocoso intrusivo y rocas sueltas	
Suelo colindante al área urbano, con características	Tipo de suelo rural de expansión urbana
de relieve suaves a planas y que no presente	
aptitudes agrícolas altas y medias; con capacidad de dotación de sistemas públicos de soporte.	
dotación de sistemas publicos de soporte.	
***CUT (V a VIII)	Tipo de suelo rural de protección
Bosque Protector Mindo – Nambillo	
Bosque Protector Cuenca del Río Guyabamba	
Bosques Privados	
Zonas de Captaciones Hídricas	
Zonas con altas probabilidades de riesgo natural.	

**CAS.- Categorías Agrícolas de Suelo

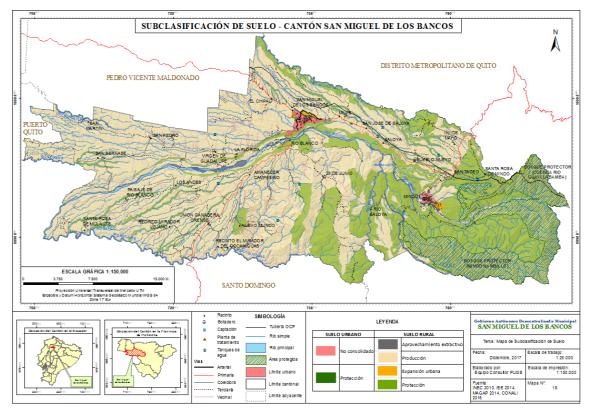
***CUT.- Capacidad de Uso de la Tierra



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 18 Subclasificación del suelo



Elaborado: Equipo PUGS

Como se ha topado el tema anteriormente, la propuesta de integrar a las urbanizaciones colindantes como el suelo urbano como suelo rural de expansión urbana, está en función a su periodo de venta por fases y desarrollo de las cargas y anclaje a sistema público.

Tabla 28 Distribución del suelo urbano y rural en el cantón

Clase de Suelo	Subclase de Suelo	Superficie en Ha	Porcentaje %
Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	489	0.57
	Suelo Urbano de Protección	35	0.04
	Suelo rural de aprovechamiento extractivo	322	0.38
Rural	Suelo rural de producción	46869	54.75
	Suelo rural de protección	27245	31.82
	Suelo rural de expansión urbana.	124	0.14



PICHINCHA - ECUADOR

5. COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico del cantón contiene las determinaciones que regulan el uso y la edificabilidad, la ocupación del suelo e integre normas urbanísticas así como los procedimientos e instrumentos de gestión.

El contenido mínimo del componente urbanístico son: la delimitación de los polígonos de intervención asignando los tratamientos urbanísticos y los aprovechamientos urbanísticos; la determinación de los usos generales y específicos de suelo en edificabilidad y de aprovechamiento urbanístico; identificación, cuantificación y determinación del suelo destinado a infraestructura y equipamiento, áreas verdes y espacio público, sistemas viales, movilidad, transporte, sistemas y redes de servicios públicos, ecosistemas ambientales y vitales para la sostenibilidad de la ciudad; identificación y localización de suelo para vivienda de interés social en función de la demanda (12 años) y directrices del ente rector; identificación de sectores sujetos a declaratorias de regulación prioritaria y zonas especiales de interés, además de los planes urbanísticos complementarios e instrumentos de gestión del suelo; identificación y localización de suelo urbano para aplicación de mecanismos urbanísticos e incentivos y re densificación, mejoramiento espacio urbano.

5.1. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Como señala la LOOTUGS en el artículo 41; "Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes".

Como parte del proceso del estudio se considera a los tratamientos urbanísticos como acciones positivas para orientar estrategias y herramientas de planificación. Los tratamientos urbanísticos son las determinaciones que atienden las características físicas, ambientales y sociales de cada polígono, lo cual orienta las intervenciones que se pueden realizar en el



PICHINCHA - ECUADOR

territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente.

Para el suelo urbano se definen los tratamientos de conservación; de consolidación; de desarrollo; de mejoramiento integral; de renovación; y, de sostenimiento, mientras que en el suelo rural los tratamientos son de conservación; de desarrollo; de desarrollo rural; de mitigación; de promoción productiva; y, de recuperación.

Tabla 29 Tratamientos Urbanísticos para el suelo urbano y rural

	Urbano		Rural				
Tratamiento	Consolidado	No consolidado	Protección	Producción	Aprove chamie nto Extractivo	Expansión	Protección
Conservación	х		x				х
Consolidación		х					
Desarrollo		х				х	
Desarrollo Rural						х	
Mejoramiento integral		х					
Renovación	х						
Sostenimiento	х						
Mitigación					х		
Promoción productiva				x	х		
Recuperación			х	x	x		х

Elaborado: Equipo PUGS

Cada tratamiento urbanístico tiende a estimular el territorio de manera estratégica y planificada, para conseguir objetivos específicos, por tanto es necesario la participación social para conocer las realidades diversas de los habitantes. Se convocó principalmente a los grupos organizados (2), justificados en base en la visión de un pequeño colectivo, que construye una representación micro de lo que sucede a nivel macro social.

² Grupos organizados se refiere a la conformación principalmente civil en asociaciones, cooperativas, fundaciones, en actividades económicas, productivas y educativas y que estén conformadas por pobladores del cantón San Miguel de los Bancos.

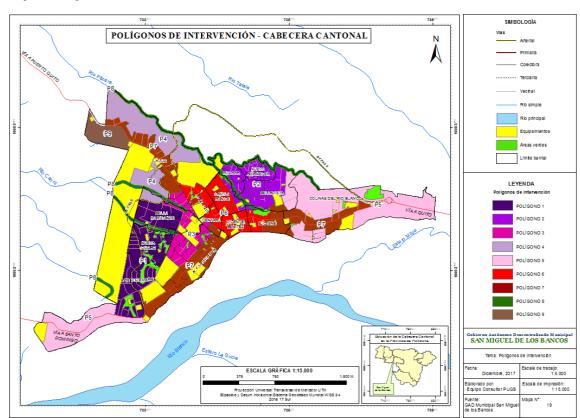


PICHINCHA - ECUADOR

Los polígonos de intervención territorial para el cantón se han divido en urbano y rural presentando parámetros de localización, tratamiento urbanístico, superficie, problemática, uso de suelo, uso complementario, uso restringido, uso prohibido y recomendaciones específicas.

<u>Polígonos de Intervención Territorial Urbana de la Cabecera Cantonal San Miguel de los Bancos.</u>

A continuación se presenta los polígonos de intervención territorial con los parámetros mínimos de estructura urbanística a modo de fichas:



Mapa 19 Polígonos de Intervención Cabecera Cantonal



PICHINCHA - ECUADOR

PU - 1	P3 P7 P7	
Localización	Barrios Nueva Ciudad y Bellos Horizontes	
Tratamiento	Tratamiento de Conservación ; Mejoramiento Integral; y Renovación	
Superficie	45 ha	
Problemática	Este polígono se forma con dos barrios de la Cabecera Cantonal: Nueva	
	Ciudad y Bellos Horizontes, viven aproximadamente 219 habitantes, lo	
	que representa un bajo índice de ocupación. Las características	
	geomorfológicas de relieve presenta terrenos entre suaves y colinados,	
	su capacidad de carga en edificabilidad es limitado por asentarse en	
	antiguos rellenos sanitarios, por ello se fomenta una ocupación	
	extendida horizontal para mantener el índice de composición familiar en	
	casas unifamiliares.	
	El bajo porcentaje de ocupación de estos barrios se derivan	
	principalmente por cuestiones ambientales, en primer lugar se conoce	
	que hubo rellenos de basura, lo que conlleva a riesgos de socavones y	
	deslizamientos. Además se ubican plantas de tratamiento de aguas	
	residuales, las cuales generan molestias en los moradores, se puedo	
	verificar que en algunas viviendas las tuberías de aguas servidas	
	sobresalían directamente a las quebradas, presencia de animales de cría	
	en los terrenos baldíos, no cuentan con aceras, bordillos, las calles son	
	de tierra y en algunos casos solo están en planos, lo que resulta en una	
	separación de la malla urbana.	



PICHINCHA - ECUADOR

Estas condiciones requieren del tratamiento de mejoramiento integral que "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 re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización"

En consecuencia de la presencia de las plantas de tratamiento de aguas residuales y los antiguos rellenos se requiere el tratamiento de renovación que "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"

Debido a su paisaje con presencia de quebradas también se requiere del tratamiento de conservación el cual "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.

Acciones Positivas

Este polígono debe cumplir su función de generar espacios para viviendas residenciales, lo cual permite un crecimiento planificado que descongestionan a la cabecera cantonal, por tanto, se requiere de un plan estratégico para el manejo sostenible de las plantas de tratamiento de aguas residuales y un plan de riesgos que considere los antiguos rellenos. Además, se debe elaborar planes de inversión para dotar de los sistemas públicos de soporte de competencia municipal. Estas acciones deben estar acompañadas por procesos de participación social para recuperar,



DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

	proteger y conservar las quebradas y áreas verdes, con ello se estimula
	una consolidación urbana sostenible.
Uso de Suelo	Residencial
General	
Uso de Suelo	Residencia Urbano 1 (RU1)
Especifico	
Uso de Suelo	Residencial RU1
Complementario	Protección Ecológica/Conservación
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB, EBS, EDB, ERB,
	ERS,EGB,EGS,ETB,EAS,EIB,EIS
	Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4
Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ, ESZ, ESM,
Restringido	EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ,
	EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS7,
	CS8, CZ, CM
	Agrícola Residencia: AR
Uso de Suelo	Industrial: II1, II2, II3, II4
Prohibido	
Ocupación	D
Lote minino	200 m2
Frente mínimo	10 m
Retiro Frontal	0 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	0 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	5
Máxima	



PICHINCHA - ECUADOR

COS PB	70
CUS	140
Código	RU1 – 2002D
PU - 2	P2
Localización	Barrios Pitzara, Nuevo Amanecer y Bellavista
Tratamiento	Tratamiento de Conservación y Mejoramiento Integral
Superficie	28 ha
Problemática	Este polígono abarca tres barrios de la cabecera cantonal: Pitzara, Nuevo Amanecer y Bellavista en los cuales viven aproximadamente 1108 personas. Se los agrupa debido al nivel de dotación de los sistemas públicos de soporte, de sus características sociales y paisajísticas, por tanto, se aplican los tratamientos de Conservación y Mejoramiento Integral.
	Estos barrios se desarrollaron sin una planificación previa, lo cual le da características complejas las principales problemáticas que se evidenciaron son; la ubicación de familias en terrenos en riesgo, por la morfología irregular y la cercanía con el río Pitzara; los barrios no tienen aceras, bordillos y todas sus calles son de tierra; no cuenta con un sistema de alcantarillado pluvial, ni de aguas servidas; y, se ha generado una percepción de inseguridad debido a la presencia de venta y consumo de drogas y alcohol en los alrededores de los barrios. La capacidad de carga edificable es limitada por las características de composición arcillosa del suelo. Además debido a las precipitaciones se recomienda un crecimiento vertical de 4 y 6 pisos que fomente la vivienda multifamiliar.



PICHINCHA - ECUADOR

Estas condiciones requieren la aplicación del tratamiento de mejoramiento integral que "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 re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización"

Por otro lado, este polígono tiene un potencial turístico debido a su paisaje que incluye al río Pitzara, el cual, años atrás fue un lugar de esparcimiento para las familias del cantón, por tanto es necesario emprender acciones concretas para revitalizar este espacio natural, mediante el tratamiento de conservación, el cual "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."

Acciones Positivas

Para este polígono se requiere de la elaboración de un plan de riesgo, para conocer de manera clara cuales son las viviendas y las familias que están en riesgo, además debe estar acompañado de una planificación de inversión para completar los sistemas públicos de soporte de competencia municipal, con un especial relevancia en la generación de espacios públicos, con lo cual se aprovecha de manera estratégica, sustentable y equitativa, la presencia del río Pitzara, un elemento natural que tiene mucha importancia para los habitantes del cantón, al mismo tiempo se fomenta el turismo local, se generan fuentes de empleo, se mejora la relación entre vecinos y con ello bajar los índices de inseguridad de los barrios.

Uso de Suelo General

Residencial



PICHINCHA - ECUADOR

Uso de Suelo	Residencia Urbano 1 (RU1)
Especifico	
Uso de Suelo	Residencial RU1
Complementario	Protección Ecológica/Conservación
_	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB, EBS, EDB, ERB,
	ERS,EGB,EGS,ETB,EAS,EIB,EIS
	Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4
Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ, ESZ, ESM,
Restringido	EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ,
	EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS7,
	CS8, CZ, CM
	Agrícola Residencia: AR
Uso de Suelo	Industrial: II1, II2, II3, II4
Prohibido	
Ocupación	D
Lote minino	300 m2
Frente mínimo	12 m
Retiro Frontal	0 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	0 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	5
Máxima	
COS PB	70
CUS	140
Código	RU1 – 3002D



PU - 3	P6
Localización	Barrio 6 de Diciembre
Tratamiento	Tratamiento de Conservación y Consolidación
Superficie	19 ha
Problemática	Este polígono se conforma con una parte del barrio 6 de Diciembre, en
	donde predomina el uso residencial, aunque al estar influenciado por la
	zona comercial hay una tendencia a contribuir con actividades
	comerciales a menor escala. Su condición morfológica urbana se
	potencializa el crecimiento urbano vertical con edificabilidad máxima
	de 6 pisos; la capacidad de carga en función de edificabilidad es
	limitante con suelos inestables de arcilla expansiva - limo arcillosos y
	arenosos.
	En este polígono se pudo evidenciar la presencia de sistema de agua y
	alcantarillado, además cruza la avenida 6 de diciembre pavimentada de
	cuatro carriles y la única con división, por tanto es un eje vial importante
	conecta con la vía La Mercedes que une con Santo Domingo de los
	Tsáchilas, Por ello es importante desarrollar de manera planificada el
	sector del transporte y vial, siendo necesario completar el trabajo en las
	vías trasversales, aceras y bordillos, señalética vial y residencial,
	asignación de paradas para vehículos públicos y privados, establecer
	parqueaderos, se pueden observar alternativas como la creación de zonas



PICHINCHA - ECUADOR

azules con la finalidad de descongestionar los puntos más sensibles de la Cabecera Cantonal.

Otra de las problemáticas que requieren de un plan de inversión se refiere al tendido eléctrico, ya que se encuentra muy cerca de las viviendas por tanto se convierte en un riesgo para las familias, se requiere de elaborar programas y proyectos para el soterramiento de cables.

En el barrio 6 de Diciembre se está realizando un levantamiento de información en relación a las escrituras de los lotes, una oportunidad para actualizar el catastro y con ello estimular la generación de espacios público con relevancia en áreas verdes para la familia.

Siendo estas las características del polígono se requiere del tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado se pueden considerar el sendero del peñón del río Blanco como un potencial para generar emprendimientos turísticos locales, abriendo la posibilidad de inversión y generación de empleo. Por tanto se requiere también de tratamiento de conservación que "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."

Acciones Positivas

Se requiere de la elaboración de política pública enfocada a los incentivos principalmente y sanciones para estimular la construcción de viviendas, este trabajo debe estar acompañado con una adecuada actualización catastral y campañas que faciliten la obtención de



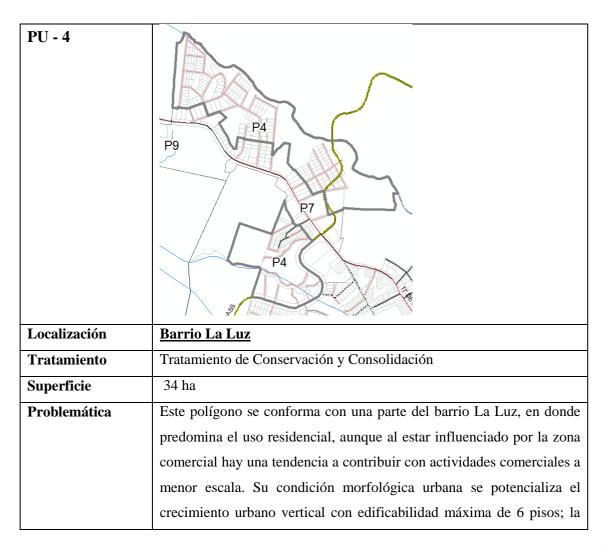
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	escrituras. Además de planes estratégicos para desarrollar el transporte,
	inversión para mejorar las vías laterales; generación de señalética vial,
	residencial; y procurar el soterramiento del cableado.
	residenciai, y procurai ei soterraimento dei caoreado.
	Debido a la alta presencia de animales, se requiere de un seguimiento y
	control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo
	urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para
	la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de
	·
	bajar el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo	Residencial
General	
Uso de Suelo	Residencia Urbano 2 (RU2)
Especifico	Residencia Otoano 2 (RO2)
Uso de Suelo	Residencia: RU2
Complementario	Industrial: II1A
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ,
	EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS,
	ETZ1, EIB, EIS
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8
Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM,ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM,
Restringido	EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5
Uso de Suelo	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Prohibido	
Ocupación	D
Lote minino	180 m2



Frente mínimo	15 m
Retiro Frontal	0 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	0 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	5
Máxima	
COS PB	80
CUS	160
Código	RU2 – 1802D





PICHINCHA - ECUADOR

capacidad de carga en función de edificabilidad es limitante con suelos inestables de arcilla expansiva - limo arcillosos y arenosos.

En este polígono se pudo evidenciar la presencia media de los sistemas públicos de soporte, principalmente por la dotación del sistema de agua y alcantarillado, además cuenta con la vía estatal pavimentada que conecta con La Independencia en la provincia de Esmeraldas, por tanto un eje vial importante. Por ello es relevante desarrollar de manera planificada el sector del transporte y vial, siendo necesario completar el trabajo en las vías trasversales, aceras y bordillos, señalética vial y residencial, asignación de paradas para vehículos públicos y privados, establecer parqueaderos, se sugerir alternativas como la creación de zonas azules con la finalidad de descongestionar los puntos más sensibles de la Cabecera Cantonal. En los recorridos en campo también se observó una baja consolidación urbana, hay lotes baldíos, por tanto es necesario crear políticas públicas direccionadas a la estimulación de construcción de viviendas y generación de espacios verdes dedicados a la familia.

Siendo estas las características del polígono se requiere del tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado, su paisaje con quebradas se requiere también de tratamiento de conservación que "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."

Acciones Positivas

Se requiere de la elaboración de política pública enfocada a los incentivos principalmente y sanciones para estimular la construcción de



	viviendas, este trabajo debe estar acompañado con una adecuada
	actualización catastral y campañas que faciliten la obtención de
	escrituras. Además de planes estratégicos para desarrollar el transporte,
	inversión para mejorar las vías laterales; generación de señalética vial,
	residencial; y procurar el soterramiento del cableado.
	Debido a la alta presencia de animales, se requiere de un seguimiento y
	control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo
	urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para
	la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de
	bajar el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo	
General	Residencial
Uso de Suelo	
Especifico	Residencia Urbano 2 (RU2)
Uso de Suelo	Residencia: RU2
Complementario	Industrial: II1A
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ,
	EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS,
	ETZ1, EIB, EIS
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8
Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM,
Restringido	EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5
Uso de Suelo	Industrial: IIIP II2 II4
Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4



Ocupación	D
Lote minino	100 m2
Frente mínimo	10 m
Retiro Frontal	0 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	0 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	5
Máxima	
COS PB	80
CUS	160
Código	RU2-1002D

PU - 5	P5 VIA A SANTO DOMINGO P5 VIA A QUITO P5
Localización	Barrio Colinas del Rio Blanco
Tratamiento	Tratamiento de Conservación y Consolidación
Superficie	76 ha
Problemática	Este polígono se conforma con una parte del barrio Colinas del Río en donde predomina el uso residencial, aunque al estar influenciado por la zona comercial hay una tendencia a contribuir con actividades comerciales a menor escala. Su condición morfológica urbana se potencializa el crecimiento urbano vertical con edificabilidad máxima de 6 pisos; la capacidad de carga en función de edificabilidad es limitante con suelos inestables de arcilla expansiva - limo arcillosos y arenosos.



