



**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO
Nro. 07-2018**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO:

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el art. 40 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los Gobiernos Municipales gozan de plena autonomía administrativa y financiera;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 241 establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el numeral 1 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 54 letra e), establece como función de los gobiernos municipales la de elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el Art. 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;



Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe las atribuciones de los Concejos Municipales, entre las que se encuentran: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; y, "x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el Art. 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, en lo pertinente dispone: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.";

Que, el Art. 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. (...) El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que, el Art. 28 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: "Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.";

Que, el Art. 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, prescribe: "Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.";

Que, el Art. 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: "El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. (...) En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente";



Que, la disposición quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.";

Que, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, a través de informe Nro. INF-15-SC-18, de 9 de abril de 2018, emitió informe favorable respecto del Proyecto del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado y recomendó que el mismo sea puesto a consideración del Concejo Municipal para su análisis y aprobación;

Que, es importante alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, controlando las tendencias de expansión y asentamientos espontáneos y desordenados que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano;

Que, la planificación del desarrollo y un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse realizando un control armónico y equitativo de todo el cantón, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio a ser conservado y potencializado, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener la estabilidad ecológica, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural;

Que, a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos valiosos para un desarrollo equitativo y la consecución de un medio ambiente de calidad;

Que, es urgente propiciar un crecimiento compacto y equilibrado del Cantón Pedro Vicente Maldonado, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;

Que, es imprescindible optimizar la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, buscando eliminar los problemas generados por las múltiples necesidades;

Que, una parte esencial del Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado es la adopción de una normativa actualizada que permita regular legal y eficientemente las lotizaciones y urbanizaciones realizadas en nuestro cantón;



Que, se debe contar con una normativa que establezca en forma puntual y precisa las condiciones de uso y ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del área urbana del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con el fin de preservar la imagen urbana y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad;

Que, el GAD Municipal requiere la implantación de sistemas técnico-administrativos que le permitan optimizar su gestión en el ámbito local, especialmente en lo que se refiere a la administración territorial en todas sus manifestaciones;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264, numeral 1 de la Constitución de la República; y, Arts. 7, 57 literales a) y x), y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

Art. 1.- Apruébese el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, incorporado como Anexo a la presente Ordenanza.

Art. 2.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, rige para todo el territorio cantonal.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA: Las disposiciones contenidas en esta ordenanza prevalecerán sobre otras de igual o menor jerarquía que se le opongan.

SEGUNDA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veinticuatro y un días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL





**GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gov.ec
secretaria@pedrovicentemaldonado.gov.ec

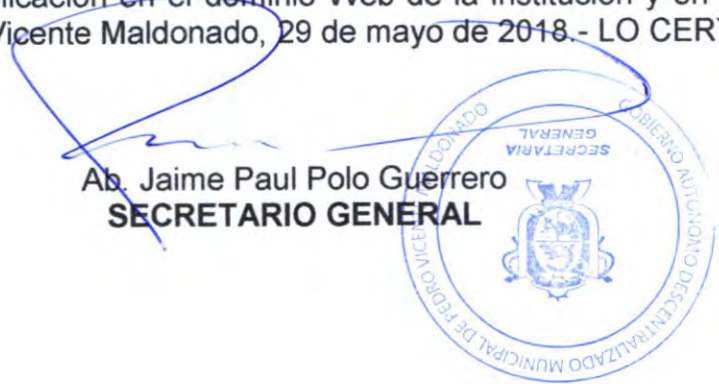
RAZÓN: Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**, en dos sesiones extraordinarias de fechas 18 de abril y 24 de mayo de 2018, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto y anexo en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 28 de mayo de 2018.- **LO CERTIFICO.**


Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL

ING. FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 248 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto y anexo de la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de mayo de 2018.


Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución y su publicación en el dominio Web de la institución y en la Gaceta Municipal.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de mayo de 2018.- **LO CERTIFICO.**


Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
PEDRO VICENTE MALDONADO



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PEDRO VICENTE MALDONADO

Somos gente que avanzamos

Ing. Fabrisio Ambuludí
ALCALDE DEL CANTÓN

www.pedrovicentemaldonado.gob.ec



CREDITOS. CONCEJO MUNICIPAL.

Ing. Fabrisio Ambuludí Bustamante. Alcalde.
Sr. Jhoon Fernando Correa. Vicealcalde.
Tlgo. Carlos Eduardo Gaibor. Concejal.
Lcda. Mayra Aguilar Álvarez. Concejal.
Ing. Edwin Javier Jaramillo. Concejal.
Prof. Armando Mena Morales. Concejal.

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL.

Ing. Fabrisio Ambuludí Bustamante. Presidente.
Arq. Miguel Ángel Borja. Secretario.
Tlgo. Carlos Eduardo Gaibor. Representante del Concejo Municipal.
Ing. Fredy Vinicio Taco. Representante del Ejecutivo.
Eco. Edwin Javier Tubay. Representante del Ejecutivo.
Abg. Edison Pablo Caiza. Representante del Ejecutivo.
Sra. Narcisa de Jesús Vásquez. Representante de la ciudadanía.
Sr. Mariano Sanmartín. Representante de la ciudadanía.
Lcda. Rocío Rivera. Representante de la ciudadanía.

EQUIPO TÉCNICO.

Arq. Miguel Ángel Borja. Director de Planificación.
Ing. Miguel Domínguez. Cartografía.
Arq. Edison Gómez. Desarrollo Urbano.
Arq. Cristian Castillo Castillo. Proyectos.
Ing. Paúl Guerrero. Cooperación Internacional.
Sra. Gladys Maldonado. Secretaria.
Lcdo. Fauto Sigchos. Técnico de campo.
Sr. Luis Chela. Chofer.
Ing. Carlos Renato Borja. Gestión Estratégica Cantonal.



PRESENTACIÓN



El crecimiento de las ciudades, incrementa la demanda de servicios y el apareamiento de problemas propios de su desarrollo, por ello es indispensable planificar el desarrollo ordenado de la urbe, de tal forma que se solucionen o atenúen los problemas y se satisfagan las necesidades básica en la población en servicios e infraestructura.

La ciudad de Pedro Vicente Maldonado tiene una baja densidad poblacional y en el área rural la población está dispersa, la cobertura de los servicios básicos y de infraestructura es baja, el crecimiento de la ciudad ha sido desorganizado, es hora de emprender el cambio e iniciar su transformación con una planificación adecuada y oportuna que permita proyectarnos hacia el futuro con solidez.

Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación patagónica de la ciudadanía planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades y prioridades de cada jurisdicción, mismas que serán plasmadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PD y OT).

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son los instrumentos de planificación previstos por la Constitución, que permiten a los GADs desarrollar la gestión concertada de su territorio, orientada al desarrollo armónico e integral, garantizando el buen vivir de toda la ciudadanía.

Por ello, el Municipio que presido, trabajó en la actualización del PD y OT, documento importante que recopila el diagnóstico de los diferentes componentes, la propuesta y el modelo de gestión a seguir para la consecución de los objetivos de los objetivos planteados y la materialización de los proyectos que demanda la población pedrovicentina.

El PD y OT del cantón Pedro Vicente Maldonado se convierte en un alianza colectiva, ecológicamente sostenible y sustentable, socialmente viable, cultural y

políticamente aceptable que permite proyectarnos con solidez y confianza hacia el futuro.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, como elemento continuador del PDyOT, establece los lineamientos y políticas para un crecimiento urbano ordenado, mediante una zonificación adecuada, el aprovechamiento del suelo rural y los instrumentos de gestión del suelo; de tal manera que represente la base técnica sobre la cual se pueda ejercer el uso del suelo y la elaboración de los planes complementarios.

Conscientes de nuestro rol protagónico en la gestión del suelo, aspiramos que la ciudadanía acoja este presente documento como la base técnica sobre la cual se sustentarán las actividades generales para el desarrollo cantonal de Pedro Vicente Maldonado, de modo que este crecimiento sea ordenado, potenciando nuestro territorio de manera sustentable.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante

ALCALDE DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO.



Contenido.

ANTECEDENTES.....	1	2.6.-	POLIGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RURAL.....	40
OBJETIVOS.....	2	2.7.-	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO.....	41
DIAGNÓSTICO.....	3	2.8.-	POLIGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO.....	43
1.1.- LÍMITE DEL PLAN.....	3	CAPÍTULO 3.....		45
CAPÍTULO 2.....	3	2.9.-	APROVECHAMIENTO DEL SUELO.....	45
1.2.- USOS GENERALES DEL SUELO DEL CANTÓN.....	3	2.10.-	USO DE SUELO.....	45
1.3.- APTITUD DEL SUELO.....	7	2.11.-	USO RESIDENCIAL. R.....	46
1.4.- PENDIENTE DEL SUELO.....	8	2.12.-	USO MÚLTIPLE. M.....	46
1.5.- UNIDAD GEOMORFOLÓGICA.....	9	2.13.-	USO EQUIPAMIENTO.....	47
1.6.- TEXTURA DEL SUELO.....	10	2.14.-	USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA.....	48
CAPÍTULO 3.....	11	2.15.-	USO RECURSOS NATURALES.....	49
1.7.- ÁREAS PROTEGIDAS.....	11	2.16.-	USO RECURSOS NATURALES RENOVABLES.....	49
1.8.- RIESGOS.....	12	2.17.-	USO RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.....	50
CAPÍTULO 6.....	14	2.18.-	USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.....	50
1.9.- POBLACIÓN DEL CANTÓN.....	14	2.19.-	USO INDUSTRIAL.....	51
1.10.- SERVICIOS BÁSICOS.....	17	2.20.-	USO PROTECCIÓN ESPECIAL.....	52
1.11.- TRANSPORTE.....	18	2.21.-	USO PROTECCIÓN PATRIMONIAL.....	52
CAPÍTULO 7.....	19	2.22.-	ZONAS DE RIESGO.....	52
1.12.- POTENCIAL TURISTICO.....	19	2.23.-	COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO.....	53
CAPÍTULO 8.....	20	CAPÍTULO 4.....		60
1.13.- EQUIPAMIENTOS.....	20	2.24.-	ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.....	60
CAPÍTULO 9.....	24	2.25.-	RECURSOS NATURALES RENOVABLES.....	60
1.14.- ASENTAMIENTOS HUMANOS.....	24	2.26.-	RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.....	61
1.15.- DISTRIBUCIÓN DEL COMERCIO.....	25	2.27.-	PROTECCIÓN ECOLÓGICA.....	62
1.15.- CRECIMIENTO HISTÓRICO.....	27	2.28.-	RESIDENCIAL RURAL.....	63
1.16.- LÍMITES URBANOS HISTÓRICOS.....	28	2.29.-	PROTECCIÓN ESPECIAL.....	64
1.17.- BARRIOS, URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES APROBADAS.....	29	2.30.-	ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL.....	65
1.18.- GRADO DE CONSOLIDACIÓN.....	30	2.31.-	ZONA INDUSTRIAL.....	66
1.19.- ZONIFICACIÓN ACTUAL.....	32	2.32.-	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA.....	67
PROPUESTA NORMATIVA.....	34	2.33.-	RESIDENCIAL.....	67
CAPÍTULO 1.....	34	2.34.-	USO DE SUELO MULTIPLE.....	72
2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	34	2.35.-	RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL.....	74
2.2.- SUELO URBANO.....	34	2.36.-	RESIDENCIAL AGRÍCOLA.....	75
2.3.- SUELO RURAL.....	37	2.37.-	EQUIPAMIENTO.....	75
CAPÍTULO 2.....	39	2.38.-	PROTECCIÓN.....	76
2.4.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	39	ESTANDARES URBANISTICOS.....		78
2.5.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL.....	39	CAPÍTULO 1.....		78
		3.1.-	ESPACIOS PÚBLICOS.....	78
		3.2.-	CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....	78
		3.3.-	PRINCIPIOS GENERALES PARA EL DISEÑO.....	79
		3.4.-	SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.....	80
		CAPÍTULO 2.....		81
		3.5.-	SISTEMA INTEGRAL DE MOVILIDAD.....	81
		3.6.-	PRINCIPIOS GENERALES PARA EL DISEÑO VIAL.....	82