PICHINCHA - ECUADOR

En este polígono se pudo evidenciar la presencia media de los sistemas públicos de soporte, principalmente por la dotación del sistema de agua y alcantarillado, además cuenta con la vía estatal pavimentada que conecta con el Distrito Metropolitano de Quito, por tanto, un eje vial importante. Por ello es relevante desarrollar de manera planificada el sector del transporte y vial, siendo necesario completar el trabajo en las vías trasversales, aceras y bordillos, señalética vial y residencial, asignación de paradas para vehículos públicos y privados, establecer parqueaderos, se sugerir alternativas como la creación de zonas azules con la finalidad de descongestionar los puntos más sensibles de la Cabecera Cantonal. En los recorridos en campo también se observó una baja consolidación urbana, hay lotes baldíos, por tanto es necesario crear políticas públicas direccionadas a la estimulación de construcción de viviendas y generación de espacios verdes dedicados a la familia.

Siendo estas las características del polígono se requiere del tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado, su paisaje con quebradas se requiere también de tratamiento de conservación que "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."



Acciones Positivas	Se requiere de la elaboración de política pública enfocada a los
	incentivos principalmente y sanciones para estimular la
	construcción de viviendas, este trabajo debe estar acompañado con
	una adecuada actualización catastral y campañas que faciliten la
	obtención de escrituras. Además de planes estratégicos para
	desarrollar el transporte, inversión para mejorar las vías laterales;
	generación de señalética vial, residencial; y procurar el
	soterramiento del cableado.
	Debido a la alta presencia de animales, se requiere de un
	seguimiento y control a las chancheras, polleras y galleras que se
	encuentran en el suelo urbano, acompañado de procesos de
	socialización y sensibilización para la tenencia de animales de cría
	y mascotas urbanas, con la intención de bajar el índice de animales
	callejeros.
Uso de Suelo	Residencial
General	
Uso de Suelo	
Especifico	Residencia Urbano 2 (RU2)
Uso de Suelo	Residencia: RU2
Complementario	Industrial: II1A
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/
	CPN: Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS,
	EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS,
	ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5,
	CS6, CS7, CS8



Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM,
Restringido	ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3,
	CM5
Uso de Suelo Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	D
Lote minino	200 m2
Frente mínimo	12 m
Retiro Frontal	0 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	0 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	5
Máxima	
COS PB	80
CUS	160
Código	RU2-2002D



PU - 6	P2 P2 P3
Localización	Barrios Central; Vicente Benítez; y, Camilo Ponce
Tratamiento	Tratamiento de Conservación y Consolidación
Superficie	39 ha
Problemática	Este polígono está formado por tres barrios de la Cabecera Cantonal:
	Central; Vicente Benítez; y, Camilo Ponce, viven aproximadamente
	1603 personas. Estos barrios incluyen el uso múltiple en donde se
	fortalece la zona comercial; su condición morfológica urbana es
	favorable por su ubicación en los flancos de las vías principales, la
	capacidad edificatoria es alta, pero los anchos de vía y los sistemas de
	agua y alcantarillado los limita a un máximo 6 en términos de sombra y
	heliofania; la capacidad de carga está en función de la dotación de
	servicios básicos, se requiere de una planifica una intervención para
	mejorar la entrada de la red de agua potable a las edificaciones.
	La avenida 17 de Julio es parte de la vía estatal, paso obligado para todo
	tipo de trasporte, como resultado de este tráfico, en este polígono hay
	una alta actividad comercial, por lo tanto hay una nutrida oferta de
	productos y servicios, se los comercializa una parte en locales como
	restaurantes, tiendas de abasto, ferreterías, farmacias, comerciales de
	electrodomésticos, papelerías, minimarkets, mecánicas, taxis,
	camionetas, lavadoras, peluquerías, panaderías, cafeterías, cibercafés,
	hoteles, etc., y se puede decir que están regulados. La otra parte se vende
	en las vías y aceras, esta venta ambulante también es variada y se pueden
	mencionar jugos, cocos, pinchos, encebollados, dulces, ropa, artesanía,
	juguetes, aguas medicinales, cevichochos y vienen camiones de otras



PICHINCHA - ECUADOR

provincias en especial de Santo Domingo de los Tsáchilas con verduras, frutas y cárnicos.

Esta carga comercial está apropiándose de las fachas de las construcciones que están en las vías principales, agravado por la cercanía del tendido eléctrico, se convierte en un problema de contaminación visual. Este polígono es el más congestionado por el flujo constante del transporte, la presencia de la Unidad Educativa San Miguel de los Bancos, y la oferta de productos y servicios, lo hace un sitio de alto tránsito. Por tanto sus principales problemáticas se derivan de la planificación comercial en el cual se apliquen permisos de funcionamiento acordes a la actividad y realidad del cantón, regulación de publicidad, participación social en la toma de decisiones y el fortalecimiento mediante promoción de espacios como el Mercado Municipal.

El polígono cuenta con la mayoría de los sistemas públicos de soporte de competencia municipal, con cierto déficit, por ejemplo en la continuidad del flujo de agua potable, falta de vías adoquinadas y de espacios verdes, por tanto es necesario el tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."

Acciones Positivas

Se requiere de la elaboración de planes estratégicos para desarrollar el transporte, inversión para mejorar las vías laterales; generación de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	señalética vial, residencial; y procurar el soterramiento del cableado.
	Implementar procedimiento de control para otorgar los permisos de funcionamiento comerciales, con la intención de ordenar el comercio formal e informal potenciando la participación social y de infraestructura como el Mercado Municipal.
	Debido a la alta presencia de animales, se requiere de un seguimiento y control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de bajar el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo General	Múltiple
Uso de Suelo	
Especifico	M
Uso de Suelo	Residencial RU
Complementario	Industrial: II1A Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural: H Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4
Uso de Suelo Restringido	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencia: AR Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5
Uso de Suelo	
Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	D
Lote minino	300 m2
Frente mínimo	10 m
Retiro Frontal	0 m
Retiro Posterior	3 m
L	



Retiro Lateral	0 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	6
Máxima	
COS PB	70
CUS	280
Código	M-3004D

PU - 7	PB P4 P2 P5
Localización	Barrios: 6 de Diciembre; Colinas del Rio Blanco; y, La Luz
Tratamiento	Tratamiento de Conservación y Consolidación
Superficie	61 ha
Problemática	El polígono está compuesto por tres barrios: 6 de Diciembre; Colinas del Rio Blanco; y, La Luz en los cuales viven aproximadamente 1416 personas estos barrios se caracterizan por tener residencia y actividades comerciales, para este polígono se ha enfatizado el uso múltiple con entidades comerciales con grandes áreas de terreno los cuales se dedican a mecánicas y comercios menores, además de ello en estos barrios se localizan principales equipamientos como los bomberos, policía, CIVB, la Judicatura, la Fiscalía, BanEcuador, etc.



PICHINCHA - ECUADOR

por el tramando vial urbano, lo cual permite una edificabilidad máxima de 8 pisos, la capacidad de carga en función a edificabilidad y dotación de servicios básicos se encuentran en parámetros favorables por la modernidad de sus infraestructuras los cuales se complementarían al servicio básico público.

El polígono cuenta con la mayoría de los sistemas públicos de soporte de competencia municipal, con cierto déficit, por ejemplo en la continuidad del flujo de agua potable, falta de vías adoquinadas, construcción de aceras, bordillos, ubicación de señalética vial, residencial, soterramiento de cableado de espacios verdes, por tanto es necesario el tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."

Acciones Positivas

Se requiere de la elaboración de planes estratégicos para desarrollar el transporte, inversión para mejorar las vías laterales; generación de señalética vial, residencial; y procurar el soterramiento del cableado.

Implementar procedimientos de control y mejoras para otorgar los permisos de funcionamiento comerciales, siendo importante realizarlos mediante la participación ciudadana con el objetivo de planificar el crecimiento comercial del polígono.

Debido a la alta presencia de animales, se requiere de un seguimiento y



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo
	1 0 1
	urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para
	la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de
	bajar el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo	
General	Múltiple
Uso de Suelo	
Especifico	M
Uso de Suelo	Residencial RU
Complementario	Industrial: IIIA
1	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM,
	EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4
Uso de Suelo	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
Restringido	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5
Uso de Suelo	
Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	D
Lote minino	250
Frente mínimo	10
Retiro Frontal	
Retiro Posterior	3
Retiro Lateral	0
Edificabilidad	3
Básica	
Edificabilidad	6
Máxima	
COS PB	70
CUS	280
Código	M-2504D



PU - 8	P8 P4 P2 P2 P5
Localización	Protección Ecológica del Río Caoní y Río Pitzara
Tratamiento	Tratamiento de conservación
Superficie	18 ha
Problemática	El polígono abarca las nacientes del Río Caoní y Pitzara que se originan
	en la cabecera cantonal, por lo que es necesario establecer proyectos de
	protección, conservación y rehabilitación de las quebradas que se unen
	al rio, además de un adecuado manejo ambiental de las plantas de
	tratamiento de aguas negras.
	En consecuencia con estas características se requiere del tratamiento de conservación que "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."
Acciones Positivas	Se requiere de la elaboración de proyectos de recuperación,
	reforestación y protección de las riberas del río, además se puede complementar con equipamiento relacionados a parques lineales



	familiares, espacios que contribuyen significativamente a mejora la vida
	de sus habitantes.
Uso de Suelo	Protección Ecológica
General	
Uso de Suelo	PE/CPN
Especifico	
Uso de Suelo	Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2
Complementario	Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B
Uso de Suelo	Residencial: RU, RR1
Restringido	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES,
	EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB,
	ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3,
	S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.
Uso de Suelo	Industrial: II1, II2, II3, II4
Prohibido	
Ocupación	A
Lote minino	5000 m2
Frente mínimo	100
Retiro Frontal	
Retiro Posterior	
Retiro Lateral	
Edificabilidad	1
Básica	



Edificabilidad	1
Máxima	
COS PB	0.5
CUS	1
Código	PE/CPN-50001A

PU - 9	P9
Localización	Periferia del Barrio La Luz
Tratamiento	Tratamiento de renovación
Superficie	10 ha Este polígono incluye una parte del barrio La Luz, la cual tiene
Problemática	características morfológicas suaves y planas con adecuadas condiciones biofísicas en viento, temperatura y humedad para la implantación de industrias artesanales que no afecten al medio natural y la tranquilidad residencial. Con esta características se requiere del tratamiento de renovación que "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"
Acciones Positivas	impacto y sobre todo generar alternativas para agrupar a todas en este polígono con la finalidad de mejorar la dotación de sistemas

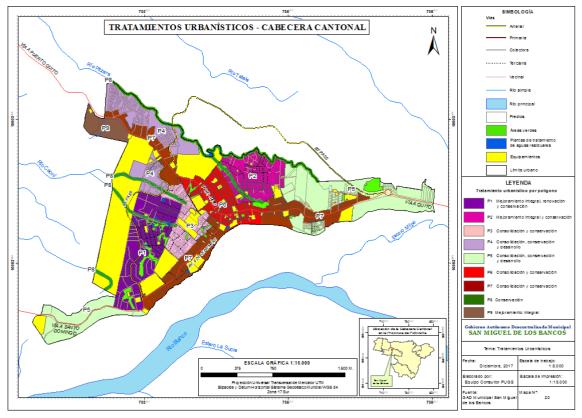


	públicos de soporte y una planificación del crecimiento industrial
	dentro de la Cabecera Cantonal.
Uso de Suelo General	Industrial de bajo impacto
Uso de Suelo Especifico	II2
	Industrial II1, II2
	Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB,
	ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM,
	EG
Uso Complementario	Patrimonio Cultural: H
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2,
	CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM
	Industrial: II3, II4
	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB,
	ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM,
	EFM, EPZ, EPM
Uso Restringido	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/
	CPN: Patrimonio Natural Municipal
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Comercial y de servicios: CZ1C, CB4, CS6, CS7, CZ6
Uso Prohibido	Residencial: R
Ocupación	A
Lote Mínimo	5000
Frente mínimo	25
Frontal	5
Posterior	3
Lateral	3
Edificabilidad Básica	2
Edificabilidad Máxima	6
COS	50
CUS	100
Código	II2-50002A



PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 20 Tratamientos Urbanísticos Cabecera Cantonal



Elaborado: Equipo PUGS

Polígonos de Intervención Territorial Urbana de la Cabecera Parroquial Mindo

A continuación se presenta los polígonos de intervención territorial con los parámetros mínimos de estructura urbanística a modo de fichas:

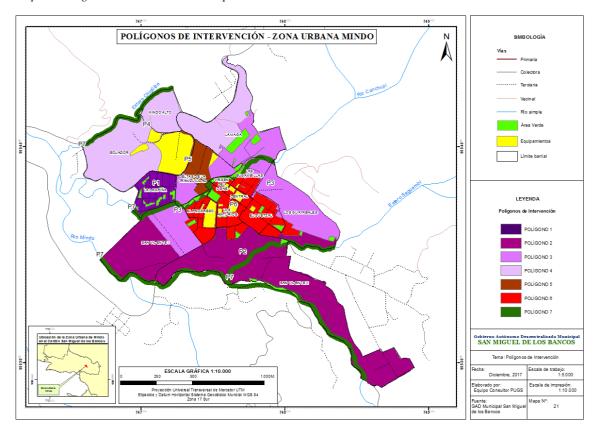


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 21 Polígonos de Intervención Parroquial Mindo – zona urbana



Elaborado: Equipo PUGS



PU - 1	P1 P3
Localización	Barrio La Campiña
Tratamiento	Tratamiento de conservación y consolidación
Superficie	7 ha
Problemática	morfológicas son de pendientes suaves a colinadas en cual no presenta mayores aptitudes para el crecimiento horizontal; la capacidad de carga en dotación de servicios básicos como agua y alcantarillado se encuentra contemplado en la planeación prospectiva con lo cual se prevea la ocupación total con viviendas sin negocios sectoriales y zonales. El barrio se generó por una iniciativa de vivienda social con lotes de 180 m2, sin embargo, aún se tienen necesidades relacionadas a la dotación de sistema de alcantarillado, las calles son de tierra, ocupación del suelo en áreas verdes, por tanto se requiere del tratamiento de consolidación que "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." Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."
	Se requiere de un plan de inversiones para completar la dotación de
	servicios públicos de soporte de competencia municipal,
	principalmente en el sistema de agua y alcantarillado, mejoramiento de
	vías, aceras bordillos, señalética vial, residencial, turísticas de riesgo y
	procurar el soterramiento del cableado.
	Debido a la presencia de animales, se requiere de un seguimiento y
	control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el
	suelo urbano, acompañado de procesos de socialización y
Acciones Positivas	sensibilización para la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas,
	con la intención de bajar el índice de animales callejeros.
	Debido al gran potencial turístico derivado de la conservación y
	protección de la naturaleza, Mindo es considerado uno de los destinos
	preferidos para observar aves, obtenido reconocimientos
	internacionales por la diversidad y cantidad de especies y de individuos
	de aves en el mundo, por tanto, es necesario desarrollar un plan parcial
	para que permita planificar de manera estrategia el territorio en relación
	al turismo ecológico.
Uso de Suelo General	Residencial
Uso de Suelo Especifico	RU1



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Uso Complementario	Residencial RU1 Protección Ecológica/Conservación Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB, EBS, EDB, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4
Uso Restringido	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS7, CS8, CZ, CM Agrícola Residencia: AR
Uso Prohibido	Industrial: II1, II2, II3, II4
Ocupación	В
Lote Mínimo	180 m2
Frente mínimo	10 m
Frontal	3 m
Posterior	3 m
Lateral	3 m
Edificabilidad Básica	2
Edificabilidad Máxima	3
COS	70
CUS	140
Código	RU1-1802B



PU - 2	P2
Localización	Barrios: San Vicente I y San Vicente II
Tratamiento	Tratamiento de conservación y consolidación
Superficie	58 ha Este polígono está formado por los barrios San Vicente I y II, se
Problemática	caracterizan por grandes áreas de terreno lo cual estimula el uso residencial, a pesar que existen comercio sectorial en relación al turismo como hosterías, hoteles y restaurantes. Las propiedades geomorfológicas de relieve indican áreas suaves y planas óptimas para crecimiento progresivo en vertical, dada las características económicas y ambientales de la zona, la edificabilidad máxima no debe pasar de 4 pisos. El nivel de demanda por vivienda se puede potencializar en la zona, debido a la mejora en el sistema de agua y alcantarillado, se requiere de una planificación para la construcción de aceras, bordillos y adoquinar las vías, acciones que requieren del tratamiento de consolidación que "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." Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."
	Debido al gran potencial turístico derivado de la conservación y protección
	de la naturaleza, Mindo es considerado uno de los destinos preferidos para
	observar aves, obtenido reconocimientos internacionales por la diversidad
	y cantidad de especies y de individuos de aves en el mundo, por tanto, es
	necesario desarrollar un plan parcial para que permita planificar de manera
	estrategia el territorio en relación al turismo ecológico.
	Se requiere de un plan de inversiones para completar la dotación de
Acciones Positivas	servicios públicos de soporte de competencia municipal, principalmente en
	mejoramiento de vías, aceras bordillos, señalética vial, residencial,
	turísticas de riesgo y procurar el soterramiento del cableado.
	Debido a la presencia de animales, se requiere de un seguimiento y control
	a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo urbano,
	acompañado de procesos de socialización y sensibilización para la tenencia
	de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de bajar el índice
	de animales callejeros.
Uso de Suelo General	Residencial
Uso de Suelo Especifico	RU2
	Residencia: RU2 Industrial: II1A
Uso Complementario	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ, EDB,
	EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1,
	EIB, EIS
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8
	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM,ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
Uso Restringido	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5
Uso Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	A
Lote Mínimo	500 m2
Frente mínimo	15 m
Frontal	5 m
Posterior	3 m
Lateral	3 m
Edificabilidad Básica	2
Edificabilidad Máxima	3
COS	80
CUS	160
Código	RU2- 5002A

PU - 3	P4 P5 P3 P6 P6 P7
	San Vicente I zona baja, Deltas de la Tranquilidad y zona baja de la
Localización	<u>Magdalena</u>
Tratamiento	Tratamiento de conservación y consolidación



Superficie	36 ha
	Este polígono se conforma de los barrios: San Vicente I zona baja, Deltas
	de la Tranquilidad y zona baja de la Magdalena, pues guardan las mismas
	condiciones sociales derivadas de la actividad turística y por sus
	características morfológicas del terreno, que se mantienen
	predominantemente en zonas planas y ligeramente colinadas, la capacidad
	de carga edificable se mantiene en rango de 4 pisos máximo y la capacidad
	de dotación de servicios básicos se proyecta a cubrir agua potable y
	saneamiento con los nuevos proyectos de distribución del líquido vital.
	Las características sociales de este polígono es de una percepción mixta
	de estratos sociales, dependientes del comercio turístico que se enfocan a
	buscar lugares relajamiento y contacto con la naturaleza, estableciéndose
	hosterías y restaurantes temáticos, la potencialidad de este polígono es de
	mantener la viabilidad ecoturística de la zona, esta situación es
	especialmente sensible puesto que se debe regular los comercios que no
Problemática	se ajusten a este propósito, por lo cual, se deriva en conflictos sociales que
	deben ser tratados de manera participativa.
	Además se requiere del mejoramiento de las vías, aceras, bordillos, no
	cuenta con señalética vial, residencial, turística, siendo estas las
	características del polígono se requiere del tratamiento de consolidación
	que "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."
	Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con
	la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."
Acciones Positivas	Debido al gran potencial turístico derivado de la conservación y protección de la naturaleza, Mindo es considerado uno de los destinos preferidos para observar aves, obtenido reconocimientos internacionales por la diversidad y cantidad de especies y de individuos de aves en el mundo, por tanto, es necesario desarrollar un plan parcial para que permita planificar de manera estrategia el territorio en relación al turismo ecológico.
	Se requiere de un plan de inversiones para completar la dotación de servicios públicos de soporte de competencia municipal, principalmente en mejoramiento de vías, aceras bordillos, señalética vial, residencial, turísticas de riesgo y procurar el soterramiento del cableado.
	Debido a la presencia de animales, se requiere de un seguimiento y control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de bajar el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo General	Residencial
Uso de Suelo Especifico	RU2
Oso de Sueio Especifico	Residencia: RU2
	Industrial: II1A
	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
Uso Complementario	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ,
	EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS,
	ETZ1, EIB, EIS
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8



Uso Restringido	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM,ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencia: AR Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5
Uso Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	A
Lote Mínimo	350 m2
Frente mínimo	10 m
Frontal	5 m
Posterior	3 m
Lateral	3 m
Edificabilidad Básica	2
Edificabilidad Máxima	3
cos	80
CUS	160
Código	RU2-3502A

PU - 4	P4 P5
	Barrios: Mindo Alto, Ecuador, Guayabales y zona alta de la
Localización	<u>Magdalena</u>
Tratamiento	Tratamiento de conservación y consolidación
Superficie	38 ha



PICHINCHA - ECUADOR

El polígono está conformado por los barrios: Mindo Alto, Ecuador, Guayabales y zona alta de la Magdalena, debido a sus características de ocupación de viviendas con grandes extensiones de terreno y sus características morfológicas de pendientes suaves a colinadas, con una capacidad de carga de edificabilidad superior a 4 pisos, la capacidad de carga de dotación de servicios básicos se plantea como una prioridad en la red de distribución de agua potable y aumentar la cobertura de alcantarillado pluvias y sanitario.