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO



3.7.-	SISTEMA VIAL.....	82
3.8.-	NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO DE VÍAS.....	85
CAPÍTULO 3.....		87
3.9.-	EQUIPAMIENTO.....	87
3.10.-	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	89

TABLA N° 1.	Límite Cantón PVM.....	3
TABLA N° 2.	Uso y Cobertura del Suelo. Cantón PVM.....	4
TABLA N° 3.	Capacidad de Uso de la Tierra. Cantón PVM.....	7
TABLA N° 4.	Pendiente del Suelo. Cantón PVM.....	9
TABLA N° 5.	Unidad Geomorfológica. CUT. Cantón PVM.....	10
TABLA N° 6.	Textura del Suelo. CUT. Cantón PVM.....	10
TABLA N° 7.	Áreas Protegidas. CUT. Cantón PVM.....	11
TABLA N° 8.	Amenaza por Deslizamientos. Cantón PVM.....	12
TABLA N° 9.	Amenaza por Caídas. Cantón PVM.....	13
TABLA N° 10.	Amenaza Flujos. Cantón PVM.....	13
TABLA N° 11.	Amenaza Reptación. Cantón PVM.....	14
TABLA N° 12.	Población Total. Cantón PVM.....	14
TABLA N° 13.	Distribución de la Población. Cantón PVM.....	15
TABLA N° 14.	Incremento de la Población. Cantón PVM.....	16
TABLA N° 15.	Densidad Poblacional. Zona Rural. Cantón PVM.....	16
TABLA N° 16.	Densidad Poblacional. Zona Urbana. Cantón PVM.....	17
TABLA N° 17.	Crecimiento Histórico. Cantón PVM.....	27
TABLA N° 18.	Límites Urbanos Anteriores. Cantón PVM.....	28
TABLA N° 19.	Barrios y Lotizaciones. Cantón PVM.....	29
TABLA N° 20.	Consolidación Cabecera Cantonal. Cantón PVM.....	30
TABLA N° 21.	Consolidación La Celica. Cantón PVM.....	30
TABLA N° 22.	Consolidación. San Vicente de Andoas.....	31
TABLA N° 23.	Zonificación Actual Área Urbana. Cantón PVM.....	32
TABLA N° 24.	Zonificación Actual Área Urbana. La Celica.....	32
TABLA N° 25.	Categorías de Ordenamiento Territorial. COT. Cantón PVM.....	34
TABLA N° 26.	Propuesta de Suelo Urbano. Cantón PVM.....	35
TABLA N° 27.	Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. Cantón PVM.....	36
TABLA N° 28.	Polígonos de Intervención. Suelo Rural. Cantón PVM.....	40
TABLA N° 29.	Polígonos de Intervención. Suelo Urbano. Cantón PVM.....	43
TABLA N° 30.	Polígonos de Intervención. Suelo Urbano. Cantón PVM.....	43
TABLA N° 31.	Polígonos de Intervención. Suelo Urbano. Cantón PVM.....	44
TABLA N° 32.	Polígonos de Intervención. Equipamientos.....	44
TABLA N° 33.	Clasificación. Uso Residencial. Cantón PVM.....	46
TABLA N° 34.	Clasificación Uso Equipamiento. Cantón PVM.....	47
TABLA N° 35.	Clasificación. Uso Protección Ecológica. Cantón PVM.....	49
TABLA N° 36.	Recursos Naturales. Cantón PVM.....	50
TABLA N° 37.	Actividades Comerciales. Cantón PVM.....	50
TABLA N° 38.	Clasificación Uso Industrial. Cantón PVM.....	51

TABLA N° 39.	Protección Especial. Cantón PVM.....	52
TABLA N° 40.	Protección Patrimonial. Cantón PVM.....	52
TABLA N° 41.	Zonas de Riesgo. Cantón PVM.....	52
TABLA N° 42.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial. Cantón PVM.....	53
TABLA N° 43.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial Rural. Cantón PVM.....	54
TABLA N° 44.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial Agrícola. Cantón PVM.....	55
TABLA N° 45.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial de Interés Social. Cantón PVM.....	55
TABLA N° 46.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Múltiple. Cantón PVM.....	56
TABLA N° 47.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial de Interés Social. Cantón PVM.....	56
TABLA N° 48.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Recursos Naturales Renovables. Cantón PVM.....	57
TABLA N° 49.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Recursos Naturales no Renovables. Cantón PVM.....	58
TABLA N° 50.	Compatibilidad de Uso de Suelo. Protección. Cantón PVM.....	59
TABLA N° 51.	Zonificación. Recursos Naturales Renovables. Cantón PVM.....	61
TABLA N° 52.	Zonificación. Recursos Naturales No Renovables. Cantón PVM.....	61
TABLA N° 53.	Zonificación. Protección Ecológica. Cantón PVM.....	63
TABLA N° 54.	Zonificación. Residencial Rural. Cantón PVM.....	64
TABLA N° 55.	Zonificación. Protección Especial. Cantón PVM.....	64
TABLA N° 56.	Zonificación. Zona de Tratamiento Especial. Cantón PVM.....	65
TABLA N° 57.	Zonificación. Zona Industrial. Cantón PVM.....	66
TABLA N° 58.	Zonificación. Residencial 1. Cabecera Cantonal. Cantón PVM.....	68
TABLA N° 59.	Zonificación. Residencial 1. Expansión Urbana. Cantón PVM.....	69
TABLA N° 60.	Zonificación. Residencial 1. Andoas. Cantón PVM.....	69
TABLA N° 61.	Zonificación. Residencial 1. Expansión Urbana. Andoas.....	69
TABLA N° 62.	Zonificación. Residencial 1. La Celica. Cantón PVM.....	70
TABLA N° 63.	Zonificación. Residencial 1. Expansión Urbana. La Celica.....	70
TABLA N° 64.	Zonificación. Residencial 2. Cabecera Cantonal.....	71
TABLA N° 65.	Zonificación. Residencial 3. Cabecera Cantonal.....	72
TABLA N° 66.	Zonificación. Uso Múltiple. Cantón PVM.....	73
TABLA N° 67.	Zonificación. Residencial de Interés Social. Cabecera Cantonal.....	74
TABLA N° 68.	Amplitud de vías en la zona rural. Cabecera Cantonal.....	83
TABLA N° 69.	Equipamiento General. Cantón PVM.....	87

MAPA N° 1.	Límite Cantón PVM.....	3
MAPA N° 2.	Uso y Cobertura del Suelo. Cantón PVM.....	5
MAPA N° 3.	Recursos Naturales. Cantón PVM.....	5
MAPA N° 4.	Mosaico Agropecuario. Cantón PVM.....	6
MAPA N° 5.	Plantación Forestal. Cantón PVM.....	6
MAPA N° 6.	Infraestructura Antrópica. Cantón PVM.....	7
MAPA N° 7.	Capacidad de Uso de la Tierra. CUT. Cantón PVM.....	8
MAPA N° 8.	Pendiente del Suelo. Cantón PVM.....	9
MAPA N° 9.	Unidad Geomorfológica. Cantón PVM.....	10
MAPA N° 10.	Textura del Suelo. Cantón PVM.....	11



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO



MAPA N° 11. Áreas Protegidas. Cantón PVM.	12	MAPA N° 56. Propuesta de Tratamiento. Suelo Urbano y Expansión. Andoas.	42
MAPA N° 12. Amenaza por Deslizamientos de Masa. Cantón PVM.	12	MAPA N° 57. Uso recursos Naturales Renovables. PVM.	60
MAPA N° 13. Amenaza por Caídas. CUT. Cantón PVM.	13	MAPA N° 58. Uso Recursos Naturales No Renovables. PVM.	62
MAPA N° 14. Amenaza Flujos. Cantón PVM.	13	MAPA N° 59. Protección Ecológica. PVM.	62
MAPA N° 15. Amenaza Reptación. Cantón PVM.	14	MAPA N° 60. Uso residencial Rural. PVM.	63
MAPA N° 16. Densidad Poblacional. Zona Rural. Cantón PVM.	16	MAPA N° 61. Protección Especial. PVM.	64
MAPA N° 17. Densidad Poblacional. Zona Urbana. Cantón PVM.	17	MAPA N° 62. Zona de Tratamiento Especial. PVM.	65
MAPA N° 18. Red de Energía Eléctrica. Cantón PVM.	17	MAPA N° 63. Zona Industrial. Cantón PVM.	67
MAPA N° 19. Red de Agua Potable. Cantón PVM.	18	MAPA N° 64. Uso Residencial 1. Suelo Urbano y Expansión. PVM.	68
MAPA N° 20. Alcantarillado Sanitario. Cantón PVM.	18	MAPA N° 65. Uso Residencial 1. Suelo Urbano y Expansión. Andoas.	69
MAPA N° 21. Rutas de Buses y su área de influencia. Cantón PVM.	19	MAPA N° 66. Uso Residencial 1. Suelo Urbano y Expansión. Celica.	70
MAPA N° 22. Potencial Turístico. Cantón PVM.	19	MAPA N° 67. Uso Residencial 2. Suelo Urbano y Expansión. PVM.	71
MAPA N° 23. Fincas Vacacionales. Cantón PVM.	20	MAPA N° 68. Uso Residencial 3. Suelo Urbano y Expansión. PVM.	72
MAPA N° 24. Área de Influencia. Unidades Educativas. Cantón PVM.	20	MAPA N° 69. Uso Múltiple. Suelo Urbano y Expansión. PVM.	73
MAPA N° 25. Área de Influencia. Centros de Salud. Cantón PVM.	21	MAPA N° 70. Uso Múltiple. Suelo Urbano y Expansión. Andoas.	73
MAPA N° 26. Área de Influencia. UPC. Cantón PVM.	21	MAPA N° 71. Uso Múltiple. Suelo Urbano y Expansión. La Celica.	74
MAPA N° 27. Equipamientos Recreacionales. Cantón PVM.	22	MAPA N° 72. Uso Residencial de Interés Social. PVM.	75
MAPA N° 28. Equipamientos Administrativos. Cantón PVM.	22	MAPA N° 73. Equipamiento. Suelo Urbano y Expansión. PVM.	76
MAPA N° 29. Área de Influencia. Bienestar Social. Cantón PVM.	23	MAPA N° 74. Protección. Suelo Urbano y Expansión. PVM.	76
MAPA N° 30. Área de Influencia. Equipamiento Comercial. Cantón PVM.	23	MAPA N° 75. Sistema Vial. PVM.	83
MAPA N° 31. Área de Influencia. Cementerios. Cantón PVM.	24	MAPA N° 76. Sistema Vial. PVM.	84
MAPA N° 32. Área de Influencia. Equipamiento de Valor Agregado. Cantón PVM.	24	MAPA N° 77. Ejes Viales. Cabecera Cantonal.	84
MAPA N° 33. Asentamientos Humanos. Cantón PVM.	25	MAPA N° 78. Ejes Viales. La Celica.	85
MAPA N° 34. Locales Comerciales. Cantón PVM.	25	MAPA N° 79. Ejes Viales. Andoas.	85
MAPA N° 35. Locales Comerciales. Cabecera Cantonal.	26	MAPA N° 80. Necesidad de Equipamiento. Cantón PVM.	88
MAPA N° 36. Locales Comerciales. La Celica.	26	MAPA N° 81. Paseo Turístico y Zona Rosa. Cantón PVM.	89
MAPA N° 37. Locales Comerciales. San Vicente de Andoas.	27	MAPA N° 82. Proyectos de Vivienda de Interés Social. Cantón PVM.	90
MAPA N° 38. Crecimiento Histórico. Cantón PVM.	28		
MAPA N° 39. Límites Urbanos Anteriores. Cantón PVM.	28		
MAPA N° 40. Límite la Celica. Plan Regulador. 1997.	29	GRAFICO N° 1. Población por Zonas. Cantón PVM.	15
MAPA N° 41. Barrios y Lotizaciones. Cantón PVM.	29	GRAFICO N° 2. Especificaciones Técnicas para el diseño de Vías.	86
MAPA N° 42. Consolidación Cabecera Cantonal.	30	GRAFICO N° 3. Especificaciones Técnicas para el diseño de Vías.	87
MAPA N° 43. Consolidación La Celica. Cantón PVM.	31		
MAPA N° 44. Consolidación. San Vicente de Andoas.	31		
MAPA N° 45. Zonificación Actual Área Urbana. Cantón PVM.	32		
MAPA N° 46. Zonificación Actual Área Urbana. La Celica.	33		
MAPA N° 47. Categorías de Ordenamiento Territorial. COT. Cantón PVM.	34		
MAPA N° 48. Propuesta para Suelo Urbano. Cantón PVM.	35		
MAPA N° 49. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. Cabecera Cantonal.	36		
MAPA N° 50. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. San Vicente de Andoas.	37		
MAPA N° 51. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. La Celica.	37		
MAPA N° 52. Propuesta de Clasificación de Suelo Rural. Cantón PVM.	39		
MAPA N° 53. Propuesta de Tratamiento. Suelo Rural. PVM.	40		
MAPA N° 54. Propuesta de Tratamiento. Suelo Urbano. Cabecera Cantonal.	41		
MAPA N° 55. Tratamiento. Suelo Urbano y Expansión. La Celica.	42		