Problemática

La potencialidad del polígono se proyecta en distribuir la oferta de vivienda para este polígono estableciendo agradable dimensiones de lotes mínimos, por tanto es necesario completar obras que completen la dotación de los sistemas públicos de soporte con relevancia en la generación de áreas verdes para las familias. Con estas características el polígono requiere del tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."



Acciones Positivas	Debido al gran potencial turístico derivado de la conservación y protección de la naturaleza, Mindo es considerado uno de los destinos preferidos para observar aves, obtenido reconocimientos internacionales por la diversidad y cantidad de especies y de individuos de aves en el mundo, por tanto, es necesario desarrollar un plan parcial para que permita planificar de manera estrategia el territorio en relación al turismo ecológico. Se requiere de un plan de inversiones para completar la dotación de servicios públicos de soporte de competencia municipal, principalmente en mejoramiento de vías, aceras bordillos, señalética vial, residencial, turísticas de riesgo y procurar el soterramiento del cableado. Debido a la presencia de animales, se requiere de un seguimiento y control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de bajar el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo General	Residencial
Uso de Suelo Especifico	RU2
	Residencia: RU2
	Industrial: II1A Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal
Uso Complementario	Patrimonio Cultural: H
	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8
	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
Uso Restringido	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5
Uso Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4



Ocupación	В
Lote Mínimo	500 m2
Frente mínimo	10 m
Frontal	5 m
Posterior	3 m
Lateral	3 m
Edificabilidad Básica	2
Edificabilidad Máxima	3
COS	80
CUS	160
Código	RU2-5002B

PU - 5	P5
Localización	Zona Alta de Deltas de la Tranquilidad
Tratamiento	Tratamiento de conservación y consolidación
Superficie	11 ha
Problemática	El polígono está formado por la zona alta del barrio Deltas de la Tranquilidad, debido a la presencia de residencias y comercio, por tanto su uso principal se denomina mixto, en términos de residencia existe en las periferias del polígono o como uso compartido del mismo predio. Las características morfológicas son de pendientes suaves y colinadas al ubicarse en la vía principal (calle Quito) su vínculo comercial se desarrolla más rápido, partiendo así que la capacidad de carga edificable del polígono puede ser superior a 4 pisos en los predios de cara frontal de la vía principal. Se planifica aumentar infraestructura de abastecimiento de agua potable y conexión con el alcantarillado sanitario para aumentar la capacidad de carga en dotación de servicios básicos.



PICHINCHA - ECUADOR

Este polígono se caracteriza por tener equipamiento educativo, de seguridad y servicio, el comercio se articula con mecánicas y restaurantes / hoteles u hostales, esta diversidad de actividades, requiere por una parte de instrumentos de planificación que permitan el desarrollo sostenible de la actividad turística ecológica de Mindo y por otra la inversión para mejorar la vialidad, las aceras, bordillos, generación de áreas verdes para las familias. Por estas características del polígono se requiere del tratamiento de consolidación que "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

Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."

Debido al gran potencial turístico derivado de la conservación y protección de la naturaleza, Mindo es considerado uno de los destinos preferidos para observar aves, obtenido reconocimientos internacionales por la diversidad y cantidad de especies y de individuos de aves en el mundo, por tanto, es necesario desarrollar un plan parcial para que permita planificar de manera estrategia el territorio en relación al turismo ecológico.

Acciones Positivas

Se requiere de un plan de inversiones para completar la dotación de servicios públicos de soporte de competencia municipal, principalmente en mejoramiento de vías, aceras bordillos, señalética vial, residencial, turísticas de riesgo y procurar el soterramiento del cableado.

Debido a la presencia de animales, se requiere de un seguimiento y control



	a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo urbano,
	acompañado de procesos de socialización y sensibilización para la
	tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de bajar
	el índice de animales callejeros.
Uso de Suelo General	Múltiple
Uso de Suelo Especifico	M
220 de Sacio Especifico	Residencial RU
	Industrial: II1A
	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS,
	EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS,
	ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS
Uso Complementario	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4
	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
Uso Restringido	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
_	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5
Uso Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	D
Lote Mínimo	400 m2
Frente mínimo	10 m
Frontal	0 m
Posterior	3 m
Lateral	0 m
Edificabilidad Básica	3
Edificabilidad Máxima	3
cos	70
CUS	280



Código M-4003D	
----------------	--

PU - 6	Barrios: Central, Virgen del Cisne, el Progreso, Las Buganvillas, Los
Localización	Anturios y El Quetzal
Tratamiento	Tratamiento de conservación y consolidación
Superficie	22 ha
Problemática	Progreso, Las Buganvillas, Los Anturios y El Quetzal, debido a la dinámica comercial que presenta y se ha determinado una carga edificable baja, que no sobrepasen los tres pisos y con la utilización de materiales naturales del entorno. En este polígono no se concentra la mayor diversidad y cantidad de comercios, se pueden encontrar, restaurantes, hostales, hosterías, tiendas, panaderías, ferreterías, bares, discotecas, pero también se ubican equipamientos administrativos, educativos y residenciales, lo que genera en algunos casos incompatibilidad de usos, debido al movimiento económico también se concentran vendedores ambulantes, como los artesanos que viene por temporada y utilizan las veredas y espacios para exhibir su trabajo, venta de jugos, pinchos, cocos, se ubican en los alrededores del parque central. De la misma manera la cantidad de turistas que llegan en temporadas altas,



PICHINCHA - ECUADOR

con los sistemas públicos de soporte, con relevancia en la generación de espacios verdes para las familias, por tanto se requiere del tratamiento de consolidación que "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."

Por otro lado, en consecuencia de mantener una relación sustentable con la naturaleza, se requiere del tratamiento de conservación que "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."

Debido al gran potencial turístico derivado de la conservación y protección de la naturaleza, Mindo es considerado uno de los destinos preferidos para observar aves, obtenido reconocimientos internacionales por la diversidad y cantidad de especies y de individuos de aves en el mundo, por tanto, es necesario desarrollar un plan parcial para que permita planificar de manera estrategia el territorio en relación al turismo ecológico.

Acciones Positivas

Se requiere de un plan de inversiones para completar la dotación de servicios públicos de soporte de competencia municipal, principalmente en mejoramiento de vías, aceras bordillos, señalética vial, residencial, turísticas de riesgo y procurar el soterramiento del cableado.

Debido a la presencia de animales, se requiere de un seguimiento y control a las chancheras, polleras y galleras que se encuentran en el suelo urbano, acompañado de procesos de socialización y sensibilización para la tenencia de animales de cría y mascotas urbanas, con la intención de bajar el índice de animales callejeros.

Uso de Suelo General

Múltiple



Uso de Suelo Especifico	M
	Residencial RU
	Industrial: II1A
	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS,
	EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS,
	ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS
Uso Complementario	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN:
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6,
	CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4
	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
Uso Restringido	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5
Uso Prohibido	Industrial: II1B, II2, II3, II4
Ocupación	D
Lote Mínimo	300 m2
Frente mínimo	10 m
Frontal	0 m
Posterior	3 m
Lateral	0 m
Edificabilidad Básica	3
Edificabilidad Máxima	3
cos	70
CUS	280
Código	M-3003D



PU - 7	P7 P2
Localización	Protección Ecológica del Estero Chigüilpe, Mindo y Saguambí
Tratamiento	Tratamiento de conservación
Superficie	17 ha
	A estos ríos se les considera una zona de alta biodiversidad, por lo tanto
	se requiere de la implementación de planes y proyectos de recuperación,
	conservación y protección de las áreas verdes de uso Protección
	Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural.
Problemática	En consecuencia con estas características se requiere del tratamiento de
	conservación que "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."
	Se requiere de la elaboración de proyectos de recuperación, reforestación
	y protección de las riberas del río, además se puede complementar con
Acciones Positivas	equipamiento relacionados a parques lineales familiares, espacios que
	contribuyen significativamente a mejora la vida de sus habitantes.
Uso de Suelo General	Protección Ecológica
Uso de Suelo Especifico	PE/CPN
	Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2
Uso Complementario	Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB
Cso Complementario	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal
	184



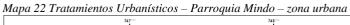
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS
	Agrícola Residencia: AR
	Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B
	Residencial: RU, RR1
W D 4	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP
Uso Restringido	Recursos Naturales No Renovables: RNNR
	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.
	Residencial: RU, RR1
Uso Prohibido	Industrial: II1, II2, II3, II4
Ocupación	A
Lote Mínimo	10000
Frente mínimo	100
Frontal	n/a
Posterior	n/a
Lateral	n/a
Edificabilidad Básica	1
Edificabilidad Máxima	0
COS	0,5
CUS	1
Código	PE/CPN-10000A

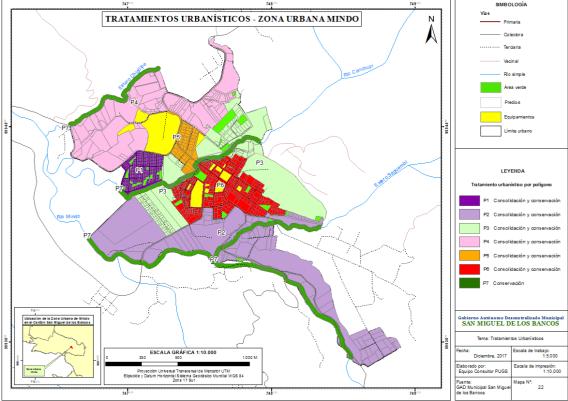


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR





Elaborado: Equipo PUGS

Polígonos de Intervención Territorial Urbana del cantón San Miguel de los Bancos

A continuación se presenta los polígonos de intervención territorial con los parámetros mínimos de estructura urbanística a modo de fichas:

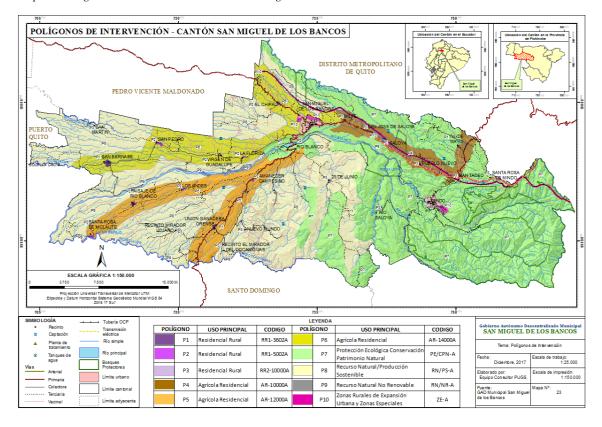


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 23 Polígonos de Intervención Cantonal San Miguel de los Bancos



Localización	Los recintos ubicados en la vía Quito – Los Bancos y los Recintos
	San Bernabé, Ganaderos Orenses y Paisaje del Río Blanco
Tratamiento	Desarrollo Rural
Superficie	96 ha
Problemática	Asentamientos humanos no consolidados en la zona rural alejados de las
	zonas urbanas, que se proyectan a crecer en población, infraestructura y
	equipamiento.
	Carencia de sistemas públicos de soporte
	Carencia de agua potable
	Falta de mantenimiento de redes viales locales
	Gestionar equipamiento social (educativo, salud y seguridad)
	Carencia de espacios públicos planificados.
Acciones Positivas	Programa de inversiones que permitan cubrir el déficit de los sistemas
	públicos de soporte.



	Diseñar instrumentos de ordenamiento territorial en los recintos más
	grandes, con proyecciones a cambiar de suelo rural a urbano.
Uso de Suelo	Residencial
General	20010010101
Uso de Suelo	Residencial Rural 1 (RR1)
Especifico	Residencial Rulai 1 (RR1)
Uso de Suelo	Residencial RR1
	Industrial: II1A
Complementario	
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, ETB y
	EIS
	Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio CB1
Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM,
Restringido	EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EDS,
	EGB, EGS, EAS y EIB. Recursos Naturales no Renovables
Uso de Suelo	Industrial: II1B, II2, II3 y II4
Prohibido	•
Tiombido	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7,
	CS8, CZ, CM, CB2, CB3, CB4
Ocupación	A
Lote minino	360 m2
Frente mínimo	40 m
Retiro Frontal	5 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	3 m
Edificabilidad	1
Básica	
Edificabilidad	3
Máxima	



PICHINCHA - ECUADOR

COS PB	50
CUS	150
Código	RR1 – 3602A

Localización	Los recintos ubicados en las vías principales de las vías: Valle
	<u>Hermoso – Los Bancos, Vía Pedro Vicente Maldonado – Los</u>
	Bancos.
Tratamiento	Desarrollo Rural
Superficie	64 ha
Problemática	Asentamientos humanos no consolidados en la zona rural alejados de las
	zonas urbanas, que se proyectan a crecer en población, infraestructura y
	equipamiento.
	Carencia de sistemas públicos de soporte
	Carencia de agua potable
	Falta de mantenimiento de redes viales locales
	Gestionar equipamiento social (educativo, salud y seguridad)
	Carencia de espacios públicos planificados.
Acciones Positivas	Programa de inversiones que permitan cubrir el déficit de los sistemas
	públicos de soporte.
	Diseñar instrumentos de ordenamiento territorial en los recintos más
	grandes, con proyecciones a cambiar de suelo rural a urbano.
Uso de Suelo	Residencial
General	
Uso de Suelo	Residencial Rural 1 (RR1)
Especifico	
Uso de Suelo	Residencial RR1
Complementario	Industrial: II1A
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, ETB y
	EIS
	Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural



PICHINCHA - ECUADOR

	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio CB1
Uso de Suelo	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM,
Restringido	EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EDS,
	EGB, EGS, EAS y EIB.
	Recursos Naturales no Renovables
Uso de Suelo	Industrial: II1B, II2, II3 y II4
Prohibido	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7,
	CS8, CZ, CM, CB2, CB3, CB4
Ocupación	A
Lote minino	500 m2
Frente mínimo	12 m
Retiro Frontal	5 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	3 m
Edificabilidad	2
Básica	
Edificabilidad	4
Máxima	
COS PB	50
CUS	200
Código	RR1 – 500A

Localización	Recintos Ubicados en las vías secundarias.
Tratamiento	Desarrollo Rural
Superficie	21 ha



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

D 11 (4)	
Problemática	Asentamientos humanos no consolidados en la zona rural alejados de las
	zonas urbanas, que se proyectan a crecer en población, infraestructura y
	equipamiento.
	Carencia de sistemas públicos de soporte
	Carencia de agua potable
	Falta de mantenimiento de redes viales locales
	Gestionar equipamiento social (educativo, salud y seguridad)
	Carencia de espacios públicos planificados.
Acciones Positivas	Programa de inversiones que permitan cubrir el déficit de los sistemas
	públicos de soporte.
	Diseñar instrumentos de ordenamiento territorial en los recintos más
	grandes, con proyecciones a cambiar de suelo rural a urbano.
Uso de Suelo	Residencial
General	
Uso de Suelo	Residencial Rural 2 (RR2)
Especifico	
Uso de Suelo	Residencial RR2
Complementario	Industrial: II1A
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, EBB, EDB, EDZ2, ERB,
	EGB, EAZ, ETB y EIB
	Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio: CB, CS1, CS3, CS5, CS7B y CZ1C.
Uso de Suelo	Residencial: RU y RR1
Restringido	Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1,
	EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ,
	EIM, EPZ, EPM, ECS, EBA, EFS, ETS, ETZ1, ERS, ESS, EBS,
	EDS, EGS, EAS y EIS
	Recursos Naturales no Renovables



PICHINCHA - ECUADOR

Uso de Suelo	Industrial: II1B, II2, II3 y II4
Prohibido	Comercial y de servicios: CZ1A, CZ1B, CM, CS2, CSA, CS6,
	CS8, CS7A, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CB2, CB3 y
	CB4
Ocupación	A
Lote minino	10000 m2
Frente mínimo	50 m
Retiro Frontal	5 m
Retiro Posterior	3 m
Retiro Lateral	3 m
Edificabilidad	1
Básica	
Edificabilidad	3
Máxima	
COS PB	50
CUS	150
Código	RR2 – 10000A

Localización	Cooperativas colindantes a los recintos rurales del eje de la vía La
	<u>Independencia – Los Bancos</u>
Tratamiento	Promoción Productiva
Superficie	3254 ha
Problemática	Falta de incentivo al pequeño productor mediante capacitaciones y
	seguimiento técnico de la producción.
	Falta construir y mantener la red vial local.
	Falta acompañamiento técnico en el manejo del ganado.
	Falta incentivos a la organización campesina
	Pocas posibilidades de comercializar productos
	Excesiva competencia en mercado lechero.
	Falta incentivo de programas y proyectos de diversificación productiva.
	Falta impulsar ferias de mercados para la venta de la producción local.



Acciones Positivas	Coordinación entre GAD provincial, GAD municipal y Ministerio de
	Transporte de Obras Públicas para potenciar las redes viales.
	Realizar estudios de cadenas de valor y comercialización para mejorar
	la competitividad de los pequeños productores.
	Mantener actualizada la información catastral rural.
	Potenciar ferias libres y mercados populares para la comercialización de
	los productos locales.
	Campañas de capacitaciones para los pequeños productores.
	Acompañamiento técnico en la producción productiva del cantón.
Uso de Suelo	Agrícola Residencial
General	
Uso de Suelo	Agrícola Residencial (AR)
Especifico	
Uso de Suelo	Agrícola Residencial
Complementario	Industrial: II1A
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: : EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS,
	ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB,
	ETS, ETZ1, EIB, EIS y EIZ
	Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio: CB, CS5 y CS7B
Uso de Suelo	Residencial: R
Restringido	Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM,
	EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM y EP
	Recursos Naturales no Renovables
	Comercial y de Servicio : CM1B
Uso de Suelo	Industrial : II2, II3 y II4
Prohibido	Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS4,
	CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4 y CM5
	, , , , . , , , ,



PICHINCHA - ECUADOR

Ocupación	A
Lote minino	10000 m2
Frente mínimo	100 m
Retiro Frontal	10 m
Retiro Posterior	5 m
Retiro Lateral	5 m
Edificabilidad	1
Básica	
Edificabilidad	2
Máxima	
COS PB	35
CUS	70
Código	AR – 10000A

Localización	Cooperativas colindantes a los recintos ubicados en eje vial de la vía
	Valle Hermoso – Los Bancos
Tratamiento	Promoción Productiva
Superficie	6680 ha
Problemática	Falta de incentivo al pequeño productor mediante capacitaciones y
	seguimiento técnico de la producción.
	Falta construir y mantener la red vial local.
	Falta acompañamiento técnico en el manejo del ganado.
	Falta incentivos a la organización campesina
	Pocas posibilidades de comercializar productos
	Excesiva competencia en mercado lechero.
	Falta incentivo de programas y proyectos de diversificación productiva.
	Falta impulsar ferias de mercados para la venta de la producción local.
Acciones Positivas	Coordinación entre GAD provincial, GAD municipal y Ministerio de
	Transporte de Obras Públicas para potenciar las redes viales.
	Realizar estudios de cadenas de valor y comercialización para mejorar
	la competitividad de los pequeños productores.