ANTECEDENTES.

La formulación del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para el Cantón Pedro Vicente Maldonado se sustenta en lo expuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Así, el PUGS define la manera cómo el Gobierno Municipal gestionará el uso del suelo cantonal.

El PUGS constituye a su vez, el complemento indispensable del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ya que define los polígonos de intervención del territorio cantonal y sus respectivos instrumentos de gestión y la zonificación que se aplicará en cada polígono.

En el cantón Pedro Vicente Maldonado, los intentos por ordenar su territorio, se da en el año 1996, con la iniciativa impulsada por el Consejo Provincial de Pichincha para definir límites y zonas de actuación urbanística en diferentes asentamientos humanos del Noroccidente de la provincia. En efecto, mediante la Asociación de Consultoras C+C Consulcentro-Euroconsull-Tecnoplan –ETC, se elaboraron 25 Planes reguladores para los Asentamientos Humanos de Guala, La Celica, Mindo, Nanegal, Nanegalito, Pacto, Pedro V. Maldonado, San Miguel de los Bancos, Alluriquín, El Esfuerzo, El Placer del Toachi, Julio Moreno, Las Mercedes, Luz de América, Manuel C, Astorga (Tandapi), Puerto Limón, San Gabriel del Baba, Cristóbal Colón, Flor del Valle, La Abundancia, Las Delicias, Nuevo Israel, Puerto Quito, San Jacinto del Búa; y, Valle Hermoso.

Luego de esta experiencia, en el año 2006, mediante una consultoría se define la normativa urbana cuyo ámbito de aplicación se encuentra en el polígono de la cabecera cantonal sin tomar en cuenta al Recinto La Celica, por lo que se presume que continúa vigente el Plan Regulador aprobado mediante ordenen el año 1997.

En el recinto San Vicente de Andoas, no existe plan alguno que delimite la zona urbana, sin embargo, los predios correspondientes a la zona poblada se encuentran actualmente catastrados como urbanos. De la misma manera las urbanizaciones aprobadas en la zona rural como fincas vacacionales en la actualidad están declaradas como predios urbanos, por tal razón, es urgente su normalización.

Estos planes reguladores y la normativa aprobada en el 2006, solo toman en cuenta el límite urbano, y ninguna de las dos incluye la delimitación de zona rural y su zonificación es leve refiriéndose solo al uso del suelo en la zona rural, con la definición de una zona industrial fuera del límite urbano.

Los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado vigente hasta el año 2019, contempla los siguientes enunciados:

- Promover la utilización racional de la diversidad de recursos naturales, mediante el aprovechamiento del potencial turístico para reducir las afectaciones al medio ambiente asegurando un desarrollo sustentable.
- Implementar un sistema económico social y solidario mediante la eficiencia productiva, el valor agregado, el desarrollo turístico asegurando el máximo nivel productivo a fin de lograr la estabilidad económica de sus habitantes.
- Mejorar la calidad de vida mediante el fortalecimiento educativo, programas de salud, prácticas recreativas, igualdad y la construcción de identidad cultural para fortalecer la cohesión, la inclusión, y la equidad social, en la diversidad.
- Promover la seguridad integral de los asentamientos humanos, mediante una *zonificación cantonal* eficiente que impulse sistemas constructivos mejorados, el desarrollo de servicios básicos ecológicos, para fortalecer las condiciones habitables de las personas en especial de la población vulnerable.
- Garantizar la movilidad de las personas y bienes mediante el mantenimiento del sistema vial, la gestión de servicios energéticos y el mejoramiento de la comunicación para el desarrollo integral del Cantón.
- Planificar de manera estratégica el desarrollo territorial, mejorando la coordinación local, el fortalecimiento institucional, los espacios de encuentro común para alcanzar la gobernabilidad y la participación ciudadana en la gestión cantonal

Por lo tanto, es urgente la determinación de los polígonos de intervención y actuaciones urbanísticas dentro del territorio cantonal para poder planificar y gestionar de manera adecuada la totalidad del suelo en el cantón Pedro Vicente Maldonado y ajustada a los objetivos cantonales.



OBJETIVOS.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS del cantón Pedro Vicente Maldonado es el instrumento que regula la planificación, ordenamiento y gestión del territorio urbano y rural del cantón.

Objetivo General

Establecer las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención de suelo que garanticen un apropiado desarrollo territorial, los modelos de gestión, el régimen de derechos y las obligaciones, así como los instrumentos para su ejecución, generando óptimas condiciones de ocupación del suelo y el manejo sustentable de sus recursos naturales y ecológicos para el desarrollo de sus potencialidades.

Objetivos Específicos

- ✓ Establecer el límite de las áreas urbanas y rurales;
- ✓ Normar y regular los predios urbanos y rurales del cantón;
- ✓ Consolidar una red vial funcional que asegure una movilidad, accesibilidad y conectividad adecuada, y promueva el transporte público y no motorizado;
- ✓ Consolidar y completar la dotación de espacio público y áreas verdes que faciliten la configuración de vecindarios diversos, incluyentes y pone en valor de patrimonio natural y cultural;
- ✓ Asegurar los equipamientos necesarios para cubrir las demandas de los habitantes;
- ✓ Desarrollar un borrador de ordenanza a partir de la propuesta, que sea una herramienta para que el Consejo Cantonal pueda aprobar el plan.



CAPÍTULO 1.

1.1.- LÍMITE DEL PLAN.

El Cantón Pedro Vicente Maldonado está ubicado en la parte occidental de la provincia Pichincha, limita al norte con la zona no delimitada las Golondrinas, al sur con el cantón San Miguel de los Bancos, al este limita con el cantón San Miguel de los Bancos, el Distrito Metropolitano de Quito y el cantón Cotacachi, al oeste con el cantón Puerto Quito.

En el año 2013, el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI), publicó los límites referenciales de todos los cantones y parroquias del país, y a la vez, la Asamblea Nacional, sancionó la Ley de Fijación de Límites Territoriales para que mediante acuerdos o resoluciones se fijen definitivamente los límites de cada cantón. En este contexto, mediante acuerdos con los cantones vecinos, se fijaron los límites que fueron remitidos al CONALI para su informe técnico y jurídico favorable y de esta manera, se proceda a que la Asamblea elabore el proyecto de ley definitivo mediante el cual se fijen los límites. El CONALI revisó los polígonos remitidos, procedió a realizar ciertos ajustes y sin ninguna objeción por parte de cada cantón, remitió a la Asamblea Nacional para el proyecto definitivo.

TABLA N° 1. Límite Cantón PVM.

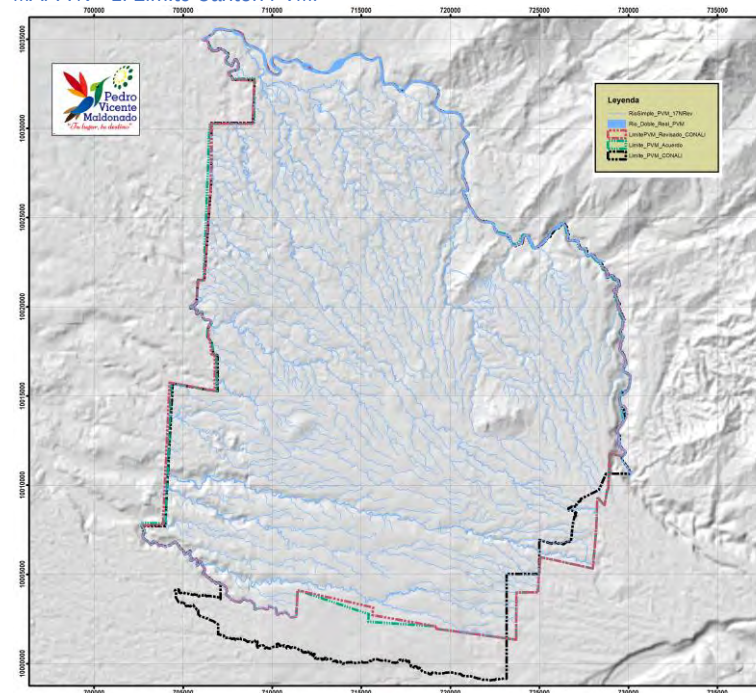
ID	DESCRIPCION	AREA_M2	AREA_HA	AREA_KM2
1	Límite Referencial. CONALI.	651.636.351,98	651,636,352	651,64
2	Límite Acuerdos varios.	620.045.248,69	6,200,452,487	620,05
3	Límite Revisado. CONALI.	618.834.000,15	6,188,340,001	618,83

Fuente: CONALI. Archivo digital Municipio.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, hasta la elaboración del proyecto definitivo por parte de la Asamblea Nacional, se maneja tres polígonos:

- Límite referencial del CONALI.
- Límite Acordado.
- Límite revisado por el CONALI.

MAPA N° 1. Límite Cantón PVM.



Fuente: CONALI. Archivo digital Municipio.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Para el Plan de Uso y Gestión del suelo, se utilizará el límite revisado y aprobado por el CONALI.

CAPÍTULO 2.

SUELO.

1.2.- USOS GENERALES DEL SUELO DEL CANTÓN.

La Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), define el uso del suelo como "las acciones, actividades e intervenciones que realizan las personas sobre un determinado tipo de superficie para producir, modificarla o mantenerla" (FAO, 1997a; FAO/UNEP, 1999).