	Mantener actualizada la información catastral rural.
	Potenciar ferias libres y mercados populares para la comercialización de
	los productos locales.
	Campañas de capacitaciones para los pequeños productores.
	Acompañamiento técnico en la producción productiva del cantón.
Uso de Suelo	Agrícola Residencial
General	
Uso de Suelo	Agrícola Residencial (AR)
Especifico	
Uso de Suelo	Agrícola Residencial
Complementario	Industrial: II1A
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: : EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS,
	ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB,
	ETS, ETZ1, EIB, EIS y EIZ
	Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio: CB, CS5 y CS7B
Uso de Suelo	Residencial: R
Restringido	Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM,
	EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM y EP
	Recursos Naturales no Renovables
	Comercial y de Servicio : CM1B
Uso de Suelo	Industrial: II2, II3 y II4
Prohibido	Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS4,
	CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4 y CM5
Ocupación	A
Lote minino	12000 m2
Frente mínimo	75 m
Retiro Frontal	10 m



PICHINCHA - ECUADOR

Retiro Posterior	5 m
Retiro Lateral	5 m
Edificabilidad	1
Básica	
Edificabilidad	2
Máxima	
COS PB	35
CUS	70
Código	AR – 12000A

Localización	Cooperativas colindantes a los recintos ubicados en el eje vial Los
	Bancos – Valle Hermoso.
Tratamiento	Promoción Productiva
Superficie	7872 ha
Problemática	Falta de incentivo al pequeño productor mediante capacitaciones y
	seguimiento técnico de la producción.
	Falta construir y mantener la red vial local.
	Falta acompañamiento técnico en el manejo del ganado.
	Falta incentivos a la organización campesina
	Pocas posibilidades de comercializar productos
	Excesiva competencia en mercado lechero.
	Falta incentivo de programas y proyectos de diversificación productiva.
	Falta impulsar ferias de mercados para la venta de la producción local.
Acciones Positivas	Coordinación entre GAD provincial, GAD municipal y Ministerio de
	Transporte de Obras Públicas para potenciar las redes viales.
	Realizar estudios de cadenas de valor y comercialización para mejorar
	la competitividad de los pequeños productores.
	Mantener actualizada la información catastral rural.
	Potenciar ferias libres y mercados populares para la comercialización de
	los productos locales.
	Campañas de capacitaciones para los pequeños productores.



	Acompañamiento técnico en la producción productiva del cantón.
Uso de Suelo	Agrícola Residencial
General	
Uso de Suelo	Agrícola Residencial (AR)
Especifico	
Uso de Suelo	Agrícola Residencial
Complementario	Industrial: II1A
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: : EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS,
	ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB,
	ETS, ETZ1, EIB, EIS y EIZ
	Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural
	Patrimonio Natural Municipal
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio: CB, CS5 y CS7B
Uso de Suelo	Residencial: R
Restringido	Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM,
	EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM y EP
	Recursos Naturales no Renovables
	Comercial y de Servicio : CM1B
Uso de Suelo	Industrial: II2, II3 y II4
Prohibido	Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS4,
	CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4 y CM5
Ocupación	A
Lote minino	14000 m2
Frente mínimo	50 m
Retiro Frontal	10 m
Retiro Posterior	5 m
Retiro Lateral	5 m
Edificabilidad	1
Básica	



PICHINCHA - ECUADOR

Edificabilidad	2
Máxima	
COS PB	35
CUS	70
Código	AR – 14000A

PR - 7 Localización	Suelo rural de protección
Tratamiento	Conservación
Superficie	35270 ha
Problemática	Presión por crecimiento poblacional y actividades turísticas no
	planificadas generan alteraciones ecológicas en las zonas protegidas.
	Deforestación debido a la actividad ganadera.
	Presencia de contaminación de riberas de los ríos.
	Presencia de contaminación en las depresiones topográficas.
	Presencia de urbanizaciones no planificadas.
Acciones Positivas	Programas y proyectos para la reforestación del cantón.
	Acompañamiento técnico en el aprovechamiento paisajístico y turístico
	del polígono.
	Campañas de concientización de conservación natural
	Incentivos a ganaderos para promover la conservación y el uso
	sustentable ganadero.
Uso de Suelo	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
General	
Uso de Suelo	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural (PE / CPN)
Especifico	
Uso de Suelo	Vivienda Unifamiliar por lote: RR2
Complementario	Agrícola Residencial
	Equipamientos: : EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1 y EGB
	Patrimonio Cultural: H
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	Comercial y de servicio: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A y CS7B.



PICHINCHA - ECUADOR

Uso de Suelo	Residencial: RU y RR1
Restringido	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ,
	EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA,
	ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB y EP
	Recursos Naturales no Renovables
Uso de Suelo	Industrial: II1, II2, II3 y II4
Prohibido	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2,
	CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ y CM.
Ocupación	A
Lote minino	
Frente mínimo	
Retiro Frontal	
Retiro Posterior	
Retiro Lateral	
Edificabilidad	1
Básica	
Edificabilidad	1
Máxima	
COS PB	0.5
CUS	1
Código	PE / CPN- A

Localización	Suelo rural de producción (Cooperativas agrícolas no colindantes	
	con los recintos)	
Tratamiento	Promoción Productiva	
Superficie	31565 ha	
Problemática	Falta de incentivo al pequeño productor mediante capacitaciones y	
	seguimiento técnico de la producción.	
	Falta construir y mantener la red vial local.	
	Falta acompañamiento técnico en el manejo del ganado.	
	Falta incentivos a la organización campesina	



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

	Pocas posibilidades de comercializar productos	
	Excesiva competencia en mercado lechero.	
	Falta incentivo de programas y proyectos de diversificación productiva.	
	Falta impulsar ferias de mercados para la venta de la producción local.	
Acciones Positivas	Coordinación entre GAD provincial, GAD municipal y Ministerio d	
	Transporte de Obras Públicas para potenciar las redes viales.	
	Realizar estudios de cadenas de valor y comercialización para mejo	
	la competitividad de los pequeños productores.	
	Mantener actualizada la información catastral rural.	
	Potenciar ferias libres y mercados populares para la comercialización de	
	los productos locales.	
	Campañas de capacitaciones para los pequeños productores.	
	Acompañamiento técnico en la producción productiva del cantón.	
Uso de Suelo	Recurso Natural / Producción Sostenible	
General		
Uso de Suelo	Recurso Natural / Producción Sostenible (RN / PS)	
Especifico		
Uso de Suelo	Vivienda bifamiliar por lote o PH: RR2	
Complementario	Residencial: RR	
	Industrial: II1	
	Agrícola Residencial	
	Equipamientos: EEB, EEZ, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ,	
	ED, EGB, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM y EPZ	
	Patrimonio Cultural: H	
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible	
	PE / CPN: Patrimonio Natural Municipal	
	Comercial y de servicio: CB1A, CB1B, CS1B, CS5, CS7B y CZ6	
Uso de Suelo	Residencial: RU	
Restringido	Equipamiento: ECM, ED, ERS, ERM, EGZ, EGS, EA, EGM,	
	ETZ2, ETM y ESM	
	Recursos Naturales no Renovables	



PICHINCHA - ECUADOR

Uso de Suelo	Industrial: II2, II3 y II4	
Prohibido	Comercial y de servicios: CB2, CB3, CB4, CM, CS1A, CS2, CS3,	
	CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4 y CZ5.	
Ocupación	A	
Lote minino	18 ha	
Frente mínimo		
Retiro Frontal		
Retiro Posterior		
Retiro Lateral		
Edificabilidad	1	
Básica		
Edificabilidad	1	
Máxima		
COS PB	0.5	
CUS	1	
Código	RN / PS - A	

Localización	Suelo rural de aprovechamiento extractivo	
Tratamiento	Mitigación / Recuperación	
Superficie	286 ha	
Problemática	Falta de aplicación de normativas y regulaciones en los	
	procesos de extracciones y remediación ambiental.	
	Falta de control de la zonas de extracción pétrea	
	Falta de tecnificación los proceso extractivas para minimizar	
	el impacto ambiental.	
Acciones Positivas	Implementar controles y ordenanzas para el cumplimiento de	
	las normas y regulaciones ambientales en los procesos de	
	extracción y remediación ambiental.	
Uso de Suelo General	Recurso Natural no Renovable	
Uso de Suelo Especifico	Recurso Natural no Renovable (RNNR)	



PICHINCHA - ECUADOR

Uso de Suelo	Una vivienda por lote
Complementario	Recursos Naturales No Renovables
	Agrícola Residencial
	Equipamientos: : EPM1, EGB, EGZ, EGM y EI
	Patrimonio Cultural: H
Uso de Suelo Restringido	Residencial: R
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible
	PE / CPN: Patrimonio Natural Municipal
	Comercial y de servicios: C
Uso de Suelo Prohibido	Comercial y de servicios: CM1, CM2, CM3, CM4 y CM5
Ocupación	A
Lote minino	
Frente mínimo	
Retiro Frontal	
Retiro Posterior	
Retiro Lateral	
Edificabilidad Básica	1
Edificabilidad Máxima	1
COS PB	0.5
CUS	1
Código	RNNR- A

Localización	Suelo rural de expansión rural colindante a las áreas
	urbanas.
Tratamiento	Desarrollo Rural
Superficie	120 ha
Problemática	Fraccionamientos de terrenos en zonas colindantes a las
	zonas urbanas.
	Asentamientos de hecho fuera de las zonas urbanas
	Crecimiento demográfico sin planificación.



Acciones Positivas	Planificar la expansión urbana mediante la determinación de	
	las cargas y beneficios en los proyectos de vivienda,	
	equipamiento social y áreas verdes.	
Uso de Suelo General	Zonas Especiales	
Uso de Suelo Especifico	Zonas de Expansión Urbana (ZE)	
Uso de Suelo	Residencial: R	
Complementario	Recursos Naturales No Renovables	
	Recursos Naturales Renovables / Producción Sostenible	
	PE / CPN: Patrimonio Natural Municipal	
	Equipamientos: :ED	
	Patrimonio Cultural: H	
Uso de Suelo Restringido Agrícola Residencial		
	Recursos Naturales No Renovables	
	PE / CPN: Patrimonio Natural Municipal	
	Comercial y de servicios: C	
Uso de Suelo Prohibido	Industrial: II1, II2, II3 y II4	
Ocupación	A	
Lote minino		
Frente mínimo		
Retiro Frontal		
Retiro Posterior		
Retiro Lateral		
Edificabilidad Básica	1	
Edificabilidad Máxima	1	
COS PB	0.5	
CUS	1	
Código	ZE - A	

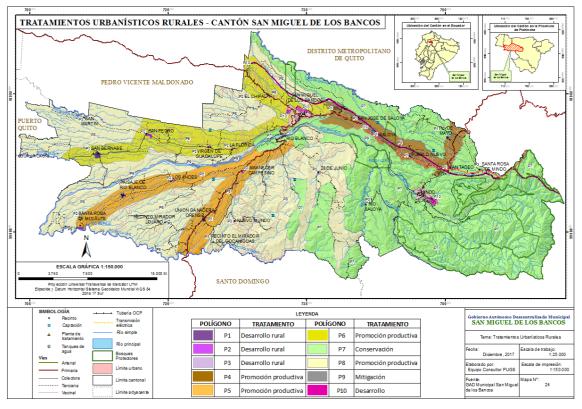


Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Mapa 24 Tratamientos Urbanísticos Rurales



Elaborado: Equipo PUGS

5.2. LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO – RURAL

Habilitación de Suelo

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos privados, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

a) Urbanización.- Es la habilitación del suelo mediante la fragmentación de la cual resulten más de diez lotes o solares en Cooperativas de Vivienda, planes de vivienda,



PICHINCHA - ECUADOR

Comité pro mejoras o similares.

- I. Urbanizaciones sujetas a la reglamentación general
- II. Urbanizaciones sujetas a reglamentación particular:
 - i. Urbanizaciones y proyectos de interés social
 - ii. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.
- b) **Subdivisión**.- Se considera a la habilitación del suelo del cual resulten hasta 10 lotes solares o parcelas. Serán consideradas subdivisiones, además aquellas habilitaciones en las que resulten más de diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitima de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario.

Previsión obligatoria de áreas verdes y equipamiento comunal

Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas de espacio verde y para equipamiento comunal.

El área verde en concordancia no será inferior al 15 % y máximo 25 % de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, y se ubicara con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente – fondo 1: 5.

En el caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes hasta 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en el artículo 73 de la Ley de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del GAD Municipal.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas.



PICHINCHA - ECUADOR

Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

Puede haber casos en los que los lotes de áreas verdes y equipamiento comunal no son exigible, estos son:

- ✓ Cuando un lote esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al 30% de la superficie total del predio.
- ✓ Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con este aporte, y cuyo titular de dominio sean el mismo propietario
- ✓ Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector.
- ✓ Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía publica aprobada por el GAD Municipal, Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) y/o GAD Provincial de Pichincha.
- ✓ En el caso de donaciones voluntarias para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización y que sean iguales o superiores el 15% mínimo establecido. No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por el GAD Municipal, GAD Provincial de Pichincha y/o, Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP), líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendiente hasta el 50% o 27°.

Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que estas sean entregadas al GAD Municipal. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.



PICHINCHA - ECUADOR

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas al GAD Municipal en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por el GAD Municipal, ni destinadas a otro fin que no sea aquel para el que se fue destinado y aprobado de conformidad con el art 424 del COOTAD; ni podrá cambiarse de uso en concordancia con el art. 376 de la Constitución.

Diseño de lotes

En la presentación de proyectos urbanístico para su aprobación, los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes proyectados en urbanizaciones.

En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permita desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación.



PICHINCHA - ECUADOR

En la presentación de proyectos urbanísticos nuevos no se aceptaran lotes de terreno cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% o 27°.

Redes de Infraestructura

Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo consolidado, no consolidado y suelo rural de expansión urbana, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de estos (GAD Municipal, EEQ y CNT).

El promotor inmobiliario o urbanizador construirá íntegramente las redes de infraestructura y las entregará sin costo al GAD Municipal sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

En Subdivisiones en las que no existía posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigiría el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías empedradas.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión se constituirá obligatoriamente en vías, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no le permitan.

El GAD Municipal y Empresa Eléctrica Quito (EEQ) y CELEC SD no podrán dar servicio ni factibilidad de estos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo rural de expansión urbana o en áreas de riesgos.

Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo

Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutaran dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y podrán ser ejecutadas por:

- Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con



PICHINCHA - ECUADOR

empresas públicas municipales. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutadas al GAD Municipal en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Verificación y catastro de áreas comunales.

Avalúos y Catastros verificará constará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura

El GAD Municipal recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

En caso de subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente previo informe de la Dirección de Obras Públicas, en caso de existir redes.

Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a. Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privada, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GAD Municipal, las califique como tales.
- Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, El procedimiento será:
 - **Implantación**: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés



PICHINCHA - ECUADOR

social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana y que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

- Normas de ocupación de suelo: Las urbanizaciones y/o Proyectos de vivienda de interés social, se desarrollaran en las asignaciones de forma de ocupación pareada B y continua C.
- Equipamiento comunal: La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones en esta Normativa.
- Garantía de cumplimiento de obras: Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura del promotor o constructor rendirá una garantía a favor del GAD Municipal por un valor equivalente al 50% del valor de las obras, cuyo presupuesto será revisado por la Dirección de Obras Publicas y podrá ser cualquiera de las formas establecidas en el art 73 de la Ley de Contratación Pública.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evalúa su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garantices consolidar en asentamiento en el plazo de diez (10) años.

La evaluación de la condición socioeconómica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos.

- **a.** Solicitud a la Dirección de Planificación sobre la evaluación de la condición socioeconómica de la organización social;
- **b.** Certificado del GAD Municipal de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces:
- **c.** Certificado de ingresos; y



PICHINCHA - ECUADOR

En lo que se refiere a características plazos y modalidad de realización, y según determine el GAD Municipal, las obras de infraestructura podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GAD Municipal por etapas concluidas o en su totalidad.

Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

El proceso de urbanización para la habilitación total se podrá extender hasta un máximo de diez (10) años. Se sujetará las siguientes etapas evolutivas.

- **a.** ETAPA 1.- Implantación en un plazo de dos años se deberá realizar las obras de replanteo, apertura y rasante de vías, dotación de grifos comunitarios, plantas de tratamiento o biodigestores en áreas autorizadas por la Dirección de Obras Públicas.
- b. ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmando de vías, red de matriz de agua potable, colectores, principal del alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- **c.** ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (2 años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registro de la Propiedad. El GAD Municipal, suscribirá directamente o a través de la Dirección de Obras Publicas el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.

Subdivisiones que no cumplen con el lote mínimo



PICHINCHA - ECUADOR

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, se mantendrá el tamaño del lote mínimo establecido en la reglamentación vigente para el sector. En los casos que contenga lotes que no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, afín de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Habilitación de suelo en áreas protegidas y aprovechamiento extractivo

La Habilitación de Suelo para proyectos en Usos de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) y Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible (RN/PS) son:

Proyectos a implantarse en zonificación de uso de Usos de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN)

Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamiento de educación, culturales, turismo, recreativo y deportes. Estos proyectos podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 5 hectáreas (ha) o 50.000 m2.

Proyectos a implantarse en zonificación de uso de Usos de Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible (RN/PS).

Se entenderán por proyectos especiales a los relacionados con la producción agropecuaria: granjas, establos, zoo criaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, etc. Estos proyectos podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios igual o mayores a 2.5 hectáreas (ha) o 25.000 m2.

Servicios básicos

La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) y Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible



PICHINCHA - ECUADOR

(RN/PS) será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte del GAD Municipal.

Imagen del Proyecto

Los proyectos que se construyan en áreas de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) y Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible (RN/PS), se sujetaran a las siguientes regulaciones:

- a. Nivel Arquitectónico: Deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,
- **b.** Nivel Urbanístico: Se considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

Protección al medio natural

La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objetivo de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

Procedimiento de habilitación de suelo.

Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

- ✓ Solicitud a la Dirección de Planificación por parte del interesado la emisión del informe de factibilidad, adjuntando el perfil del proyecto.
- Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Planificación, con el informe favorable de la Dirección de Obras Públicas respecto a las vías y Dirección de Agua potable y Alcantarillado respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y desalojo de aguas servidas; y
- ✓ Presentación del proyecto a la Dirección de Planificación con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.



PICHINCHA - ECUADOR

5.3. ESTANDARES URBANOS

La potestad de planeamiento urbanístico es de carácter discrecional, lo que significa que el municipio puede optar por el modelo de ciudad que estime oportuno siempre y cuando motive dicho modelo y además cumpla con los límites legales de la planificación. Uno de esos límites legales de la planificación urbana son los estándares urbanísticos, que tienen como objetivo conseguir unos mínimos de calidad urbana en aspectos esenciales como las reservas mínimas de suelo para equipamientos públicos o zonas verdes.

Lineamientos generales de normativa

Aprovechamiento urbanístico.- Es la capacidad de edificación de un predio. Condicionado por es PUGS y determinado en los polígonos de intervención de uso y gestión de suelo, asignando en que este se encuentre.

Edificación.- Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano consolidado y no consolidado, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en las disposiciones en los estándares urbanísticas.

Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m). Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construirse los cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Dirección de Planificación se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.