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Según el estudio del Instituto Espacial Ecuatoriano (IEE) realizado dentro del proyecto para la generación de geoinformación para la gestión del territorio en el año 2013, el Cantón Pedro Vicente Maldonado, tiene una variedad de cultivos que, entre los que ocupan más porcentaje de su territorio se destacan los pastizales destinados a la ganadería, el palmito, la Palma Africana, y coberturas de vegetación natural como bosques, matorrales y coberturas forestales destinados a la explotación.

TABLA N° 2. Uso y Cobertura del Suelo. Cantón PVM.

ID	USO DEL SUELO	AREA M2	AREA HA	%
1	Área en proceso de urbanización	2.877.279,22	287,73	0,47
2	Centro poblado	1.524.206,57	152,42	0,25
3	Urbano	1.893.356,44	189,34	0,31
4	Campamento de investigación	213.155,63	21,32	0,03
5	Cantera	126.238,18	12,62	0,02
6	Casa de hacienda	12.550,35	1,26	0,00
7	Cementerio	62.490,81	6,25	0,01
8	Complejo industrial	36.566,24	3,66	0,01
9	Complejo recreacional	65.990,05	6,60	0,01
10	Estación de bombeo	21.865,94	2,19	0,00
11	Granja avícola	341.918,25	34,19	0,06
12	Piscícola	7.438,21	0,74	0,00
13	Relleno sanitario	24.444,61	2,44	0,00
14	Arbustal húmedo (matorral)	13.434.799,95	1.343,48	2,17
15	Bosque húmedo	159.366.078,20	15.936,61	25,77
16	Agua	4.695.581,12	469,56	0,76
17	Cacao-café	90.544,38	9,05	0,01
18	Cacao-plátano	9.132,50	0,91	0,00
19	Misceláneo de flores	424.063,62	42,41	0,07
20	Misceláneo de frutales	1.518.039,25	151,80	0,25
21	Misceláneo indiferenciado	34.887,77	3,49	0,01
22	Pasto cultivado con presencia de arboles	140.274.998,12	14.027,50	22,69
23	Banano	12.337,87	1,23	0,00
24	Cacao	2.862.576,48	286,26	0,46
25	Café	170.612,94	17,06	0,03
26	Caña de azúcar artesanal	138.549,55	13,85	0,02
27	Heliconia	130.888,82	13,09	0,02
28	Maíz	167.778,10	16,78	0,03



29	Naranja	74.493,79	7,45	0,01
30	Palma africana	24.775.992,20	2.477,60	4,01
31	Palmito	56.378.881,05	5.637,89	9,12
32	Pitahaya	328.295,68	32,83	0,05
33	Plátano	731.706,04	73,17	0,12
34	Rosas	9.301,37	0,93	0,00
35	Sacha-inche	84.584,42	8,46	0,01
36	Balsa	1.541.514,83	154,15	0,25
37	Caña guadua o bambú	2.327.790,45	232,78	0,38
38	Caucho	264.324,30	26,43	0,04
39	Cedro	20.491,84	2,05	0,00
40	Laurel	581.346,31	58,13	0,09
41	Melina	243.836,07	24,38	0,04
42	Misceláneo forestal	63.349.077,77	6.334,91	10,24
43	Pachaco	405.842,36	40,58	0,07
44	Teca	56.971,43	5,70	0,01
45	Terminalia	1.093.386,91	109,34	0,18
46	Pastizal	135.507.674,51	13.550,77	21,91
47	Banco de arena	38.842,18	3,88	0,01
TOTAL		618.352.722,71	61.835,27	100,00

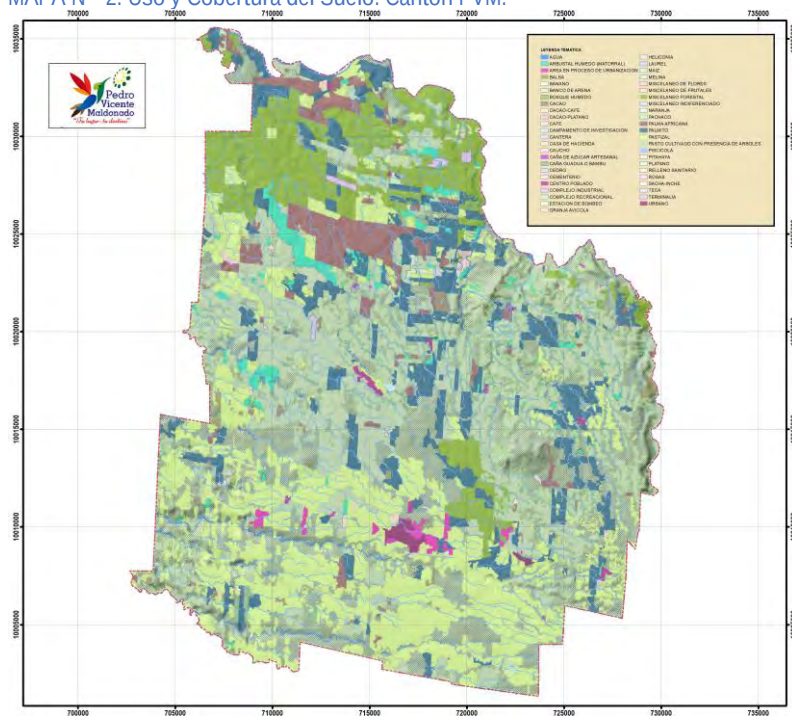
Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Los usos del suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado se pueden agrupar por su similitud en grupos homogéneos que permitan analizar las actividades que se ejecutan en determinados lugares y así poder definir zonas con iguales características por su uso del suelo.



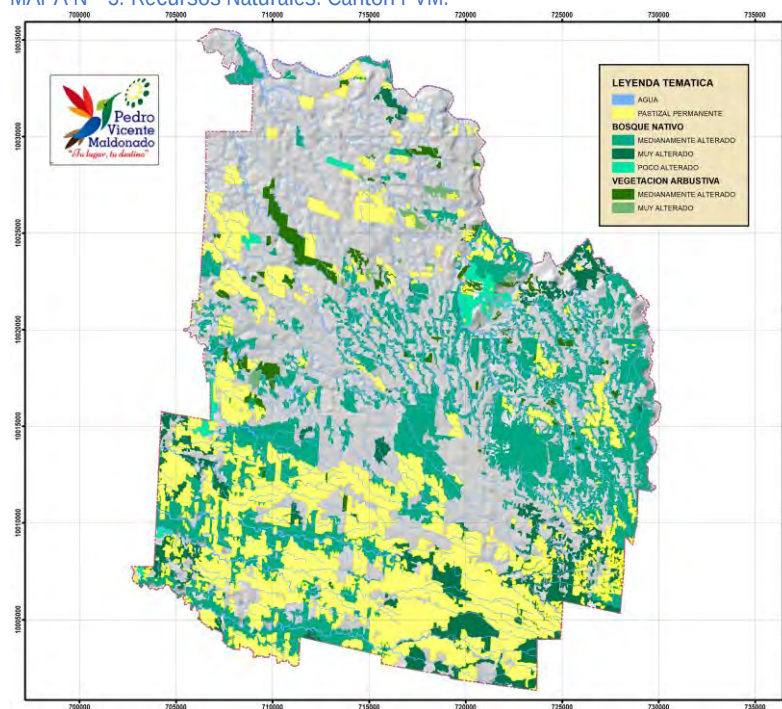
MAPA N° 2. Uso y Cobertura del Suelo. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Los recursos naturales como agua, bosque nativo, vegetación arbustiva y pastizal permanente requieren de pocas o casi nada intervención de actividades humanas, por lo que la presión ejercida sobre estos suelos son mínimos en el caso de los pastizales permanentes y nulos en cuanto a bosque y vegetación arbustiva.

MAPA N° 3. Recursos Naturales. Cantón PVM.

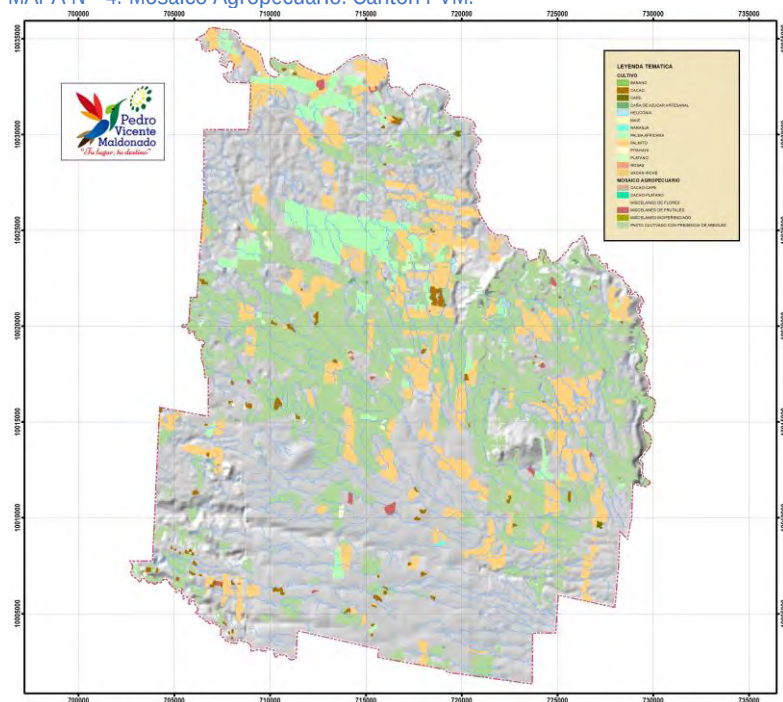


Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Otro grupo está conformado por cultivos tanto de ciclo corto, como perennes y mosaicos agropecuarios presentes en los que se requieren actividades humanas y el nivel de presión sobre el suelo es por consiguiente muy alto.



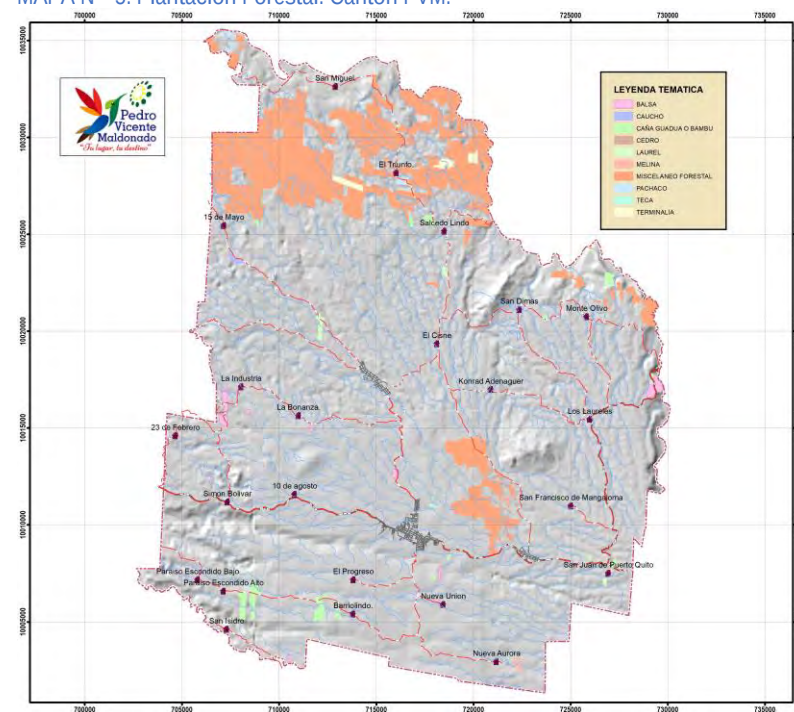
MAPA N° 4. Mosaico Agropecuario. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En las plantaciones forestales con diversas especies maderables que se cultiva en el suelo del cantón, se requiere también de actividades humanas en el inicio de las mismas y en su mantenimiento y aporta servicios ambientales durante su ciclo de vida.