Obligación de los solares.- Los titulares de los solares edificados o no edificados sin cerramientos y los que teniendo cerramiento estuviesen en abandono o se encuentren afectando



PICHINCHA - ECUADOR

al estado de deterioro, y que directa o indirecta se encuentren afectando al vecindario, a la seguridad general, al ornato de la ciudad, perjudicando la salud en razón de haberse convertido en foco de infección, olores desagradables, acumulación de todo tipo de desechos incluyendo maleza, la inseguridad que pueda derivar este solar con tendencia en convertirse en refugio de antisociales, por la afección ambiental, y demás infracciones a las normas vigentes, serán sancionados con una multa pecuniaria según el área del solar y el sector en que se encuentre ubicado, de acuerdo a lo previsto en la presente ordenanza.

A efectos de la aplicación del presente artículo, se identifican los siguientes de intervención, para cada uno de los cuales se definen montos de sanciones según rangos de áreas de predios en metros (m2).

Tabla 30 Sectores según usos de suelo de obligación del solar

Usos de Suelo/ Residencial y Múltiple	Sectores.
Residencial Urbano 1	Sector A
Residencial Urbano 2	Sector B
Residencial Rural 1	Sector C
Residencial Rural 2	Sector D
Múltiple	Sector E

Elaborado: Equipo PUGS

Tabla 31 Sector A:

Área del predio en metros cuadrado (m2)	Sector A: Valor en dólares (\$)
0 - 150	500
151 – 300	1000
301 – 500	1500
+ 500	2000

Elaborado: Equipo PUGS



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 32 Sector B:

Área del predio en metros cuadrado (m2)	Sector B: Valor en dólares (\$)
0 - 150	400
151 – 300	800
301 – 500	1200
+ 500	1600

Elaborado: Equipo PUGS

Tabla 33 Sector C:

Área del predio en metros cuadrado (m2)	Sector A: Valor en dólares (\$)
0 - 150	125
151 – 300	250
301 – 500	375
+ 500	500

Elaborado: Equipo PUGS

Tabla 34 Sector D:

Área del predio en metros cuadrado (m2)	Sector A: Valor en dólares (\$)
0 – 150	150
151 – 300	300
301 – 500	450
+ 500	600

Elaborado: Equipo PUGS



PICHINCHA - ECUADOR

Tabla 35 Sector E:

Área del predio en metros cuadrado (m2)	Sector A: Valor en dólares (\$)
0 - 150	250
151 – 300	500
301 – 500	750
+ 500	1000

Elaborado: Equipo PUGS

Para aplicación de la sanción, el Comisario Municipal que conoce el expediente de juzgamiento, mediante auto motivado citará al titular del solar y de no conocerse su dirección, podrá hacerlo a través de la prensa, mediante tres publicaciones a realizarse en días consecutivos, concediéndose un plazo no mayor a siete (7) días para que comparezca en el indicado proceso.

Cumplido y verificado con la citación, el Comisario Municipal transcurrido el plazo de diez (10) días, procederá a imponer la multa según el caso.

Transcurrido el plazo de cinco (5) días, desde la notificación por la misma vía en cuanto a la resolución de la imposición de la multa y ejecutoria esta, el Comisario Municipal oficiará a la Dirección Financiera para la emisión del correspondiente Titulo de Crédito y solicitará que dicha deuda sea cobrada previo al pago de los impuestos prediales (primero para la multa y posterior o conjuntamente al pago de los impuestos prediales, caso contrario no podrá otorgarse el comprobante predial), pudiendo luego de ser necesario iniciar el juicio coactivo.

Se solicitará también a la Autoridad del GAD Municipal que disponga a la Dirección de Obras Publicas u otra persona de carácter privado la contratación del servicio de limpieza y/o cierre del solar, cuyos costos serán cobrados a su titular, con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 378 del COOTAD.



PICHINCHA - ECUADOR

Luego de culminados los trabajos de limpieza y/o cierre del solar, la Dirección de Obras Públicas comunicará el particular a la Dirección Financiera, dependencia que deberá emitir un aviso de cobro al titular del inmueble más el referido recargo. De no atenderse tal aviso, se emitirá un título de crédito y de ser el caso la iniciación de un juicio coactivo para el cobro de tales valores.

Volados.- Se considera Voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habituales volados en ochenta centímetros (0.80 m), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de los cables según lo indicado por las regulaciones de la CNEL.

Culata.- Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares y excavaciones.

A continuación se establecen los instrumentos de planificación en materia de altura de locales y edificaciones para el Cantón San Miguel de los Bancos

Altura local

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 3.10 m, en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas será 3.10 m y máxima 3.30m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 3.30 metros.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos, o devanes, es una habilitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 3.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizaran para el cálculo del Coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).



PICHINCHA - ECUADOR

Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideren como piso en el cálculo de la altura de edificación.

La altura de locales en uso diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.00 m por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal, la altura de locales podrá superar los 4.00 m. en ningún caso dicha modificación superara en número de pisos asignados en la zonificación.

En edificaciones con uso industrial, la altura de local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

En entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa p nivel superior; corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que los conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de 4.10 metros.

Variabilidad del terreno y pendiente referencial

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contara con un levantamiento topográfico georreferenciado en base al sistema WGS84 o al que se estableciera en las Reglas Técnicas, realizadas por el respectivo especialista que será el punto de partida para definir la pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomara por el trazado de la línea de referencial desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto en el lindero opuesto a nivel del terreno.

En caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio esta será certificada por la Jefatura de Avalúos y Catastro en base a la topografía original del terreno.



PICHINCHA - ECUADOR

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno.

Altura de edificación

La altura de la edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en los cuadros de Zonificación de la presente ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

En todos los casos la altura de edificación está determinado por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente, se establece para plantas bajas deberán tener una altura libre de 2.68 metros o mayor. Estos se contaran desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienten la cubierta. El mezanine se contabilizara como piso.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5 %, positivo o negativo.

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positivas y negativas con frente a dos o más vías, en el que se pone construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el más bajo de la pendiente referencial.



PICHINCHA - ECUADOR

En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinara por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1.20 m) bajo la pendiente referencial.

En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizaran adecuada iluminación, asolamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los 9 metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterramientos sobre o bajo la pendiente referencial.

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros en la altura de la edificación.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superara los coeficientes de edificabilidad.

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos,



PICHINCHA - ECUADOR

cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyectos debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como planta baja (PB) se consideren subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se consideran todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación.

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural de terreno dentro del retiro sea igual o mayor a 2.50 m bajo la restante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grado (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima un metro con veinte centímetros (1.20m), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá



PICHINCHA - ECUADOR

tener una altura máxima de 4.00m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de pendiente de la vía.

Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30m, si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación.

Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 metros, se aplicara la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal estas serán accesibles y de uso público.

En terreno con pendientes, se establecerán la obligación de los propietarios de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargaran a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitaciones en servicios, los mismos evacuaran sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

Edificación en bloques

En terrenos planos o con pendientes se considera como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecidos por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente, cocinas, baños, áreas de servicio o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



PICHINCHA - ECUADOR

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas.

En proyectos a ser declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 metros, sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

Ascensores y trasformadores

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un subsuelo. Puede construirse sin elevador pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores.

En cambio para los transformadores, toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares.

Edificaciones de uso industrial

Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias

 La disposición de desechos sólidos industriales se sujetara al reglamento para el manejo de desechos sólidos emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 14630.



PICHINCHA - ECUADOR

- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, contaminación de aguas, generación de ruidos, vibraciones y otras afectaciones ambientales, se realizaran conforme al reglamento que establece las normas generales de medición emitido por el Ministerio del Ambiente -MAE-, Ministerio de Salud Pública —MSP- Acuerdo Ministerial 883, y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industries se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante acuerdo Ministerial 2144, y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por el GAD Municipal.
- Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetaran a lo dispuesto en el reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental originado por la emisión de ruidos expedido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 7789 y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

Prevención y protección de edificios

Construcciones sismo resistentes

Las construcciones buscaran en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y económico de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales observaran las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto



PICHINCHA - ECUADOR

Ecuatoriano de Normalización (INEN) y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

- ✓ Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicaran criterio, procedimientos y recomendaciones que estar de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniera estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.
- ✓ La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Protección contra incendios.

Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el GAD Municipal a través del Cuerpo de Bomberos realizara inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Accesibilidad Universal



PICHINCHA - ECUADOR

El PUGS a través de esta Ordenanza y su Normativa facilita la accesibilidad universal funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento de los dispuesto por el CONADIS y la Ley de Discapacidades del Ecuador.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptaran las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

- ✓ Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso como medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
- ✓ Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso como con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
- ✓ Se evitaran las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano
- ✓ En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia. En los edificios y áreas públicas o privadas se observaran las siguientes normas: Norma NTE INEN 2 239: 2000 a la NTE INEN- 2 315:2000

Régimen de propiedad horizontal

Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal

Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales u otros



PICHINCHA - ECUADOR

proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada.

El tope máximo para implantar los conjuntos será de 25.000,00 m2. En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.

Normas aplicables

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetaran a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la zonificación establecida en Normativa

Espacios Comunales

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetaran a la clasificación constante en la siguiente tabla.

Tabla 36 Unidades de Propiedad Horizontal

Tipo	Vivienda	Comercio (Unidades)	Oficinas (Unidades)
A	De 6 a 10	1 a 20	1 a 40
В	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80

Elaborado: Equipo PUGS

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Espacios construidos

- ✓ En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirá de áreas verdes, recreativas ni de espacios comunales.
- ✓ El grupo B, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa. Tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.



PICHINCHA - ECUADOR

- ✓ Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el Tondo del perímetro de la terraza.
- ✓ Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizaran Como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación.

Edificios para centros comerciales:

- ✓ Centros comerciales.- Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50,00 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el Cuadro de Derechos de vías.
- ✓ Centros comerciales populares.- Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25,00 m2 de comercios, en ningún caso serán menores a 20,00 metros ni mayor a 400,00 m2, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el Cuadro de Derechos de vías.

Edificios para oficinas

Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1,00 m2 por cada 50,00 m2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20,00 m2 ni mayor a 400,00 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

Edificaciones de estacionamientos

Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m2 por cada estaciona-miento, en ningún caso será menor a 20 m2 ni mayor a 400 m2.



PICHINCHA - ECUADOR

Edificaciones de bodegas

Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y reajuste para clientes, los que se calcularan de acuerdo a lo establecido en el Cuadro de Derechos de vías.

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observaran las siguientes disposiciones especiales:

- ✓ Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, las comerciales; las industrial de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- ✓ Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, contara con casilleros para el servicio postal.
- ✓ Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de serial de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- ✓ Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura. Cuadro Anexo No. 13.

Áreas verdes recreativas

- ✓ Las edificaciones de vivienda de los grupos A y B, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
- ✓ Para el cálculo de estas áreas no se tomaran en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso



PICHINCHA - ECUADOR

- residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- ✓ Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Áreas de circulación peatonal y vehicular

Su diseño se sujetará a las disposiciones del Cuadro de Compatibilidades de esta Normativa.

Tabla 37 Resumen de Propiedad Horizontal

Espacio de Uso Comunal	Grupos	Requerimientos	Área
Espacio Construido	A	Ninguno	
	В	Área mínima para portero o conserje	9.50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5.00 m2
Áreas Verdes	С	Sala de copropietarios	De acuerdo a la Normativa. No
Recreativas			inferior a 20.00 m2
Áreas de circulación peatonal y vehicular	D		De acuerdo a la Normativa

Elaborado: Equipo PUGS

Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

Vegetación en áreas no ocupadas por edificios

Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. El GAD Municipal, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

De los bosques, vegetación y maleza

La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas, raleos o replantaciones



PICHINCHA - ECUADOR

en el área de protección definida en el Plano Anexo No. P2 deberá solicitarse autorización al GAD Municipal, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurara el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia. A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25,00 m2 edificables, en la zona indicada por el GAD Municipal, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por el GAD Municipal.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Ordenación del paisaje

Cumplirán las condiciones de use del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velaran por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuaran al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc.,



PICHINCHA - ECUADOR

deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Taludes

Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de 10,00 metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30,00 grados y Sc demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicaran los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5,00 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior Libre de humedad (cuneta de coronación).

Quebradas

Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10,00 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán Libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Dirección de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- ✓ En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15,00 m.
- ✓ En caso de que la pendiente sea menor a 30,00 grados la franja de protección será de 10 m.
- ✓ En caso de que no exista declive y el borde superior no pueda ser determinado con precisión la franja de protección será de 6,00 m



PICHINCHA - ECUADOR

<u>Fauna</u>

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna

Agua

De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el GAD Municipal y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por estos. Estas áreas incluyen:

- Lechos de los cuerpos de agua.
- Franjas de 15,00 m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.
- Si se trata de un rio, esta faja se extenderá a 100,00 m. adicionales, en el caso de que el cuerpo de agua este rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45,00 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - o Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud
 - o Franjas de 10,00 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.



PICHINCHA - ECUADOR

- Franjas de 6,00 metros a cada lado para protección de tuberías de alcantarillado y franjas de 15,00 metros a cada lado para alcantarillas de cajón.
- Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Aguas subterráneas

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizaran usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, toxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para estas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de perdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Obras Públicas, para sus criterios técnicos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Vertidos líquidos.



PICHINCHA - ECUADOR

Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Sanciones a la degradación del ambiente.

Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de use público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100,00% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Publicas los realizara y se cobrara por la vía coactiva su valor con un recargo del 25,00%

Cementerios y criptas

Ubicación

Estarán localizados fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2,00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10,00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.



PICHINCHA - ECUADOR

<u>Cálculo</u>

Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el Índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Proceso de Planificación

Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- ✓ Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.
- ✓ Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico, que contenga los siguientes datos como mínimo: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.
- ✓ Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por la GAD Municipal.
- ✓ Los cementerios de propiedad privada destinaran un área Útil no inferior al 15,00 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

<u>Tratamiento de Áreas Verdes</u>

Los cementerios deberán contemplar el 60,00 % del área para caminos y jardines.



PICHINCHA - ECUADOR

Aprobación

Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe del Ministerio de Salud y/o del Sub Centro de Salud del cantón.

Funerarias y salas de velación

La ubicación de las funerarias y las salas de velación, requerirán un informe de la Dirección de Planificación previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizar la implantación de este servicio.

Canteras

Competencia

Es atribución del GAD Municipal otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro del perímetro urbano y su área de influencia, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 10, 11 y 12 del artículo 264 de la Constitución, los numerales j), k) y 1) del artículos 55, articulo 141 del COOTAD y párrafo segundo del artículo 142 de la Ley de Minería

Regalías

El GAD Municipal, tiene derecho a recibir el pago de una regalía de parte de los beneficiarios de las autorizaciones municipales de explotación de materiales áridos y pétreos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 92 y 93 de la Ley de Minería.

Autorización

Toda persona natural o jurídica que requieren obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, procederá de conformidad con la Ordenanza en la materia y presentar la siguiente documentación:

- ✓ Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con ubicación en hoja cartográfica en Escala. 1:25.000 0 1:50.000;
- ✓ Pago del impuesto predial actualizado;



PICHINCHA - ECUADOR

- ✓ Memoria técnica explicativa con el alcance de las actividades a desarrollar, determinando las excavaciones o terraplenes previstos incluyendo los perfiles correspondientes, así como, el estado en que quedara el terreno una vez efectuada la extracción en las etapas de explotación consideradas;
- ✓ Si el predio en el que se va a realizar la explotación, no fuera de propiedad del solicitante, se presentara la autorización expresa del propietario, otorgada mediante escritura pública; y,
- ✓ Demás requerimientos de conformidad con la Ordenanza en la materia.

Licencia y Estudio de Impacto Ambiental.

Con el informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, los titulares de la autorización de la explotación presentaran a la Dirección de Planificación en el plazo de 30 días calendario, la licencia ambiental emitida por el MAE y el estudio de impacto y plan de manejo ambiental, conforme a lo previsto en la Ley de Minería.

Prohibiciones

Se prohíbe la explotación de materiales pétreos para la industria de la construcción en:

- ✓ Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad y dentro del perímetro urbano.
- ✓ En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.
- ✓ Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS y la Normativa como protección ecológica y preservación patrimonial.
- ✓ En áreas de vulnerabilidad por deslizamientos, movimientos de masa, declarados como tales por la autoridad competente.
- ✓ En áreas cercanas al ducto de OCP y demás instalaciones petroleras, instalaciones de telecomunicación, eléctricas de alta tensión, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable.

Libre Aprovechamiento

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el GAD Municipal y el GAD Provincial, podrán aprovechar libremente, mediante administración directa o a través de sus contratistas,



PICHINCHA - ECUADOR

los materiales de construcción, para mantenimiento, mejoramiento, rectificación y construcción de vías, obras públicas y programas de vivienda de interés, junto a caminos públicos o servidumbres de tránsito, en concordancia con el artículo 141 del COOTAD, Ley de Minas Título IX De los Regimos Especiales, Art. 144, y el Reglamento General de la Ley de Minera en el Capítulo VI libre aprovechamiento. Se tomará en cuenta las normas de la Ley de Caminos, las regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Identificación

Los titulares de autorización o concesiones para la explotación de canteras, están obligados a colocar, a una distancia no mayor a 50,00 m del frente de explotación, letreros de prevención, que las identifique plenamente. Deberá contener: nombre del propietario y nombre de la cantera.

Seguridad e higiene.

Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene minera-ambiental, establecido por el IESS, Ministerio de Trabajo, Ley de Minera y el Reglamento de seguridad y Salud de los trabajadores.

Altura de taludes

La explotación de canteras no deberá generar taludes verticales mayores a 15,00 m de altura, los mismos que deberán quedar finalmente formando terrazas, que serán cubiertas con especies propias de la zona para devolver su condición natural e impedir erosión y deslizamientos.

<u>Utilización de explosivos y almacenamiento</u>

El uso de explosivos en la explotación de canteras, deberá realizarse aplicando las normas de seguridad e higiene minera-industrial prevista en las disposiciones legales y reglamentos pertinentes en la Ley de Minera, según planos y especificaciones aprobados por la Agencia de Regulación y Control Minero -ARCOM-.



PICHINCHA - ECUADOR

Su almacenamiento se hará de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 25 de la Ley de fabricación, importación comercialización y tenencia de armas, municiones, explosivos y accesorios.

Muros de seguridad

Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos, canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Mantenimiento de los accesos

Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Transporte.

Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Sera controlada por la Policía Nacional y Policía Municipal.

Suspensión, sanciones y multas.

Serán sujetas de suspensión de labores, sanción y multa en los siguientes casos:

✓ Suspensión definitiva de labores: por explotación ilícita quienes no tengan autorización municipal para realizar la actividad minera y una multa de 20,00 SBU

✓ Suspensión temporal de labores, por no presentar el estudio de impacto y plan de manejo ambiental, y una multa de 15,00 SBU

√



PICHINCHA - ECUADOR

✓ La reincidencia será sancionada con el doble de la sanción establecida por infracción, se prohibirá definitivamente el permiso al infractor, la requisa de herramientas y maquinaria, y se clausurara la mina o área de explotación.

Las infracciones serán sancionadas por la unidad administrativa de control competente, o quien haga sus veces, quien podrá solicitar la colaboración de la Policía Nacional, para el cumplimiento de sus atribuciones.

5.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LOS RETIROS

Estacionamientos

Los retiros frontales en zonas con usos residenciales RU1 y RU2, en lotes con frentes menores a 12 metros, se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos como máximo el 50 % del frente y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada.

El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menos jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobados por la Dirección de Obras Públicas.

Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficiente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.

En lotes con frentes a 12 metros, se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta



PICHINCHA - ECUADOR

de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3.00 metros; garitas de vigilancia de máximo 5.00m2, incluida media batería sanitaria. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200 m2 y mayores de 150 m2 podrá exonerarse el estacionamiento requerido o cuando el frente del lote sea igual o menor a 6 metros. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

En los lotes esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU).