MAPA N° 5. Plantación Forestal. Cantón PVM.



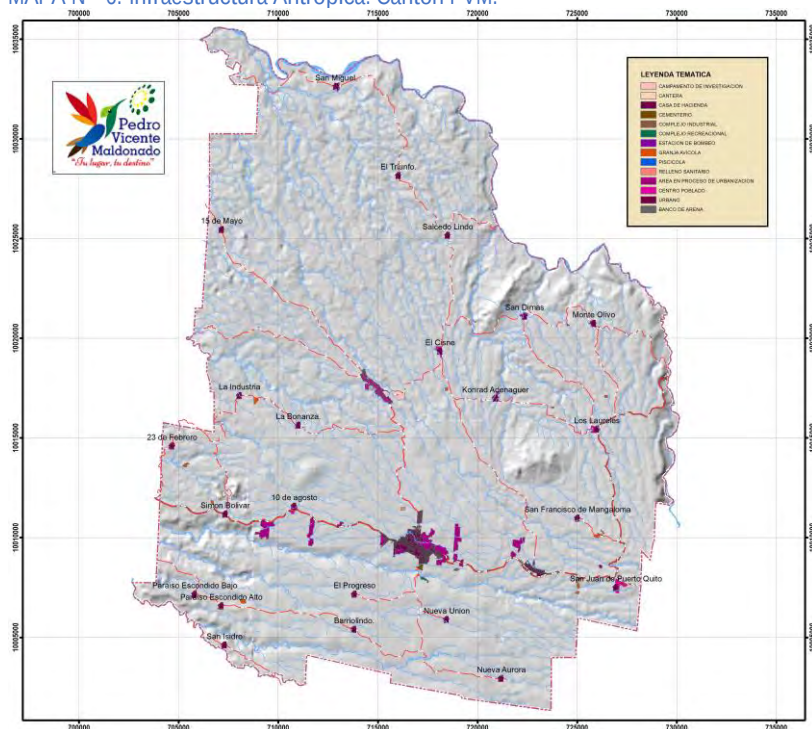
Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

La infraestructura que los pobladores han construido en el territorio tanto para su vivienda como para diferentes actividades productivas, permite identificar el grado de ocupación y aprovechamiento urbanístico del suelo.



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

MAPA N° 6. Infraestructura Antrópica. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.3.- APTITUD DEL SUELO.

La aptitud del suelo, es la capacidad que presenta la tierra para la implementación de determinadas actividades productivas. Es de vital importancia analizarlas para definir el uso que se le permitirá con el fin de ordenar el territorio. En este caso, se utilizará la clasificación que plantea el Soil Conservation Service de Estados Unidos denominada Capacidad de Uso de la Tierra (CUT) que define las características físicas que presenta una determinada zona, las cuales permiten o no el desarrollo adecuado de actividades agro productivas.



TABLA N° 3. Capacidad de Uso de la Tierra. Cantón PVM.

I	CUT	DESCRIPCION	USO ACTUAL	AREA_M2	AREA_HA	%
1	II	Muy Ligeras Limitaciones	Mosaico Agropecuario	9.578.047,74	957,80	1,55
			Bosque Nativo.			
2	III	Ligeras Limitaciones	Asentamientos Humanos	71.297.690,57	7.129,77	11,53
			Bosque Nativo			
			Vegetación Arbustiva y Herbácea			
			Mosaico Agropecuario			
3	IV	Moderadas Limitaciones	Asentamientos Humanos	343.272.134,39	34.327,21	55,51
			Bosque Nativo			
			Vegetación Arbustiva y Herbácea			
			Mosaico Agropecuario			
4	V	Fuertes Limitaciones	Bosque Nativo	856.797,40	85,68	0,14
			Mosaico Agropecuario			
5	VI	Limitaciones Muy Fuertes. Aptas para Aprovechamiento Forestal.	Bosque Nativo	157.782.974,34	15.778,30	25,52
			Mosaico Agropecuario			
			Asentamientos Humanos			
			Vegetación Arbustiva y Herbácea			
6	VII	Limitaciones Muy Fuertes. Aptas para Protección Ambiental	Bosque Nativo	26.475.316,87	2.647,53	4,28
			Mosaico Agropecuario			
			Vegetación Arbustiva y Herbácea			
7	VIII	Limitaciones Muy Fuertes. Aptas para Conservación.	Bosque Nativo	304.017,51	30,40	0,05
			Mosaico Agropecuario			
8	TM.	No constituyen unidades edáficas.	Sin Información	949.361,64	94,93	0,15
9	N A	Tierras de Asentamientos Humanos. Construcciones	Construcciones.	7.836.380,94	783,63	1,27
TOTAL				618.352.721,39	61.835,27	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

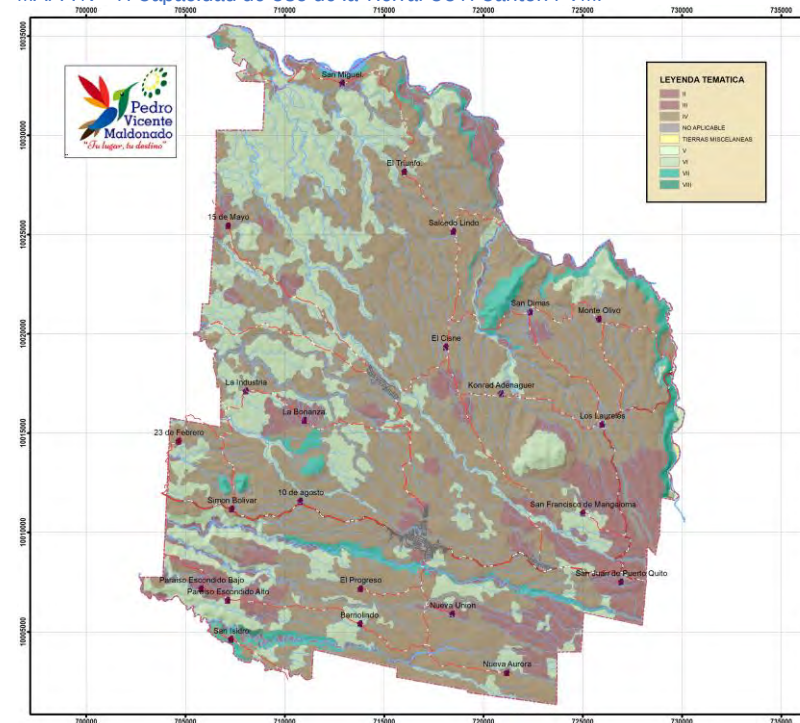


La CUT define ocho clases de capacidad, utilizando el símbolo I para indicar ligeras limitaciones; las clases: II, III, IV, V, VI, VII son progresivas en limitaciones, hasta llegar a la clase VIII, que indica que el suelo no debe ser utilizado. Para el presente análisis, se considera necesario agruparlas en las siguientes categorías:

- I y II. Suelos aptos para la agricultura sin limitaciones. Pecuaria. Aprovechamiento Forestal.
- III y IV. Suelos aptos para la agricultura con importantes limitaciones. Pecuaria. Aprovechamiento Forestal.
- V y VI. Suelos aptos para la agricultura con severas limitaciones. Pecuaria. Aprovechamiento Forestal.
- VII y VIII. Suelos aptos para la explotación forestal y proyectos de conservación.

Según la cartografía temática escala 1:25.000 elaborada por el Instituto Espacial Ecuatoriano, en el Cantón Pedro Vicente Maldonado, el suelo tiene la siguiente capacidad:

MAPA N° 7. Capacidad de Uso de la Tierra. CUT. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.4.- PENDIENTE DEL SUELO.

La pendiente es una forma de medir el grado de inclinación que presenta el terreno, en simples palabras, es el desnivel o la inclinación del suelo en una determinada área geográfica. A menudo se lo representa como un porcentaje e indica que a mayor inclinación del terreno, mayor será su valor.

La metodología adoptada por el IEE, agrupa al grado de la pendiente de la siguiente manera.



TABLA N° 4. Pendiente del Suelo. Cantón PVM.

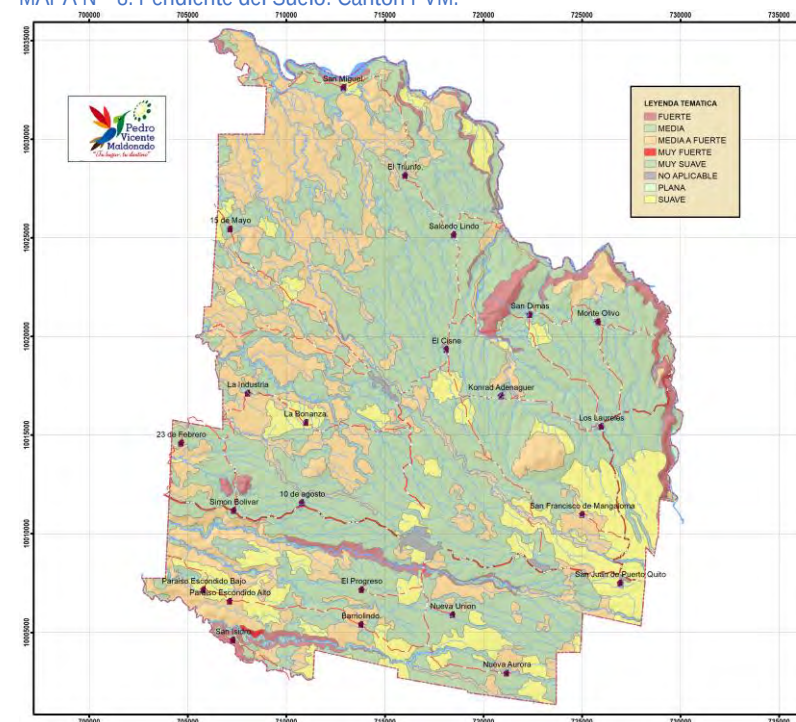
ID	DESCRIPCION	PENDIENTE	AREA_M2	AREA_HA	%
1	PLANA	0 Hasta 2 %	909.727,91	90,97	0,15
2	MUY SUAVE	> 2 Hasta 5 %	10.512.597,91	1.051,26	1,70
3	SUAVE	> 5 Hasta 12 %	74.697.193,09	7.469,72	12,08
4	MEDIA	> 12 Hasta 25 %	339.874.971,25	33.987,50	54,96
5	MEDIA A FUERTE	> 25 Hasta 40 %	161.324.476,71	16.132,45	26,09
6	FUERTE	> 40 Hasta 70 %	22.893.145,98	2.289,31	3,70
7	MUY FUERTE	> 70 Hasta 100 %	304.017,51	30,40	0,05
8	NO APLICABLE	NO APLICABLE	7.836.591,53	783,66	1,27
TOTAL			618.352.721,87	61.835,27	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El mapa de pendiente de suelo evidencia que la mayor parte del territorio del cantón presenta una pendiente media, es decir del 12% al 25%. Si bien se podría construir dentro de este rango, no es el óptimo para que acoja zonas urbanas por los riesgos que puede presentar y los costos para las viviendas e infraestructura pública. El sector en el cual se encuentra asentada la cabecera cantonal de Pedro Vicente Maldonado es una zona con pendiente suave, favorable para que se consolide como suelo urbano.

MAPA N° 8. Pendiente del Suelo. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.5.- UNIDAD GEOMORFOLÓGICA.

La unidad geomorfológica se define como una zona delimitada e identificable en la que se estudia y explica la forma del relieve terrestre y su configuración o estructura interna.

El cantón Pedro Vicente Maldonado, se encuentra ubicado en las estribaciones occidentales de la Cordillera Occidental, al Noroeste de la provincia de Pichincha, esta zona presenta un relleno de flujos piroclásticos pertenecientes a la Formación San Tadeo, producto de una gran avalancha ocasionada por los deshielos glaciares cuaternarios de la Sierra en la parte alta de la cordillera, muestra zonas levantadas debido a un fuerte tectonismo (Formación Macuchi y Miembro Chontal). Este cantón se sitúa cerca de la vertiente andina, en el Gran



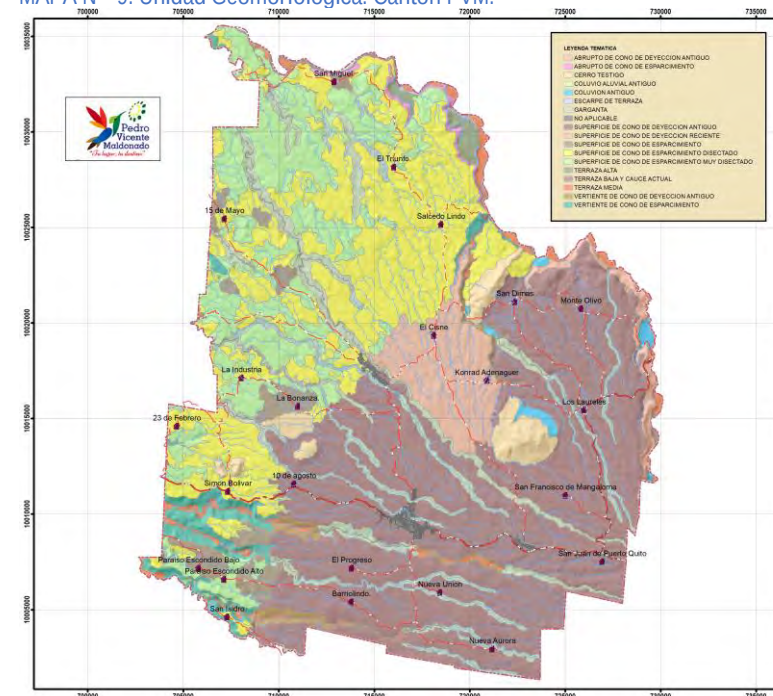
Cono Tabular de llanura Costera que se caracteriza por presentar unidades morfológicas asociadas a cerros testigos, gargantas, vertientes, abruptos y superficies de cono, de deyección como de esparcimiento, además se encuentran terrazas alviales a lo largo de los ríos Guayllabamba, Achiote, Achotillo y Caoni que corren en sentido este a oeste. Cabe señalar que la génesis de las unidades geomorfológicas descritas anteriormente tienen un origen tectónico erosivo, denudativo y deposicional o acumulativo. Los cerros testigos dentro del cantón se caracterizan por presentar filitas negras con presencia de sulfuros del miembro Chontal, lavas verdes con presencia de sulfuros pertenecientes a la formación Macuchi, ambas de edad cretácica, además de aluviales, coluviales y coluvio-aluviales. (IEE, 2013).

TABLA N° 5. Unidad Geomorfológica. CUT. Cantón PVM.

ID	UNIDAD GEOMORFOLOGICA	AREA_M2	AREA_HA	%
1	ABRUPTO DE CONO DE DEYECCION ANTIGUO	7.080.442,54	708,04	1,15
2	ABRUPTO DE CONO DE ESPARCIMIENTO	2.473.406,71	247,34	0,40
3	CERRO TESTIGO	16.081.698,78	1.608,17	2,60
4	COLUVIO ALUVIAL ANTIGUO	147.267,66	14,73	0,02
5	COLUVION ANTIGUO	3.202.403,94	320,24	0,52
6	ESCARPE DE TERRAZA	506.330,39	50,63	0,08
7	GARGANTA	50.878.715,12	5.087,87	8,23
8	NO APLICABLE	7.836.591,53	783,66	1,27
9	SUPERFICIE DE CONO DE DEYECCION ANTIGUO	235.183.634,12	23.518,36	38,03
10	SUPERFICIE DE CONO DE DEYECCION RECIENTE	31.322.507,94	3.132,25	5,07
11	SUPERFICIE DE CONO DE ESPARCIMIENTO	16.851.597,40	1.685,16	2,73
12	SUPERFICIE DE CONO DE ESPARCIMIENTO DISECTADO	131.090.522,56	13.109,05	21,20
13	SUPERFICIE DE CONO DE ESPARCIMIENTO MUY DISECTADO	80.297.012,35	8.029,70	12,99
14	TERRAZA ALTA	3.434.975,61	343,50	0,56
15	TERRAZA BAJA Y CAUCE ACTUAL	949.362,12	94,94	0,15
16	TERRAZA MEDIA	10.472.963,71	1.047,30	1,69
17	VERTIENTE DE CONO DE DEYECCION ANTIGUO	5.535.551,93	553,56	0,90
18	VERTIENTE DE CONO DE ESPARCIMIENTO	15.007.737,49	1.500,77	2,43
TOTAL		618.352.721,87	61.835,27	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 9. Unidad Geomorfológica. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.6.- TEXTURA DEL SUELO.

La textura del suelo se refiere a la composición de las partículas presentes en el mismo, que le dan las características propias y la capacidad de soporte.

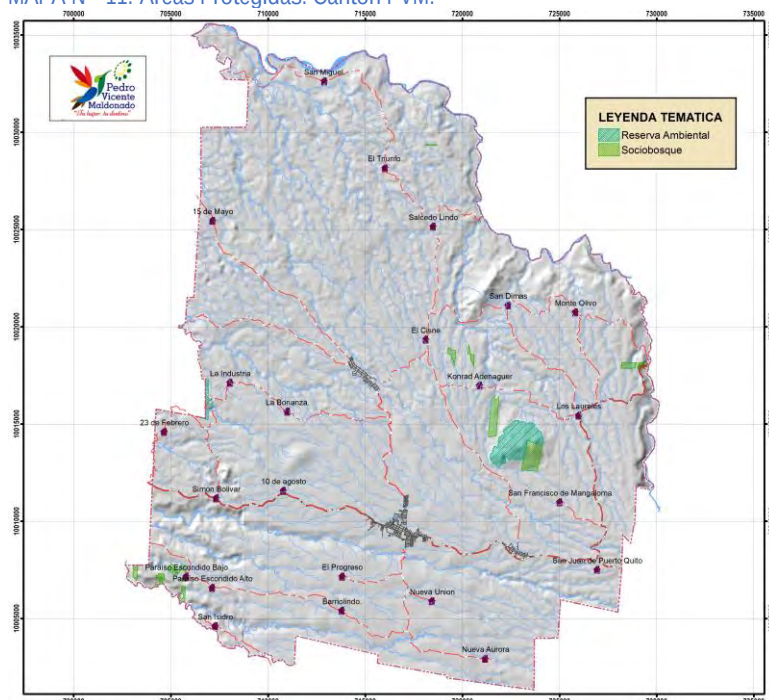
TABLA N° 6. Textura del Suelo. CUT. Cantón PVM

ID	TEXTURA	AREA_M2	AREA_HA	%
1	ARENO FRANCOSO	115,22	0,01	0,01
2	FRANCO	376.916.737,06	37.691,67	60,96
3	FRANCO ARCILLO-ARENOSO	856.682,18	85,67	0,14
4	FRANCO ARCILLO-LIMOSO	6.753.844,37	675,38	1,09
5	FRANCO ARCILLOSO	220.470,18	22,05	0,04
6	FRANCO ARENOSO	224.819.129,84	22.481,91	36,36
7	NO APLICABLE	8.703.261,54	870,33	1,41
TOTAL		618.270.240,38	61.827,02	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



MAPA N° 11. Áreas Protegidas. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.8.- RIESGOS

Amenaza por Deslizamientos.

Es la probabilidad de que ocurra un movimiento ladera abajo de una masa de suelo o roca en un período de tiempo determinado y en un área dada.

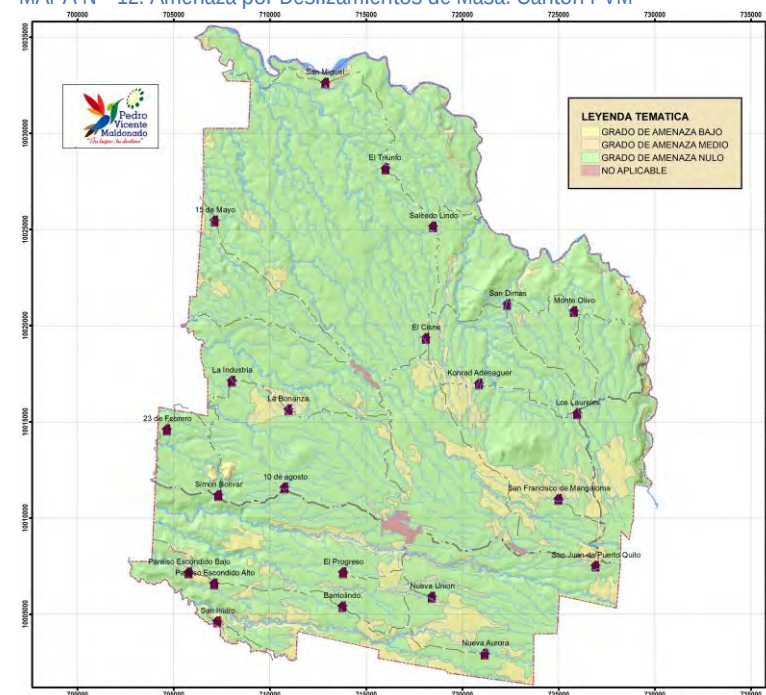
TABLA N° 8. Amenaza por Deslizamientos. Cantón PVM.

ID	AMENAZA DESLIZAMIENTOS	AREA_M2	AREA_HA	%
1	GRADO DE AMENAZA NULO	536.920.822,26	53.692,08	86,82
2	GRADO DE AMENAZA BAJO	74.409.373,70	7.440,94	12,03
3	GRADO DE AMENAZA MEDIO	72.881,95	7,29	0,01
4	NO APLICABLE	6.994.772,61	699,48	1,13
TOTAL		618.397.850,52	61.839,79	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En Pedro Vicente Maldonado, solo el 12,04% del territorio está expuesto a un cierto grado de amenaza a que ocurran deslizamientos de masa, piedras y otros materiales presentes en el suelo.

MAPA N° 12. Amenaza por Deslizamientos de Masa. Cantón PVM



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



Amenaza Caídas.

Es la probabilidad de que uno o varios bloques de suelo o roca se desprendan de una ladera en un periodo de tiempo determinado y en un área dada.