Tabla 38 Condiciones mínimas para implementación de estacionamientos

Uso	General	Visitantes	Carga y Descarga
1. Residencial			
Vivienda menor a 54.00 m2	1 por cada 2 viviendas	1 c/8	
de área total.	1 por cada vivienda	viviendas	
Vivienda mayor a 54.00 m2	2 por cada vivienda	1 c/8	
hasta 120.00m2 de área total	2 por cada vivienda	viviendas	
Vivienda mayor a 120.00m2		1 c/4	
de área total.		viviendas	
2. Múltiple			
Centros de Diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas,	Por cada 50.00 m2 +1	1 c/ 200 m2	
oficinas administrativas en	por la fracción mayor o		
general; y, comercios	igual a 25.00 m2		
menores a 250.00 m2			
Comercio de menor escala	1 por cada 25.00 m2		10% del área
hasta 500.00 m2			construida en planta
			baja



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Centros de Comercio de hasta	1 por cada 15.00 m2		10% del área
1000.00 m2			construida en planta
			baja
			-
Alojamiento	1 por cada 4		Dentro del predio
	habitaciones		
3. Equipamientos y Serv	icios		
2. Equipanteness y serv			
Educación	2 por cada aula	4	Dentro del predio
Preescolar y Escolar	5 por cada aula	8	Dentro del predio
			-
Secundaria	10 por cada aula		Dentro del predio
Superior			
Cultural, bienestar social,	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
recreativo, deportes y			
religioso			
	1 10		
Sala de espectáculos	1 por cada 10 asientos		
Salud	1 por cada 4 camas	1 por c/ 10	Dentro del predio
		camas	
4 7 1			
4. Industrial			
Industrial bajo impacto	1 por cada 50.00 m2 de		Dentro del predio
	construcción		
To describe to the distribution of	1 1- 100 00 - 2		Dente del 1
Industrial mediano impacto	1 por cada 100.00 m2		Dentro del predio
	de construcción		
Industrial alto impacto	1 por cada 200.00 m2		
	de construcción		
Fuente: Plan Regulador Urbano de Sa			

Fuente: Plan Regulador Urbano de San Miguel de los Bancos 2015

^{** 60%} para el público y el 40% para el personal



PICHINCHA - ECUADOR

Esta expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicios de todo tipo ocupen las aceras de estacionamiento; y, las calles o las aceras para efectuar de manera regular transbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo casos de emergencia.

<u>Subsuelo</u>

El Gobierno Municipal de San Miguel de los Bancos, previa solicitud del interesado autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable ocupar el subsuelo del retiro frontal sin solicitar autorización a la Gobierno Municipal.

En ningún caso se sobrepasará el incremento en número de pisos de la zonificación.

Equipamiento comunal

En proyectos de equipamientos comunal municipal se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez metros (10), debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En lotes con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3.00m.

Lotes de uso múltiple

En lotes con uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas, En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean



PICHINCHA - ECUADOR

esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales. En estos retiros se autorizara la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5m2) incluido medio baño.

En los lotes de uso múltiple (M) frentista a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, las construcciones nuevas no podrán ocupar el retiro frontal, debiendo trasladárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizara la ocupación con garitas de vigilancia de máximo de 5m2 de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizaran como parte del requerimiento normativo de estacionamiento.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo quieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) metros a cinco (5) metros. En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetara a las Reglas de Arquitectura y Urbanismo.

En lotes con uso Múltiple (M) con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y gestión de suelo mediante estudios específicos.

El lotes con uso Múltiple (M), la entidad Municipal podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal para actividades de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición; estos deberán cumplir con las siguientes condiciones.

- a. No se autorizara ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario instalado en el sitio será desmontado y retirado diariamente;
- b. Desarrollado exclusivamente en planta baja; y



PICHINCHA - ECUADOR

c. En dicha área solo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramientos provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliarios urbanos o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Retiros laterales y posteriores

Todo lote debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que podrán ser inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4.00 metros medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en los Informes de Regulación de Planificación y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento de uso comunal, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS TOTAL.

En los lotes frentistas a vías colectoras, las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción de las áreas correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En lotes con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes accesibles, producto de la propuesta arquitectónica, la altura de estas no superara un metro con veinte centímetros



PICHINCHA - ECUADOR

(1.20m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En lotes con tipologías B, C o D que quieran tener retiros adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m2, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Dirección de Planificación del GAD Municipal de San Miguel de los Bancos, previa inspección e informe técnico, autorizara el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y los lotes particulares siempre y cuando sean hacia espacio públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaria del Cantón San Miguel de los Bancos.

5.5. INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO

Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máxima el 5% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS de Planta Baja incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad del 10% en el COS PB como en el CUS TOTAL. En los dos casos mantendrán las alturas designadas.



PICHINCHA - ECUADOR

5.6. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL

Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo que son parte del PRU.

La estructura vial principal está desarrollada bajo las siguientes especificaciones técnicas establecidas en el siguiente cuadro, y las vías que se incorporen atendiendo las necesidades de la planificación.

Tabla 39 Derechos de Vía

No	Nombre de la vía	Tipo de Vía	Derecho de Vía (medido desde el eje de la vía)	Retiro de Construcción (medido a partir del derecho de vía)
1	By Pass	Arterial	25 metros	10 metros
2	By Pass	Arterial	25 metros	10 metros
3	Vía Calacalí – La Independencia	Primaria	15 metros	10 metros
4	Los Bancos – Las Mercedes	Primaria	15 metros	10 metros
5	Los Bancos – San Bernabé – Valle Hermoso	Colectora	10 metros	5 metros
6	Y de Mindo - Mindo	Colectora	9 metros	5 metros
7	Amanecer Campesino – Paisaje del Río Blanco – Santa Rosa de Mulaute	Terciaria	8 metros	5 metros
8	La Loma – 23 de Junio – Blanca Nieves- El Valle	Terciaria	8 metros	5 metros
9	San Pedro – San Martin – Unión Provincial	Terciaria	8 metros	5 metros
10	El Chipal – Nueva Aurora	Terciaria	8 metros	5 metros
11	Milpe – 9 de Octubre – Pachijal	Terciaria	8 metros	5 metros
12	Milpe – El Cable – Pachijal	Terciaria	8 metros	5 metros
13	Río Blanco – La Sucia – Saloya Alto	Terciaria	8 metros	5 metros
14	La Loma – Santa Fe	Terciaria	8 metros	5 metros
15	La Loma – Escuela Atahualpa – 28 de Marzo	Terciaria	8 metros	5 metros
		ı	•	240



PICHINCHA - ECUADOR

16	Ganaderos Orenses - Mirador	Terciaria	8 metros	5 metros
	Lojano – Bernardo Valdivieso			
17	San Bernabé – Playas del Blanco	Terciaria	10 metros	5 metros
18	Ganaderos Orenses – La Josefina	Terciaria	8 metros	5 metros
19	Paisaje del Río Blanco – Bernardo	Terciaria	8 metros	5 metros
	Valdivieso			
20	Río Salazar – Los Dos Ríos	Terciaria	6 metros	3 metros
21	Mindo – Las Cascadas – Río	Terciaria	6 metros	3 metros
	Bravo			
22	Mindo – El Cinto - Saloya	Terciaria	8 metros	5 metros
23	Mindo – Cunuco	Terciaria	8 metros	5 metros
24	San Tadeo – Santa Rosa- San José	Terciaria	8 metros	5 metros
25	Mindo – Mindo Garden	Terciaria	10 metros	5 metros
26	Primero de Mayo – Santa Isabel	Terciaria	7 metros	3 metros
27	Primero de Mayo - Recinto	Terciaria	7 metros	4 metros
	Primero de Mayo			
	,			
28	Ganaderos Orenses – Escuela	Terciaria	7 metros	4 metros
	Ciespal			
	Ciespai			
29	Y Cocaniguas – Y Mirador Lojano	Terciaria	7 metros	4 metros
	1 Coomingums 1 Minuted 25jums	101011111	, mouds	· med os
30	Mirador Lojano – La Balsa	Vecinal	6 metros	2 metros
				∠ meuos
			o metros	2 metros
31	Paisaje del Río Blanco – Bernardo	Vecinal		
31	Paisaje del Río Blanco – Bernardo	Vecinal	6 metros	2 metros
31	Paisaje del Río Blanco – Bernardo Valdivieso	Vecinal		
	Valdivieso		6 metros	2 metros
31	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río	Vecinal Vecinal		
	Valdivieso		6 metros	2 metros
32	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco	Vecinal	6 metros 6 metros	2 metros 2 metros
	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río		6 metros	2 metros
32	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne	Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros	2 metros 2 metros 5 metros
32	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco	Vecinal	6 metros 6 metros	2 metros 2 metros
32 33 34	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano	Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros 6 metros	2 metros 2 metros 5 metros 2 metros
32	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano San Bernabé – Playas del Blanco	Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros	2 metros 2 metros 5 metros
32 33 34	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano	Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros 6 metros	2 metros 2 metros 5 metros 2 metros
32 33 34 35	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano San Bernabé – Playas del Blanco – Valle Dorado	Vecinal Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros 6 metros 6 metros	2 metros 2 metros 5 metros 2 metros 2 metros
32 33 34	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano San Bernabé – Playas del Blanco	Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros 6 metros	2 metros 2 metros 5 metros 2 metros
32 33 34 35 36	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano San Bernabé – Playas del Blanco – Valle Dorado Río Salazar – Unión Provincial	Vecinal Vecinal Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros 6 metros 8 metros	2 metros 2 metros 5 metros 2 metros 2 metros 3 metros
32 33 34 35	Valdivieso Los Andes – Lomas del Río Blanco – Paisaje del Río Blanco Santa Rosa de Mulaute – El Cisne Luz de América – Mirador Lojano San Bernabé – Playas del Blanco – Valle Dorado	Vecinal Vecinal Vecinal	6 metros 6 metros 10 metros 6 metros 6 metros	2 metros 2 metros 5 metros 2 metros 2 metros



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

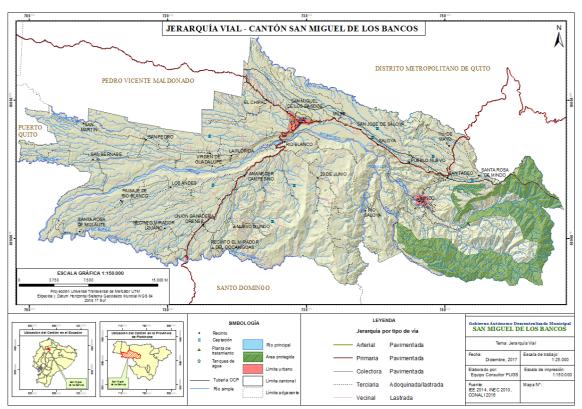
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

38	San José de Saloya – Sub Estación	Vecinal	8 metros	5 metros
	– Río Blanco			
39	El Cinto – Miraflores	Vecinal	7 metros	3 metros
40	Primero de Mayo – Coop	Vecinal	7 metros	3 metros
	Pichincha			
41	Blanca Nieves – Saloya	Vecinal	7 metros	3 metros
42	23 de Junio – Coop Paquisha	Vecinal	7 metros	3 metros

Elaborado: Equipo PUGS

Mapa 25 Jerarquía Vial del Cantón San Miguel de los Bancos



Elaborado: Equipo PUGS

En Urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la Dirección de Planificación.



PICHINCHA - ECUADOR

5.7. ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, colectores y OCP.

Tabla 40 Zonas Especiales

Nombre de zona especial	Área de Protección
Oleoductos	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m desde el límite
Poliductos	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m
Acueducto	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso	Desde el eje 3 m
Colectores en servidumbre de paso	Desde el eje 3 m
Canal de riego	Desde el eje 1.5 m
OCP**	Desde el eje 30 m

Elaborado: Equipo PUGS

En Urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la Dirección de Planificación.

6. PLANES PARCIALES COMPLEMENTARIOS

Ámbito Territorial

El plan parcial es un instrumento que reúne decisiones sobre planificación, gestión y financiación del proyecto urbano. Para esto, el instrumento determina la delimitación y

^{**}Acuerdo Ministerial No163 del Ministerio de Energía y Minas de junio 26 del 2001



PICHINCHA - ECUADOR

características del área del proyecto, la definición de usos de suelo, e intensidades de ocupación y construcción, trazado y características de las infraestructuras públicas; y las condiciones y mecanismos para garantizar el reparto de cargas y beneficios, es decir la asignación equitativa de los gastos y los ingresos derivados.

De una naturaleza similar a la de los planes parciales, el art 49 de la LOOTUGS habla de las unidades de actuación urbanística como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Los planes parciales deben definir unidades de actuación urbanística (cuando requieran), como instrumentos para facilitar su ejecución por etapas, y como figura marco para poder llevar a cabo procesos expropiatorios.

Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- ✓ Planes maestros sectoriales,
- ✓ Los Planes parciales, y
- ✓ Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al PDOT y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.



PICHINCHA - ECUADOR

Gráfico 8 Instrumento de planeamiento de uso y gestión de suelo



Fuente: MIDUVI (2015). Cuaderno Urbano 4

Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

- ✓ La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- ✓ Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- ✓ La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
- ✓ La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.
- ✓ Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de



PICHINCHA - ECUADOR

asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Alcance del plan parcial.

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.

Obligatoriedad del plan parcial.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Contenidos mínimos de los Planes parciales en el suelo rural de expansión urbana (3)

- 1. Los Planes Parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano4, y contendrán al menos lo siguiente:
- 2. La delimitación y las características del área donde se implementará este instrumento de planificación urbana.
- 3. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas que orientan la correspondiente actuación urbana los y programas y proyectos urbanísticos que caracterizan los propósitos de las operaciones urbanísticas y las prioridades de su

³ MIDUVI (2016). Borrador de las Normas técnicas de contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del PUGS y sus planes complementarios y habilitación de suelo.

⁴ LOOTUGS. Art. 32, 33 y 34



PICHINCHA - ECUADOR

desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación urbana contemplada.

- 4. El sistema vial general el mismo que deberá prever una incorporación eficiente de los nuevos desarrollos a la malla existente.
- 5. La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte.
- 6. La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.
- 7. La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas en el artículo 49 de la LOOTUGS.
- 8. Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o restructuraciones parcelarias.
- 9. Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, ampliaciones viales o derecho de vía, etc.

Iniciativa del plan parcial.

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Documentación de los planes parciales.

Las determinaciones de los planes parciales se recogerán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación, que garantice que la actuación propuesta se ajusta a lo recogido por el PUGS y el PDOT de GAD y, en el caso de que sea posible,



PICHINCHA - ECUADOR

las diferentes alternativas valoradas antes de decirse por la que es el objeto del Plan, así como su motivación.

- 2. Planos de información que reflejen la situación, la clasificación y la situación del suelo de conformidad con lo establecido por el PUGS.
- 3. Planos de proyecto, que recogerán la propuesta objeto del plan y que incluirán la zonificación por usos, la red vial, el esquema de la red de abastecimiento de agua, alcantarillado, la delimitación de las unidades de actuación urbanística, etc.
- 4. Ordenanzas reguladoras que describan de manera normativa los estándares y demás criterios que resulten de aplicación en el ámbito regulado por el plan.
- 5. Plan de etapas y/o calendarización del periodo de tiempo en el que se va a gestionar y ejecutar el ámbito de actuación desarrollado por el plan parcial.
- 6. Estudio económico financiero, en el que se recoja la valoración de la inversión que precisa la actuación prevista y los posibles ingresos que puede suponer para la Administración. Cuando sea necesario se incluirá en este apartado como gasto la inversión que la Administración tenga que hacer para garantizar el acceso de la población a los servicios básicos de alcantarillado, agua, luz, etc.

Planes maestros sectoriales

Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.



PICHINCHA - ECUADOR

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

El análisis de los Sistemas Públicos de Soporte, ha identificado problemas o puntos críticos de ordenamiento territorial, los cuales a corto y largo plazo podrían derivar a una inestabilidad social, económica y ambiental. Para solucionar esto se propone las siguientes propuestas para planes complementarios.

Tabla 41 Propuesta de Planes Parciales u Complementarios

Zona urbana / rural	Lugar (barrio/recinto o cooperativa)	Causa o punto crítico	Unidad de actuación urbanística
Rural	San Bernabé	Recinto en vías de desarrollo urbano, falta ordenamiento territorial residencial y mercantil, acceso a espacios públicos y programas de fortalecimiento agrario. Problemas con accesibilidad a agua y alcantarillado.	Recinto San Bernabé
Rural	Ganaderos Orenses	Recinto en vías desarrollo urbano, falta ordenamiento territorial, tiene mayor proyección de abastecimientos de SPS, principal recinto con vínculos mercantiles con Santo Domingo. Potenciar el acceso a espacios públicos y programas de fortalecimiento agrario.	Recinto Ganaderos Orenses
Rural	Paisaje del Rio Blanco	Tercer recinto con más demanda de SPS y mayor demanda poblacional, requiere generar las unidades de actuación urbanística a la caracterización de usos principales.	Recinto Paisaje Rio Blanco
Rural	Protección Ecología R. Pitzara	Zona de reforestación e inclusión social, con fines de espacio público y zona de protección por interés hídrico.	Tramo del Rio Pitzara que colinda con el Área Urbana de San Miguel de los Bancos
Rural	Expansión Urbana Mindo – La Yaguira	Zona de expansión urbana, con interés residencias, actuaciones urbanísticas enfocadas a generar consolidación urbana.	Hacienda la Yaguira
Rural	Mindo – Urbanización San Vicente	Zona de urbanización rural con proyección a expansión urbana, problemas con acceso a la	Urbanizaciones San Vicente I, II y III



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

		malla urbana, y decrecimiento de habitualidad reciente en términos de venta de lotes.	
Rural	Expansión Urbana San Miguel de los Bancos – BY PASS	Zona de expansión urbana, con interés residencias, actuaciones urbanísticas enfocadas a generar consolidación urbana.	Suelo Rural del Expansión Urbana – San Miguel de los Bancos.
Rural	Zonas de Amortiguamientos de los Bosques Protectores del Cantón	Zonas con alta vulnerabilidad a cambios de usos de suelo y turismo.	Planes de Manejo Sustentable en actividades agrarias y ecoturísticas.
Rural	Cordillera San Lorenzo	Alta biodiversidad de avícola y florícola que es afectada por nuevas actividades turísticas y expansión de actividades de hospedaje.	Planes de manejo en conservación y manejo de potenciales paisajísticos, biodiversidad flora y fuana.
Urbano	Barrios Pitzara, Camilo Ponce y Nuevo Amanecer	Principales barrios con problemas sociales y de menor estatus económicos, actuaciones urbanísticas enfocados a seguridad y SPS.	Barrios Pitzara, Nuevo Amanecer y Camilo Ponce
Urbano	Mindo y la Cabecera Cantonal	Diseñar un plan para desarrollar el componente de transporte, vital para la sostenibilidad de las zonas urbanas.	Mindo y la Cabecera Cantonal
Urbano	Mindo y la Cabecera Cantonal	La costumbre local de crianza de animales menores no es compatible con las actividades urbanas, por tanto se requiere de la participación social para desarrollar un plan que atienda esta problemática.	Mindo y la Cabecera Cantonal
Urbano	Mindo y la Cabecera Cantonal	Existe un alto índice de animales de compañía en abandono, convirtiéndose en un problema de salud pública, por tanto se requiere de la aplicación de un plan para mejorar la calidad de vida de las personas y animales.	Mindo y la Cabecera Cantonal
Urbano	Mindo y la Cabecera Cantonal	El soterramiento del cableado en las zonas urbanas, mejora sustancialmente el paisaje y la seguridad de las familias.	Mindo y la Cabecera Cantonal
Urbano	Barrios Bellos Horizontes y Nueva Ciudad	Una problemática socio-ambiental que no permite la consolidación de la malla urbana debido principalmente a la presencia de plantas de tratamiento de aguas servidas, antiguos botaderos de desechos sólidos y animales de cría.	Barrios Bellos Horizontes y Nueva Ciudad
Urbano	Mindo y la Cabecera Cantonal	Barrios no consolidados con problemas de asentamientos de hecho e invasiones, falta de control de edificaciones, registro de la propiedad, líneas de fábrica y dotación de servicios básicos.	Barrios 6 de Diciembre, Pitzara, Vicente Benítez, Nuevo Amanecer en la Cabecera Cantonal San Vicente I y II, el Quetzal, El Progreso, Ecuador y Magdalena en



PICHINCHA - ECUADOR

	la zona urbana de la parroquia
	1 1
	Mindo.