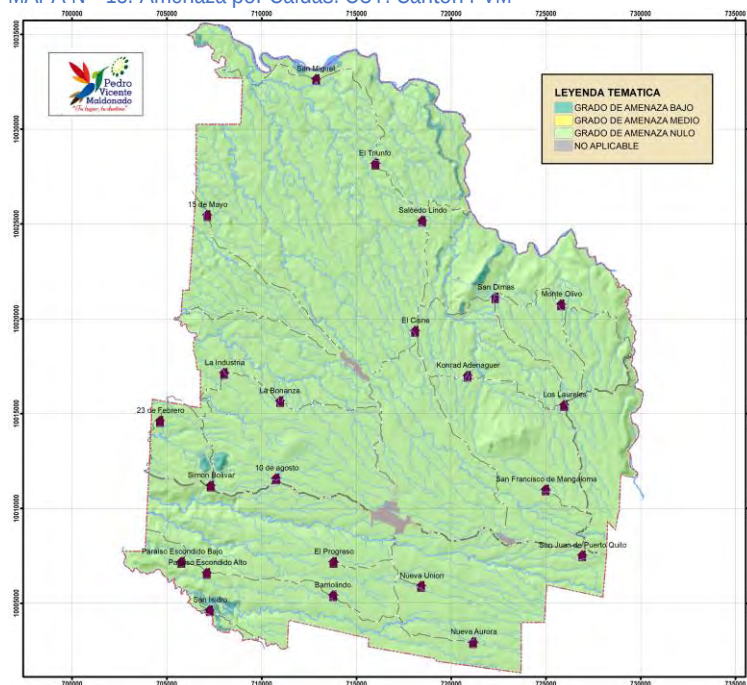
TABLA N° 9. Amenaza por Caídas. Cantón PVM

ID	AMENAZA POR CAIDAS	AREA_M2	AREA_HA	%
1	GRADO DE AMENAZA NULO	606.393.057,54	60.639,31	98,06
2	GRADO DE AMENAZA BAJO	4.937.138,43	493,71	0,80
3	GRADO DE AMENAZA MEDIO	72.881,95	7,29	0,01
4	NO APLICABLE	6.994.772,61	699,48	1,13
TOTAL		618.397.850,52	61.839,79	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 13. Amenaza por Caídas. CUT. Cantón PVM



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Amenaza Flujos.

Es la probabilidad de que ocurra un desplazamiento de material, el cual exhibe un comportamiento semejante al de un fluido dentro de un periodo específico de tiempo y en un área dada.

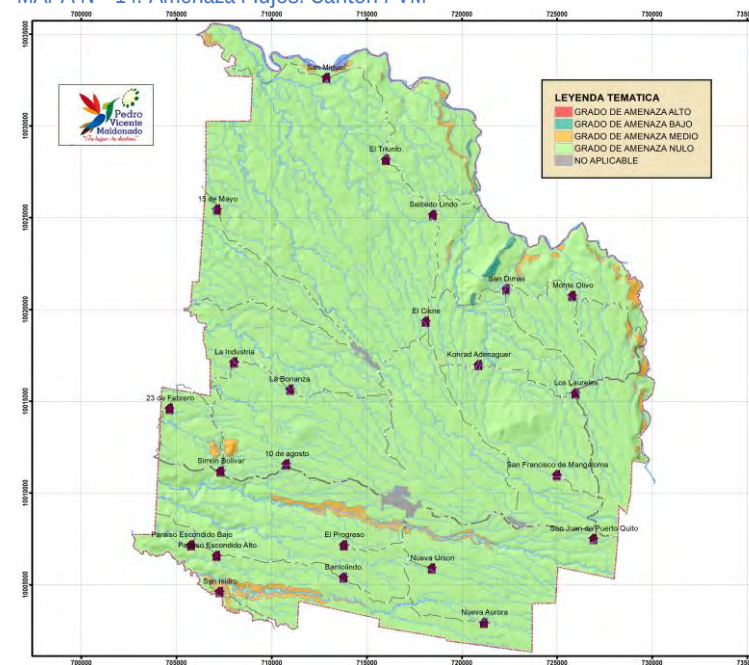
TABLA N° 10. Amenaza Flujos. Cantón PVM

ID	AMENAZA FLUJO DE MATERIAL	AREA_M2	AREA_HA	%
1	GRADO DE AMENAZA NULO	596.960.279,55	59.696,03	0,95
2	GRADO DE AMENAZA BAJO	1.125.812,88	112,58	0,01
3	GRADO DE AMENAZA MEDIO	13.237.798,43	1.323,78	0,02
4	GRADO DE AMENAZA ALTO	79.187,06	7,92	0,01
5	NO APLICABLE	6.994.772,60	699,48	0,01
TOTAL		618.397.850,52	61.839,79	1,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 14. Amenaza Flujos. Cantón PVM



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



Amenaza Reptación

Es la probabilidad de que se susciten movimientos lentos del terreno en donde no se distingue una superficie de falla en un periodo de tiempo determinado y en un área dada.

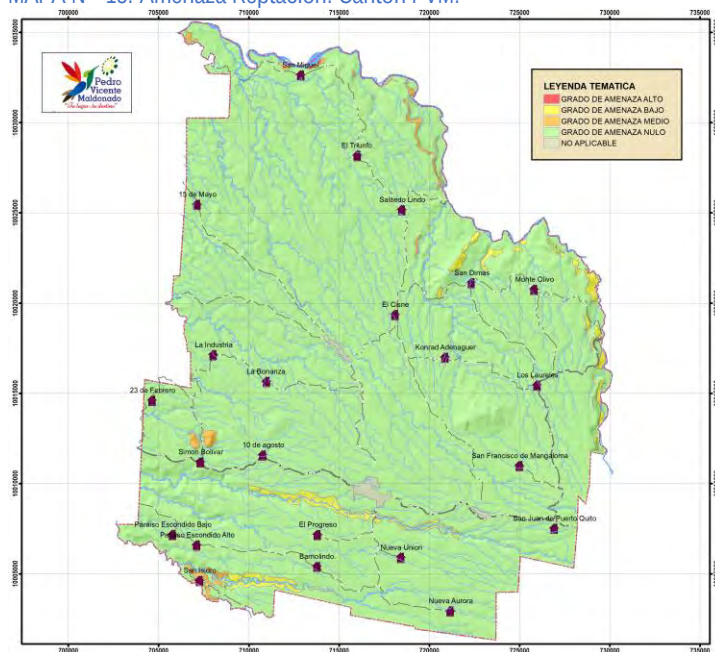
TABLA N° 11. Amenaza Reptación. Cantón PVM

ID	AMENAZA REPTACION	AREA_M2	AREA_HA	%
1	GRADO DE AMENAZA NULO	596.948.012,62	59.694,80	96,53
2	GRADO DE AMENAZA BAJO	10.319.886,93	1.031,99	1,67
3	GRADO DE AMENAZA MEDIO	4.055.991,29	405,60	0,66
4	GRADO DE AMENAZA ALTO	79.187,06	7,92	0,01
5	NO APLICABLE	6.994.772,60	699,48	1,13
TOTAL		618.397.850,52	61.839,79	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 15. Amenaza Reptación. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El análisis cartográfico de riesgos determina que dentro de las zonas urbanas y rurales con presencia de asentamientos humanos no existe ningún tipo de riesgo físico alto que pueda atentar contra la vida de los habitantes, salvo los esteros y quebradas que atraviesa centros poblados, las cuales deben ser tratadas con uso de conservación para prohibir la consolidación cerca de las mismas.

CAPÍTULO 6.

DIAGNÓSTICO SOCIAL Y SERVICIOS

1.9.- POBLACIÓN DEL CANTÓN.

De acuerdo a los datos del censo INEC 2010, el cantón Pedro Vicente Maldonado tiene una población total de 12.924 habitantes. Predomina la población en la zona rural con 7.363 habitantes, mientras que en el área urbana la población es de 5.561 habitantes. Esto podría significar que el proceso de colonización de tierras fue el factor principal para la consolidación de Pedro Vicente Maldonado como cantón.

TABLA N° 12. Población Total. Cantón PVM.

GENERO	AREA URBANA		AREA RURAL		TOTAL	
	POB	%	POB	%	POB	%
Hombres	2753	49.51	3982	54.08	6735	52.11
Mujeres	2808	50.49	3381	45.92	6189	47.89
TOTAL	5561	43.03	7363	56.97	12924	100.00

Fuente: INEC. PDyOT 2015.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En la zona urbana la población femenina es superior a la masculina con casi el 1% a diferencia de la zona rural en la que la población femenina representa el 45,92% mientras que los hombres representan el 54%. A nivel cantonal los hombres representan el 52,11%, mientras que las mujeres el 47,89%.

La composición de la población del cantón ha sido descrita mediante el uso de la pirámide poblacional que nos permite ver con claridad las características de la población por grupos de edad, en donde se identifica el número de hombres y mujeres de cada grupo quinquenal de edad, expresado en valores absolutos con respecto a la población total.



La población comprendida entre los rangos menores a 1 años hasta los 14 años contemplaba en el año 2010 es de 36,76 %; de 15 a 64 años es de 58,62% y de 65 años y más es de 4,61%. Esta descripción nos muestra una pirámide todavía expansiva, con predominio de los grupos de habitantes jóvenes, siendo así el grupo poblacional más numeroso es el que se ubica en el rango de 10 a 14 años con 1 617, resultando el 12,51 %. Es necesario anotar que el análisis entre variables sexo y edad se establece que existe un relativo predominio de hombres en los grupos de edad.

TABLA N° 13. Distribución de la Población. Cantón PVM.

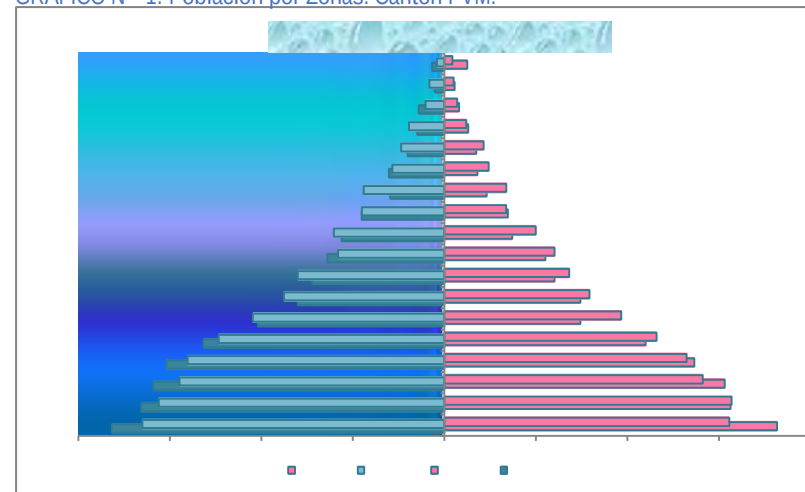
GENERO	VARIACION RURAL		VARIACION URBANA		POB
	POB	%	POB	%	
Hombres	660	16,57	776	28,19	1436
Mujeres	672	19,88	851	30,31	1523
Total	1332	18,09	1627	29,26	2959

Fuente: INEC. PDyOT 2015.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

La población de niños comprendida entre los 0-11 años representa el 30,26 % de la población; los adolescentes cuya edad fluctúa de 12 a 17 años el 13,16 %; los jóvenes comprendidos entre los 18 a 29 años el 21,84 % de la población; los adultos que van de los 30 a los 64 años el 30,11 %; y los adultos mayores cuya edad va de los 65 años en adelante representan el 4,61 % de la población. Es importante recalcar que los niños y adolescentes juntos representan el 43,43 % de la población. Razón fundamental para una planificación territorial enfocada a este segmento y lograr mejores niveles y estándares de vida en esta zona del país.