Elaborado: Equipo PUGS

7. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Los instrumentos de Gestión de suelo, parten de la premisa de ordenar y brindar soluciones urbanas a las dinámicas constantes que transforman a la ciudad vieja en la nueva. De este modo, parte de la función institucional es implementar la correcta herramienta de planificación a manera de estrategia que permite un mejor ordenamiento territorial, para ello se deben establecer ciertos requisitos mínimos para su implementación como son:

- ✓ Delimitación del ámbito, las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), normalmente realizada por el sector público y/o propuesta por los agentes privados, promotores o propietarios de suelo del área a ser intervenida.
- ✓ Formulación del proyecto urbanístico para el ámbito, las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) de aplicación, en el cual se definan las áreas públicas y privadas, establecidas por la norma urbana o concertadas.
- √ Valoración de las infraestructuras públicas y estimación de los precios de mercado de los nuevos propietarios resultantes del proyecto urbanístico
- ✓ Reasignación de los predios privados resultantes a los propietarios originales.

7.1. INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Unidades de actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por



PICHINCHA - ECUADOR

uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio públicos y áreas verdes; la implementación de reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre participes; y permitir la partición social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos de la Ley.

Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- ✓ Ceder gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso publico
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.



PICHINCHA - ECUADOR

✓ Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el GAD Municipal puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico – financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- ✓ Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
- ✓ Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:



PICHINCHA - ECUADOR

- ✓ La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en la Ley.
- ✓ Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o restructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere estos artículos no puede exceder de seis (6) meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Iniciativa de las unidades de actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

- ✓ Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación
- ✓ La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.



PICHINCHA - ECUADOR

7.2. INSTRUMENTO PARA PREVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participes.

Reajuste de Terreno

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizaran el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Integración inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara con lo dispuesto en COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.



PICHINCHA - ECUADOR

Fraccionamiento, partición o subdivisión

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara con lo dispuesto en COOTAD.

Cooperación entre participes

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizaran las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.

Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

- ✓ La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el PUGS o plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamiento público.
- ✓ El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre participes.
- ✓ Efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en COOTAD, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.



PICHINCHA - ECUADOR

7.3. INSTRUMENTO PARA REGULAR LOS MERCADOS DE SUELO

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Derecho de adquisición preferente.

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los GAD Municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción social.

Ejercicio del derecho de adquisición preferente.

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El GAD Municipal inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra – venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GAD Municipal, el que tendrá treinta días (30) días termino para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de



PICHINCHA - ECUADOR

expropiación establecido en el COOTAD. En este caso el GAD Municipal tendrá plazo para pagar el valor bien hasta dentro de los primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Efecto de compraventa sin notificación

La perfección de la compra venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además le faculta al órgano legislativo del GAD Municipal a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses (6) contados a partir de la perfección de la compra venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

Los GAD Municipales en el PUGS, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán las 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 modificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD 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 los previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezaran a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal en el registro de la propiedad.



PICHINCHA - ECUADOR

Declaración de zonas especiales de interés social

El GAD Municipal, en el PUGS o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de

interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión

urbana que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser

urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para reubicación

de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal proceda a su expropiación a favor de los

beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de

pago y su condición socioeconómica.

Anuncio del proyecto

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avaluó de los inmuebles dentro

de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la flecha del anuncio público de las

respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas

o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizara mediante acto administrativo que será publicado en

un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizara la obra, en la página

electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos

y catastros del respectivo GAD Municipal, a los propietarios de los predios afectados y al

registrador de la propiedad.

Afecciones

Las afecciones son una limitación para las autoridades de urbanización, parcelación,

construcción, aprovechamiento y uso del suelo y están determinadas por el PUGS o los

instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afecciones

268



PICHINCHA - ECUADOR

por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afecciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afecciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el periodo de gestión, se renovaran con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afecciones, no será reconocidas al momento de realizar el avaluó para procesos de expropiación. Esta afección será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Enajenación de predios afectados

El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberán hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avaluó catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, este no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultara al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los años y perjuicios que se la hubiere irrogado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Derecho de superficie

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento



PICHINCHA - ECUADOR

urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelo declarado de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Bancos de suelo

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la Ley y en el respectivo PUGS.

El Municipio siempre y cuando cuente con cincuenta mil habitantes, constituirá un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada.

Los terrenos que forme parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal pueden transferirlos, arrendarlos o construir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.



PICHINCHA - ECUADOR

7.4. INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- ✓ Se transforma el suelo rural en urbano
- ✓ Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana
- ✓ Se modifican los usos de suelo
- ✓ Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Concesión onerosa de derechos

El GAD Municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizara la concesión onerosas de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GAD Municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan

Con este fin, el GAD Municipal determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el PUGS o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contempla en estos instrumentos será invalida.



PICHINCHA - ECUADOR

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Pago

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal se realizara en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamiento comunitario o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizaran para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

7.5. INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO Y ASENTAMIENTOS DE HECHO.

Asentamiento de hecho

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras.

Obligatoriedad del levantamiento de información

Los GAD Municipales realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio.



PICHINCHA - ECUADOR

Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para efecto.

Declaratoria de regularización prioritaria

El GAD Municipal con el PUGS determinara zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contara previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizara en el componente urbanístico del PUGS.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el GAD Municipal no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del PUGS.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal gestionara de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD Municipal aplicara el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD Municipal como parte del proceso de regularización realizaran la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en la zonas objeto del proceso de regularización, en



PICHINCHA - ECUADOR

particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiando vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluyan el plazo de cuatro (4) años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicara el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

8. RECOMENDACIONES

- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) contempla estrategias para consolidación urbana y manejo sustentable para los suelos rurales, para ello se implementó polígonos de intervención territorial de características homogéneas en aspectos biofísicos, ambientales, económicos y socioculturales. Dada la gran presión demográfica y de dotación de servicios públicos de soporte, estos polígonos están expuestos a cambios, los cuales modifican los instrumentos de planificación .Se recomienda manejar planes parciales propios para consolidar las áreas urbanas y desarrollar integralmente a los recintos y cooperativas en áreas rurales.
- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo expone normas de estándares urbanos que garantizan el desarrollo urbano. La variabilidad de los polígonos de intervención territorial por las dinámicas sociales, culturales, morfológica urbana y económica amerita que cada polígono pueda generarse estándares urbanas individuales para el desarrollo de los mismo.
- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo como parte complementaria a los polígonos de intervención territorial señala el tratamiento urbanístico relacionado a la problemática. Se recomienda considerar que estos tratamientos pueden aumentar



- dependiendo la problemática vayan surgiendo con el fin de seguir un proceso de desarrollo urbano y rural.
- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo dada las condiciones de uso de datos municipales para la asignación del uso y aprovechamiento urbanístico a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, encuentra recomendable realizar el catastro rural para determinar las acciones propositivas que se encuentra en los tratamientos urbanísticos, además de tener datos para implementar de mejor manera parámetros de estrategias territoriales.
- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo maneja datos geográficos creados por el Instituto Espacial Ecuatoriano del año 2014 a una escala de 1.50000, la cual no es recomendable usar para delimitar y digitalizar elementos cartográficos en las áreas urbanas − rurales (recintos), además no cuenta con datos actualizados los cuales complican la aplicación de los polígonos territoriales.
- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo ha permitido analizar la conectividad y accesibilidad del cantón, encontrando ciertas consideraciones en las áreas rurales y urbanas como es la no identificación de ciertas vías. La recomendación está en la actualización de la red vial y su nomenclatura.
- El Plan de Uso y Gestión del Suelo entre sus competencias regula y delimita los asentamientos humanos tanto urbanos como rurales, este último se ha podido identificar por medio del levantamiento cartográfico de la ortofoto de SIG TIERRAS del año 2010. La contratación de un equipo competente en levantar imágenes u ortofotos cantonales actuales mejoraría la delimitación urbana y rural, además de conocer la tendencia espacial de crecimiento urbano multitemporal.
- ✓ El Plan de Uso de Gestión del Suelo considera complementario a los establecido, el estudio geológico urbano para mitigar en riesgos de carácter natural, además de identificar las cargas de suelo para un articulado aprovechamiento urbanístico de las áreas más relevantes de los asentamientos humanos.
- ✓ El Plan de Uso y Gestión del Suelo recomienda que los recintos San Bernabé y Ganaderos Orenses pasen a formar parte del suelo urbano por sus caracterizas de desarrollo y dotación de servicios básicos avanzados.



PICHINCHA - ECUADOR

9. ANEXOS

ANEXO 1: Escalograma de GUTTMAN:

		Equi	•	ento		ipami caciói		de	Equip nto Conex Trans	de ción y	a	ipami la iercio					ipami ncier	ento o	Segu Ciuc	uridad ladan		у	Espa	acios f	Públic	os de	servi	cio				
Asentamiento Humano	Poblaci ón	armacias	Centros de Salud	Hospital Básico	Jnidad Educativa	ducación Jniversitaria	ducación Artesanal	ducación Artística	erminales errestres	gencias de Correos	Mercados	Banco Agrario BanEcuador)	Samal	Centro Agrícola	asa urismo/Hostería	sancos Privados	Soop Ahorro y crédito	Sajeros Automáticos	Unidades o Comisarías de	Somberos	:CU 911	Centros Penitenciarios o de	Sementerio	Centros de Atención Familiar	Centros Serontológicos	centros de stención infantil	centro de rotección de	sotadero	arques / Plazas	Culto/Iglesia	stadio/Cancha/Col	
San Miguel de los Bancos	7276	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2 6
Mindo	2637	1	0	0	1	0	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1 8
San Bernabé	1514	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	1	1	1 0
San Pedro	852	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	6
El Chipal	652	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
Rio Blanco	650	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
San José de Saloya	508	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
La Florida	480	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
Paisaje del Rio Blanco	478	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
Virgen de Guadalupe	454	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5



	1																														
449	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1 0
448	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
345	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
343	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
292	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
182	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
175	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
162	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
141	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5
130	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
130	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
121	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
100	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
80	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
77	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
14	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4
	448 345 343 292 182 175 162 141 130 121 100 80 77	448 0 345 0 345 0 343 0 292 0 182 0 175 0 162 0 141 0 130 0 121 0 100 0 80 0	448 0 0 345 0 0 343 0 0 292 0 0 182 0 0 162 0 0 141 0 0 130 0 0 121 0 0 80 0 0 77 0 0	448 0 0 0 345 0 0 0 343 0 0 0 292 0 0 0 182 0 0 0 162 0 0 0 141 0 0 0 130 0 0 0 121 0 0 0 100 0 0 0 80 0 0 0 77 0 0 0	448 0 0 0 1 345 0 0 0 1 343 0 0 0 1 292 0 0 0 1 182 0 0 0 1 175 0 0 0 1 162 0 0 0 1 141 0 0 0 1 130 0 0 0 1 121 0 0 0 1 100 0 0 1 80 0 0 0 1 77 0 0 0 1	448 0 0 0 1 0 345 0 0 0 1 0 343 0 0 0 1 0 292 0 0 0 1 0 182 0 0 0 1 0 175 0 0 0 1 0 162 0 0 0 1 0 141 0 0 0 1 0 130 0 0 0 1 0 130 0 0 0 1 0 121 0 0 0 1 0 80 0 0 0 1 0 77 0 0 0 1 0	448 0 0 0 1 0 0 345 0 0 0 1 0 0 343 0 0 0 1 0 0 292 0 0 0 1 0 0 182 0 0 0 1 0 0 175 0 0 0 1 0 0 162 0 0 0 1 0 0 141 0 0 0 1 0 0 130 0 0 0 1 0 0 130 0 0 0 1 0 0 121 0 0 0 1 0 0 80 0 0 0 1 0 0 77 0 0 0 1 0 0	448 0 0 0 1 0 0 0 345 0 0 0 1 0 0 0 343 0 0 0 1 0 0 0 292 0 0 0 1 0 0 0 182 0 0 0 1 0 0 0 175 0 0 0 1 0 0 0 162 0 0 0 1 0 0 0 141 0 0 0 1 0 0 0 130 0 0 0 1 0 0 0 121 0 0 0 1 0 0 0 100 0 0 1 0 0 0 80 0 0 0 1 0 0 0 77 0 0 0 1 0 0 0 <	448 0 0 0 1 0 0 0 0 345 0 0 0 1 0 0 0 0 343 0 0 0 1 0 0 0 0 292 0 0 0 1 0 0 0 0 182 0 0 0 1 0 0 0 0 175 0 0 0 1 0 0 0 0 162 0 0 0 1 0 0 0 0 141 0 0 0 1 0 0 0 0 130 0 0 0 1 0 0 0 0 121 0 0 0 1 0 0 0 0 100 0 0 0 1 0 0 0 0 130 0 0 0 1 0 <	448 0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 345 0 0 0 1 0 0 0 0 0 343 0 0 0 1 0 0 0 0 0 292 0 0 0 1 0 0 0 0 0 182 0 0 0 1 0 0 0 0 0 175 0 0 0 1 0 0 0 0 0 162 0 0 0 1 0 0 0 0 0 141 0 0 0 1 0 0 0 0 0 130 0 0 0 1 0 0 0 0 0 121 0 0 0 1 0 0 0 0 0 100 0 0 0 0 0	448 0 0 0 1 0	448 0 0 0 1 0	448 0 0 0 1 0	448 0 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 1 0	448 0 0 0 1 0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	448	448	448 0 0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Elaborado Francis Minaya

PICHINCHA - ECUADOR

ANEXO 2: Población Tasa de Crecimiento:

Asentamiento Humanos	Población 2017	Tasa de Crecimiento			
Ascircamiento framanos	T Oblacion 2017	Tasa de Crecimiento para SMB	América Latina	Ecuador	Quito
San Miguel de los Bancos	7276		2,10%	1,60%	1,51%
Mindo	2637				
San Bernabé	1514		ALTO	11%	Puerto Bolívar
San Pedro	852		MEDIO	1,60%	Promedio Ecuador
El Chipal	652		BAJO	0	Vuelta Larga
Rio Blanco	650				
San José de Saloya	508	F 000/			
La Florida	480	5,09%			
Paisaje del Rio Blanco	478				
Virgen de Guadalupe	454				
Ganaderos Orenses	449				
Santa Rosa de Mulaute	448				
Nuevo Mundo	345	_			
Amanecer Campesino	343	_			
Milpe	292				



PICHINCHA - ECUADOR

TOTAL	25763
Primero de Mayo	14
Rio Saloya de Mindo	77
Mirador de Cocaniguas	80
Grupo los Andes	100
San Martín	121
Saloya	130
23 de Junio	130
Pueblo Nuevo	141
San Tadeo	162
Mirador Lojano	175
Santa Rosa de Mindo	182

Elaborado Francis Minaya



PICHINCHA - ECUADOR

Anexo 3: Proyección de población INEC 2017

Códi go sect or	Código manza na/ localid ad	Na	Nombre de cantón	Nombre de parroquia	ÁREA	NOMBRE DE LOCALIDAD DISPERSA/AMAN ZANADA	Total	Ponderaci ón poblacion al (Población /Tot al de Población)	Proyec ció n Poblac ion al 2017
17075000			SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ÁREA				
10 01	1707500010 0101	1	DE LOS BANCOS	DE LOS BANCOS	URBA NA	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	4810	0,28203	7276
17075090 30 01	1707509030 0101	2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA URBA NA	MINDO	1743	0,10220	2637
17075099 90 14	1707509990 1402	3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	EL CARMELO	280	0,01642	424
17075099 90 14	1707509990 1403	4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	LA ISLA YAGUIRA	15	0,00088	23
17075099 90 15	1707509990 1501	5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	11 DE JUNIO	62	0,00364	94
17075099 90 15	1707509990 1502	6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	1ro. DE MAYO	9	0,00053	14



17075099 90 15	1707509990 1503	7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	23 DE JUNIO	86	0,00504	130
17075099 90 15		8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	,	28 DE MARZO	31	0,00182	47
16	1707509990 1601	9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		AGRUPACION EL CARMEN	16	0,00094	24
16	1707509990 1602	1 0	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		AMANECER CAMPESINO	227	0,01331	343
17075099 90 16	1707509990 1604	1 1	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	BELLAVISTA	36	0,00211	54
17075099 90 16	1707509990 1605	1 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	CHIGUIPE	72	0,00422	109
17075099 90 17	1707509990 1701	1 3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	CONUCO	9	0,00053	14
17075099 90 17	1707509990 1702	1 4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA 11 DE JUNIO	34	0,00199	51
17075099 90 17	1707509990 1703	1 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA 1ro. DE MAYO	35	0,00205	53



17075099 90			SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	ÁDEA		24	0.00504	400
17	1707509990 1704	1 6	DE LOS BANCOS	DE LOS BANCOS		COOPERATIVA 23 DES JUNIO	91	0,00534	138
17075099 90 18	1707509990 1801	1 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA 9 DE	6	0,00035	9
17075099 90 18	1707509990 1802	1 8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA	COOPERATIVA BERNARDO VALDIVIEZO	280	0,01642	424
17075099 90 19	1707509990 1902	1 9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA BLANCA NIEVES	20	0,00117	30
17075099 90 20	1707509990 2001	2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA EL: CISNE	26	0,00152	39
17075099 90 20	1707509990 2002	2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA	COOPERATIVA EL CISNE DEL MULAUTE	28	0,00164	42
17075099 90 20	1707509990 2004	2 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA GRUPO LOS ANDES	66	0,00387	100
170 7509990 20	1707509990 2006	2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA LAZ CAONI	21	0,00123	32
17075099 90 21	1707509990 2101	2 4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		COOPERATIVA LOS	21	0,00123	32



17075099 90	1707509990	2	SAN MIGUEL DE LOS	SAN MIGUEL DE LOS	ÁREA	COOPERATIVA LUZ DE	9	0,00053	14
21	2102	5	BANCOS	BANCOS	RURAL	AMERICA			
17075099 90 21	1707509990 2103	2 6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA PAISAJE DEL RIO BLANCO	316	0,01853	478
17075099 90 22	1707509990 2202	2 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA PICHINCHA	127	0,00745	192
17075099 90 22	1707509990 2203	2 8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA PLAYAS DE PIEDRA	5	0,00029	8
17075099 90 23	1707509990 2301	2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA PLAYAS DE PIEDRITA	6	0,00035	9
17075099 90 23	1707509990 2302	3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA PLAYAS DEL BLANCO	114	0,00668	172
17075099 90 23	1707509990 2303	3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA RIO COCANIGUAS	19	0,00111	29
17075099 90 23	1707509990 2304	3 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA RIOS SALAZAR	24	0,00141	36
17075099 90 24	1707509990 2401	3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA SANTA ROSA DE MULAUTE	296	0,01736	448



17075099 90	1707509990	3	SAN MIGUEL DE LOS	SAN MIGUEL DE LOS		COOPERATIVA UNION	203	0.01190	307
24	2402	4	BANCOS	BANCOS	RURAL	BOLIVARENSE	203	0,01190	307
17075099 90 25	1707509990 2502	3 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	COOPERATIVA UNION GANADERA ORENSE	337	0,01976	510
170 7509990 25	1707509990 2503	3 6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	CUNUCU	20	0,00117	30
17075099 90 25	1707509990 2504	3 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	EL ASERRIO	7	0,00041	11
17075099 90 26	1707509990 2601	3 8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	EL CHIPAL	431	0,02527	652
17075099 90 26	1707509990 2604	3 9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	EL CINTO	19	0,00111	29
17075099 90 26	1707509990 2605	4 0	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	ÁREA RURAL	EL SALADO	23	0,00135	35
17075099 90 26	1707509990 2606	4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		FINCA EL CORAZON DE JESUS	225	0,01319	340
17075100 10 01	1707510010 0101	4 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO		FINCA SAN FRANCISCO	22	0,00129	33



17075100			SAN MIGUEL						
10	1707510010	4	DE LOS	MINDO	ÁREA	GUADALUPE	300	0,01759	454
01	0102	3	BANCOS		RURAL				
17075100			SAN MIGUEL						
10	1707510010	4	DE LOS	MINDO	ÁREA	HACIENDA ALAMBRA	23	0,00135	35
01	0104	4	BANCOS		RURAL				
17075100			SAN MIGUEL						
10	1707510010	4	DE LOS	MINDO		HACIENDA LA COLINA	44	0,00258	67
	0105	5	BANCOS		RURAL				
17075100			SAN MIGUEL						
10	1707510010	4	DE LOS	MINDO			190	0,01114	287
01	0106	6	BANCOS		RURAL	ESCALERA			
17075100			SAN MIGUEL		,				
10	1707510010	4	DE LOS	MINDO		HACIENDA LA UNION	99	0,00580	150
	0107	7	BANCOS		RURAL				
17075100			SAN MIGUEL		,				
10	1707510010	4	DE LOS	MINDO		_	68	0,00399	103
01	0108	8	BANCOS		RURAL	RIVADENEIRA			
170			SAN MIGUEL						
7510010	1707510010	4	DE LOS	MINDO		HACIENDA SAN	27	0,00158	41
02	0201	9	BANCOS		RURAL	VICENTE			
17075100			SAN MIGUEL		_				
10	1707510010	5	DE LOS	MINDO		HACIENDA YAGUIRA	19	0,00111	29
02	0202	0	BANCOS		RURAL				
17075100			SAN MIGUEL		_				
10	1707510010	5	DE LOS	MINDO		LA FLORIDA	317	0,01859	480
02	0203	1	BANCOS		RURAL				



17075100 10 02	1707510010 0204	5 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LA LOMA	45	0,00264	68
17075100 10 02	1707510010 0205	5 3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LA SUCIA	20	0,00117	30
17075100 10 02	1707510010 0206	5 4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LA Y DE MINDO	28	0,00164	42
17075100 10 02	1707510010 0207	5 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LAS ORQUIDEAS	29	0,00170	44
17075100 10 02	1707510010 0208	5 6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LOS BANCOS	39	0,00229	59
17075100 10 02	1707510010 0209	5 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LOS DOS RIOS	150	0,00880	227
17075100 10 02	1707510010 0210	5 8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	LUZ DE AMERICA	95	0,00557	144
17075100 10 02	1707510010 0211	5 9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	MILPE	193	0,01132	292
17075100 10 02	1707510010 0214	6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	MINDO	167	0,00979	253



17075100 10 03	1707510010 0302	6 1	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	MINDO GARDEN	22	0,00129	33
170 7510010 03	1707510010 0304	6 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	MIRADOR LOJANO	37	0,00217	56
17075100 10 03	1707510010 0306	6 3	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	NAMBILLO	40	0,00235	61
17075100 10 03	1707510010 0308	6 4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	NUEVO MUNDO	228	0,01337	345
17075100 10 03	1707510010 0310	6 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	PAQUISHA	65	0,00381	98
17075100 10 03	1707510010 0312	6 6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	PLAYA DEL PIEDRITAS	30	0,00176	45
17075100 10 03	1707510010 0313	6 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO		PLAYA TUCAN DE SALOYA	58	0,00340	88
17075100 10 03	1707510010 0314	6 8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	PLAYAS DE PIEDRITAS 1	74	0,00434	112
17075100 10 04	1707510010 0401	6 9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO		PLAYAS DE PIEDRITAS 2	36	0,00211	54



17075100 10 04	1707510010 0402	7 0	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO		PLAYAS DEL RIO BLANCO	103	0,00604	156
17075100 10 04	1707510010 0404	7 1	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	PRECOOPERATIVA BERNARDO VALDIVIEZO	8	0,00047	12
17075100 10 04	1707510010 0405	7 2	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	PUEBLO NUEVO	93	0,00545	141
17075100 10 04	1707510010 0407	7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	QUEBRADA HONDA	2	0,00012	3
17075100 10 04	1707510010 0408	7 4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	RECINTO EL MIRADOR DEL COCANIGUAS	53	0,00311	80
170 7510010 04	1707510010 0409	7 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO		RECINTO MIRADOR LOJANO	116	0,00680	175
17075100 10 04	1707510010 0411	7 6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	RIO BLANCO	430	0,02521	650
17075100 10 04	1707510010 0415	7 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	RIO MACAS	226	0,01325	342
17075100 10 04	1707510010 0418	7 8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAGUAMBI	105	0,00616	159



17075100 10 04	1707510010 0420	7 9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	RIO SALOYA	86	0,00504	130
17075100 10 04	1707510010 0422	8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SALOYA ALTA	51	0,00299	77
17075100 10 04	1707510010 0423	8 1	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SALOYA BAJA	12	0,00070	18
17075100 10 04	1707510010 0424	8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SALOYA MONTERREY	9	0,00053	14
17075100 10 04	1707510010 0425	8	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAN BERNABE	1001	0,05869	1514
17075199 90 05	1707519990 0501	8 4	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAN CARLOS	29	0,00170	44
17075199 90 05	1707519990 0502	8 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAN FRANCISCO DE PACHIJAL	24	0,00141	36
17075199 90 05	1707519990 0503	8 6	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAN JOSE DE MILPE	115	0,00674	174
17075199 90 05	1707519990 0504	8 7	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAN JOSE DE SALOYA	336	0,01970	508



17075199 90 07	1707519990 0702	9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SAN TADEO	107	0,00627	162
17075199 90 07	1707519990 0703	9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	SANTA ROSA	120	0,00704	182
17075199 90 07	1707519990 0704	9	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	UNION GANADERA ORENSE	297	0,01741	449
17075199 90 07	1707519990 0706	9 5	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS	MINDO	ÁREA RURAL	UNION PROVINCIAL	96	0,00563	145
TOTAL			D/ ((VCCC	1	1		17055	1,00000	25798
			COOPERATIVAS	4676	0,274171 797	7073	POB RUR	LACION PAI	
			RECINTOS	12379	0,725828 203	1872 5		ACION ANA	\dashv



Anexo 4: Parámetros de delimitación del Suelo Cantonal Sistemas Público de Soporte -SPS

	Parámetros de	delimitación del Su	elo Urbano		
Asentamientos Humanos	Densidad Poblaciona I(hab/has)	Sistemas Públicos de soporte	Accesibilidad	Densidad Edificatoria	Integración con la malla Urbana
San Miguel de los Bancos	24,61	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo C	Tramado urbano bien articulado en proceso de mejoramiento vial cualitativo.	Media densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración alta con menores limitantes en movilidad y transporte
Mindo	22,39	Infraestructura tipo B y Equipamiento tipo D	Tramado urbano bien articulado en proceso de mejoramiento vial cualitativo.	Media densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración alta con menores limitantes en movilidad y transporte
San Bernabé	31,43	Infraestructura tipo C y Equipamiento tipo C	Tramado urbano poco articulado en proceso de apertura vial; proceso de mejoramiento vial cualitativo	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Ganaderos Orenses	33,68	Infraestructura tipo C y Equipamiento tipo C	Tramado urbano poco articulado en proceso de apertura vial; proceso de mejoramiento vial cualitativo	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
San Pedro	22,38	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D		Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Santa Rosa de Mulaute	30,55	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D		Baja densidad edificatoria en proceso de	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local



				expansión horizontal	
Primero de Mayo	32,84	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
23 de Junio	28,66	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Amanecer Campesino	37,35	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Corazón Lojano	16,6	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Rio Blanco	24,41	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
San José de Saloya	12,57	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local



Pueblo Nuevo	24,15	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Mirador Lojano	10,45	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	,	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Paisaje del Rio Blanco	10,97	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
San José de Milpe	9,62	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	- 7	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
El Chipal	29,85	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Virgen de Guadalupe	40	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial		Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
La Florida	8,23	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	,	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local



Rio Saloya de Mindo	11,99	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Grupo los Andes	16,62	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D		Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Nuevo Mundo		Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
San Tadeo	6,25	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Mirador de Cocaniguas		Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Santa Rosa de Mindo		Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local
Saloya	0,76	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D	Tramado urbano con articulado en proceso de apertura y mejoramiento vial	Baja densidad edificatoria en proceso de expansión horizontal	Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte local



San Martín	5,16	Infraestructura tipo D y Equipamiento tipo D			Integración baja con limitada movilidad y no existe transporte
		τιρο Β	mejoraniiento viai	expansión horizontal	local



PICHINCHA - ECUADOR

Anexo 5: Aprovechamiento Urbanístico del Área Rural del Cantón San Miguel de los Bancos.

SECTOR	CODIGO		Asignación de	e Usos de Suelo			Ocupa	ación de S	uelo - Ret	iros		Coeficiente de Ocupación		Edificabilidad	
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Ocupación	Lote Mínimo	Frente mínimo	Frontal	Posterior	Lateral	cos	cus	Edificabilidad Básica	Edificabilidad Máxima
Sector 1 RR1	RR1- 1000A		Residencial: RR1 industrial: II1A Agrícola Residencia: AR Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, ETB, EIS	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EDS, EGB, EGS, EAS, EIB	Industrial: II1B, II2, II3, II4	А	1000	40	5	3	3	50	150	1	3
Sector 2	RR1-360A	RR1	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural: H Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Comercial y de servicio: CB1	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM, CB2, CB3, CB4	D	360	12	5	3	3	50	200	2	4
Sector 3	RR2- 10000A	RR2	Residencial Rural : RR2	Residencial: RU, RR1		А	10000	50	5	3	3	50	150	1	3



			Agrícola Residencia: AR		Industrial: II1B, II2, II3, II4										
			Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, ECS, EBA, EFS, ETS, ETZ1, ERS, ESS, EBS, EDS, EGS, EAS, EIS	Comercial y de										
			Industrial: II1A	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	servicios: CZ1A, CZ1B, CM,										
			Protección		CS2, CSA,										
			Ecológica/Conservación		CS6, CS8, CS7A,										
			del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio		CZ2A,										
			Natural Municipal		CZ2B, CZ3,										
			- Natarai Mameipai	Comercial y de	CZ4, CZ5,										
			Patrimonio Cultural: H	servicios: CZ1A, CZ1B,	CZ6, CB2,										
			Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EBB, EDB, EDZ2, ERB, EGB, EAZ, ETB, EIB Comercial y de	CM, CS2, CSA, CS6, CS8, CS7A, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CB2, CB3, CB4	CB3, CB4										
			servicios: CB, CS1, CS3,												
			CS5, CS7B, CZ1C												
Sector 4	AR- 10000A	AR	Agrícola Residencia: AR Industrial: II1	Residencial: R	Industrial: II2, II3, II4	А	10000	100	10	5	5	35	70	1	2



			Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ	Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP											
Sector 5	AR-8000A		Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural: H	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2,	А	8000	75	10	5	5	35	70	1	2
Sector 6	AR-5000A		Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B	Comercio restringido: CM1B	CS3, CS4, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5	А	5000	50	10	5	5	35	70	1	2
Sector 7	PE/CPN - A	PE/CPN	Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2 Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural: H	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB,	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.	Α						0,5	1	1	0



			Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP						
			Agrícola Residencia: AR Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	Industrial: II1, II2, II3, II4					
			Vivienda bifamiliar por lote o PH Residencial: RR	Residencial: RU						
			Industrial: II1	Equipamiento: ECM, ED, ERS, ERM, EGZ, EGS, EA, EGM, ETZ2, ETM, ESM	Industrial:					
Sector 8	RN/PS -A	RN/PS	Equipamiento: EEB, EEZ, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ		112, 113, 114	А	0,5	1	1	0
			Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Recursos Naturales No Renovables: RNNR						
			Agrícola Residencia: AR Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural:		Comercial y de servicios: CB2, CB3,					
			PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal		CB4, CM, CS1A, CS2,					



The same of the sa	•		TICHINC	HA - ECUADOR											
			Patrimonio Cultural: H Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS5, CS7B, CZ6		CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5										
Sector 9	RNNR -A	RNNR	Una vivienda por lote Recursos Naturales No Renovables: RNNR Patrimonio Cultural: H Agrícola Residencia: AR	Residencial: R Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Comercio restringido: CM1, CM2, CM3, CM4, CM5	Α						0,5	1	1	0
			Equipamiento: EPM1, EGB, EGZ, EGM, EI	servicios: C											
Sector 10	II2- 18000A	Industrial 2 II2	Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG	Industrial: II3, II4 Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS,	Residencial: R	Α	18000	100	10	5	5	35	70	2	4
			Patrimonio Cultural: H	ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS,											



			EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM											
		Agrícola Residencia: AR	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal			14000	75	10	-		25	70		
		Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS			14000	75	10	5	5	35	70	2	4
			Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CZ1C, CB4,			8000	50	10	5	5	35	70	2	4
			CS6, CS7, CZ6											
		Industrial: II1, II2, II3												
II3- 18000A	Industrial 3 II3	Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ	Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ		А	18000	100	10	5	5	35	70	2	4
31		Patrimonio Cultural: H	Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM											
II3- 14000A		Agrícola Residencia: AR	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural:			14000	75	10	5	5	35	70	2	4



		TICHINCI	A - ECUADOR											
		Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS											
113-8000			Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6			8000	50	10	5	5	35	70	2	4
114-18000		Industrial: II3, II4 Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM Patrimonio Cultural: H	Industrial: II1, II2 Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1			18000	100	10	5	5	35	70	2	4
II4- 14000A	Industrial 4 II4	Comercial y de servicios: CM2, CM3, CM4	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Residencial: R	А	14000	75	10	5	5	35	70	2	4
			Recursos Naturales No Renovables: RNNR			8000	50	10	5	5	35	70	2	4
		1	Agrícola Residencia: AR											



				/ LOOMDON	_	_	_						<u>.</u>	
	II4-8000A			Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4										
Sector 11			Equipamiento: ED Patrimonio Cultural: H Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible:	Industrial: II1, II2, II3, II4 Agrícola Residencia: AR										
Zonas rurale Expansión Urbana	ZC -A	Zonas Especiales ZC	RNR/ PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Residencial: R	Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4 Recursos Naturales No Renovables: RNNR	Industrial: II1, II2, II3, II4	А				0,5	1	1	0	



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

Anexo 6: Aprovechamiento Urbanístico del suelo urbano de San Miguel de los Bancos

SECTOR	CODIGO		Asignación d	le Usos de Suelo			Ocup	ación de Si	uelo - Reti	iros		d	ciente e ación	Edifica	bilidad
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Ocupación	Lote Mínimo	Frente mínimo	Frontal	Posterior	Lateral	cos	cus	Edificabilidad Basica	Edificabilidad Máxima
Sector 1	RU1-2002D		Residencial RU1 Protección Ecológica/Conservación	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ, ESZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ,			200	10							
		RU1	Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Industrial: II1,	D			0	3	0	70	140	2	6
Sector 2 R	RU1-3002D		Patrimonio Cultural Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB, EBS, EDB, ERB, ERS,EGB,EGS,ETB,EAS,EIB,EIS	Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS7, CS8, CZ, CM	112, 113, 114		300	12							
			Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	Agrícola Residencia: AR											
			Residencia: RU2 Industrial: II1A	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM,ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM	Industrial:		180	15							6
Sector 3	RU2-1802D	RU2	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Industrial: II1B, II2, II3, II4	D			0	3	0	80	160	2	
			Patrimonio Cultural: H	Recursos Naturales No Renovables: RNNR			100	10							6



Sector 4	RU2-1002D		Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS	Agrícola Residencia: AR											
			Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5,	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5											
Sector 5	RU2-2002D		CS6, CS7, CS8	CLES, CES, CITT, CITE, CITS, CITS			200	12							8
			Residencial RU Industrial: II1A	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM											
Sector 6	M-3004D	1-3004D M	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Industrial:		300								
		М	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	- II1B, II2, II3, II4	D		10	0	3	0	70	280	4	6
Sector 7	M-2504D		Patrimonio Cultural: H Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4	Agrícola Residencia: AR Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5			250								
Sector 8/9	PE/CPN- 50001A PE/CPN	Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2 Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB	Residencial: RU, RR1	Industrial: II1, II2, II3, II4	А	5000	100				0,5	1	1	0	



			Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural: H Recursos Naturales Renovables/ Producción	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4,											
			Sostenible: RNR/ PS Agrícola Residencia: AR	CS5, CS6, CS8, CZ, CM.											
			Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B												
			Industrial II1, II2 Equipamientos: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG	Industrial: II3, II4											
			Patrimonio Cultural: H	Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM											
Sector 10	II2-50002A	112	Agrícola Residencia: AR	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Residencial: R	А	5000	25	5	3	3	50	100	2	6
			Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS											
				Recursos Naturales No Renovables: RNNR											
				Comercial y de servicios: CZ1C, CB4, CS6, CS7, CZ6											



PICHINCHA - ECUADOR

Anexo 7: Aprovechamiento Urbanístico del suelo urbano de Mindo

SECTOR CO	CODIGO		Asignación de Usos de Suelo				Ocup	ación de S	uelo - Ret	iros		d	ciente le ación	Edifica	bilidad
	Sector 1 RU1-5002D	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Ocupación	Lote Mínimo	Frente mínimo	Frontal	Posterior	Lateral	cos	cus	Edificabilidad Básica	Edificabilidad Máxima
Sector 1	RU1-5002D	RU1	Protección Ecológica/Conservación Patrimonio Natural Municipal Patrimonio Cultural Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB, EBS, EDB, ERB, ERS, EBB, ERS, ERB, ERS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECS, ECZ, ESZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS7, CS8, CZ, CM	Industrial: II1, II2, II3, II4	D	500	10	0	3	0	70	140	2	3
			Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	Agrícola Residencia: AR											
Sector 2	RU2- 2502D	RU2	Residencia: RU2			D	250	15	0	3	0	80	160	2	3



			TICHINCHA - LCOADO												
			Industrial: II1A	Equipamiento: EEZ, EEM, ECM,ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM											
			Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Industrial: II1B, II2, II3,										
			Patrimonio Cultural: H	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	114										
Sector 3	RU2-2002D		Equipamientos: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, EES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS	Agrícola Residencia: AR			200	10							
Sector 4	RU2-1802D		Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8	Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5			180								
Sector 5	M-4003D	М	Residencial RU Industrial: II1A Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS	Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Industrial: II1B, II2, II3, II4	D	400	10	0	3	0	70	280	3	3



			PICHINCHA - ECUADO	PK										
			Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Recursos Naturales No Renovables: RNNR										
Sector 6	M-3003D		Patrimonio Cultural: H	Agrícola Residencia: AR			300							
			Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4	Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5										
			Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2	Residencial: RU,										
			Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB	RR1										
Sector 7	PE/CPN-5000A	PE/CPN	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP	Industrial: II1,	A	5000	100		0,5	1	1	0	
		·	Patrimonio Cultural: H	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	112, 113, 114					,				
			Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.										
			Agrícola Residencia: AR											



			Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B										
			Vivienda unifamiliar por lote. Residencial: RR2	Residencial: RU, RR1									
			Equipamiento: EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EGB	Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EF, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ, EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP									
			Protección Ecológica/Conservación del	Recursos Naturales No					,				
Sector 8	PE/CPN- 10000A	PE/CPN	patrimonio natural: PE/ CPN: Patrimonio Natural Municipal	Renovables: RNNR	Industrial: II1, II2, II3, II4	А	10000	100		1	1	0	0
			Patrimonio Cultural: H										
			Recursos Naturales Renovables/ Producción Sostenible: RNR/ PS	Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, S4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.									
			Agrícola Residencia: AR										
			Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B	Residencial: RU, RR1					0,5				

Anexo 8: Registro fotográfico participación social

Fotografía 1 Asociación de comerciantes del Mercado Municipal



Equipo PUGS

Fotografía 2 Asociación San Miguelegueños sin Fronteras



Equipo PUGS

Fotografía 3 ASOPROBANG



Equipo PUGS

Fotografía 4 Vendedores ambulantes Mindo



Equipo PUGS

Fotografía 5 Cooperativa de transporte "Carga Turística" Mindo



Equipo PUGS

Fotografía 6 Moradores de barrios Mindo



Equipo PUGS

Fotografía 7 Funcionarios del GAD Municipal



Equipo PUGS

Fotografía 8 Funcionarios del GAD municipal



Equipo PUGS