Realizando un análisis comparativo entre los datos del censo 2001 y los datos del censo 2010 se aprecia un crecimiento poblacional en el área rural, éste crecimiento porcentual es de 16,57 % en el caso de los hombres, y de 19,88 % en el caso de las mujeres; si promediamos ambas variaciones tenemos un crecimiento rural relativo de 18,09 %. En el área urbana el incremento poblacional es del 28,19 % en el caso de los hombres y un 30,31 % en el caso de las mujeres; existe por lo tanto, un incremento promedio del 29,26 % en el área urbana del cantón.

GRAFICO N° 1. Población por Zonas. Cantón PVM.



Fuente: INEC. PDyOT 2015.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En definitiva la población urbana está en aumento con un porcentaje que supera a la población rural, de ahí el crecimiento desordenado de las áreas urbanas, asentándose en las periferias de los polígonos consolidados.

Proyección poblacional.

Según proyecciones del INEC, la población del cantón tendrá un aumento significativo para los próximos años.

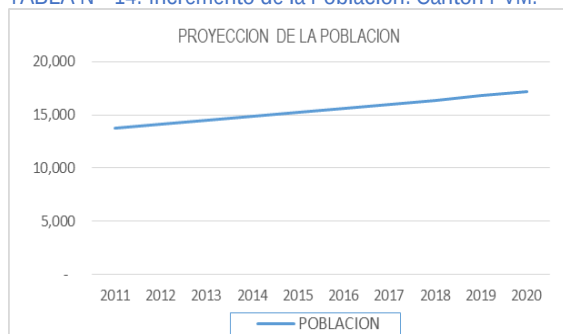


PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Página 16 de 96



TABLA N° 14. Incremento de la Población. Cantón PVM.



Fuente: INEC. PDyOT 2015.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Densidad Poblacional.

Según el estudio realizado por el Instituto Espacial Ecuatoriano en el año 2013, existe una mayor concentración de población rural en los recintos la Celica, Andoas, una importante densidad poblacional en el recinto San Juan de Puerto Quito. Sin embargo, el 81% del territorio tiene una baja densidad poblacional y el 13,51% prácticamente no existe población.

TABLA N° 15. Densidad Poblacional. Zona Rural. Cantón PVM.

ID	DENSIDAD POBLACIONAL	AREA_M2	AREA_HA	%
1	0 a 2 hab/km2	83.534.611,30	8.353,46	13,51
2	3 a 20 hab/km2	501.470.654,01	50.147,07	81,10
3	21 a 80 hab/km2	26.261.894,14	2.626,19	4,25
4	81 a 160 hab/km2	4.185.298,27	418,53	0,68
5	> 161 hab/km2	859.092,07	85,91	0,14
6	N/A	2.041.180,02	204,12	0,33
TOTAL		618.352.729,80	61.835,27	100,00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 16. Densidad Poblacional. Zona Rural. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Para la zona urbana, se utilizará la densidad poblacional que presenta el INEC en base al censo poblacional del año 2010, el cual divide al territorio en sectores censales y refleja la densidad poblacional de la siguiente manera:



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Página 17 de 96

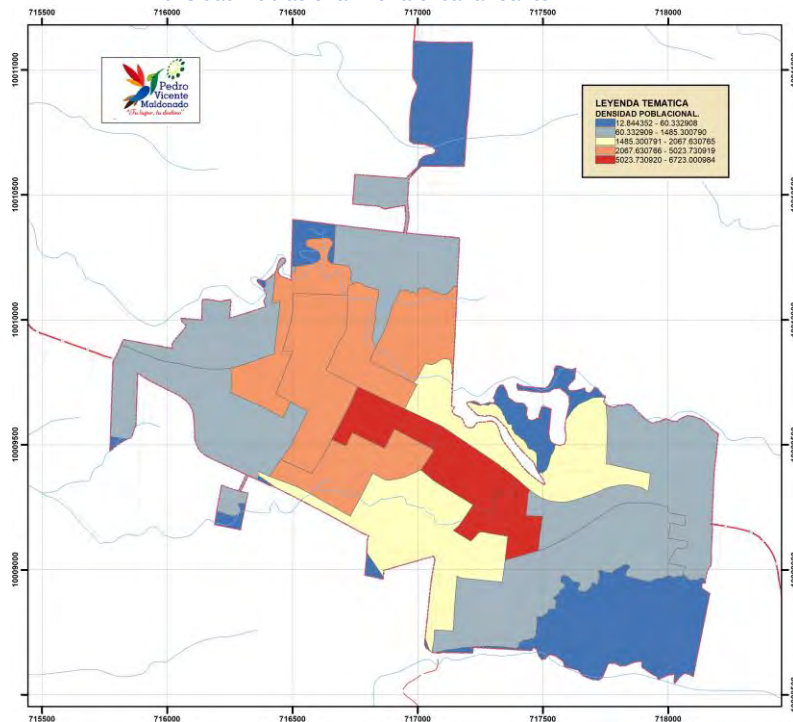


TABLA N° 16. Densidad Poblacional. Zona Urbana. Cantón PVM.

ID	DENSIDAD	AREA_M2	AREA_HA	%
1	De 12 a 60 Hab/Km2	428,528.45	42.85	17.95
2	De 61 a 1485 Hab/Km2	911,895.97	91.19	38.21
3	De 1486 a 2067 Hab/Km2	384,983.60	38.50	16.13
4	De 2068 a 5023 Hab/Km2	488,373.95	48.84	20.46
5	De 5024 a 6724 Hab/Km2	172,981.72	17.30	7.25
TOTAL		2,386,763.68	238.68	100.00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 17. Densidad Poblacional. Zona Urbana. Cantón PVM.

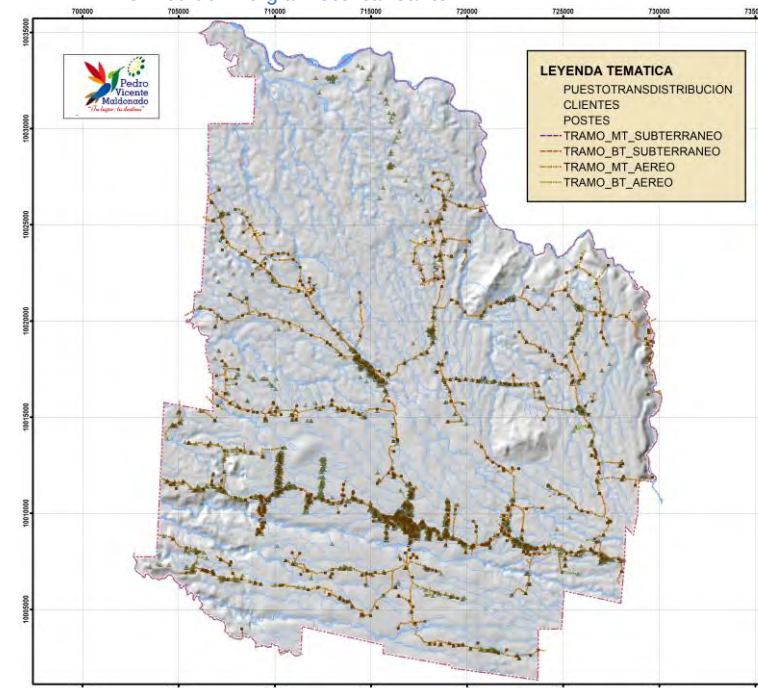


Fuente: INEC. Censo Poblacional 2010.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.10.- SERVICIOS BÁSICOS.

El servicio de energía eléctrica llega a casi la totalidad de la población urbana y rural del cantón.

MAPA N° 18. Red de Energía Eléctrica. Cantón PVM.

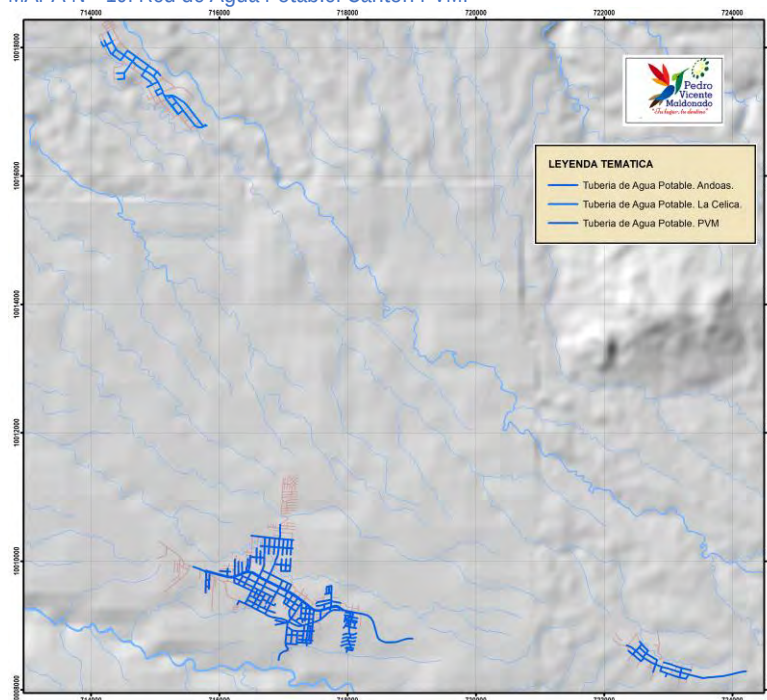


Fuente: Empresa Eléctrica Quito. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Con respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, éstos cubren de manera parcial las áreas urbanas de la Cabecera Cantonal, La Celica y Andoas. La zona rural carece de estos servicios.



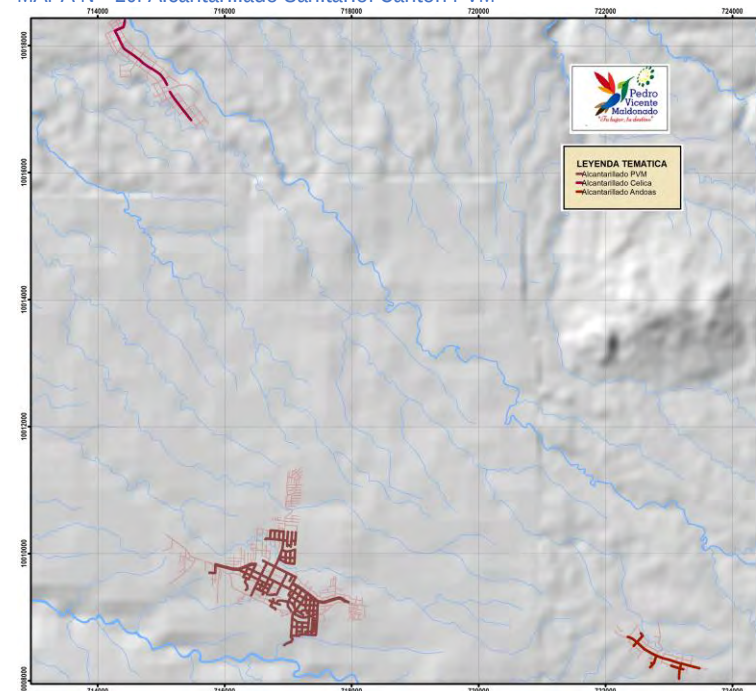
MAPA N° 19. Red de Agua Potable. Cantón PVM.



Fuente: Archivos Digitales. Municipio PVM. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Es necesario tener en consideración esta cobertura de servicios para determinar los usos de suelo propuestos, y sus respectivos tratamientos, para cada polígono de intervención; pues no es posible consolidar zonas que no se encuentren servidas. De tal manera que estas consideraciones permitan realizar las proyecciones necesarias para ampliar si es necesario la cobertura de estos servicios.

MAPA N° 20. Alcantarillado Sanitario. Cantón PVM



Fuente: Archivo Digital. Municipio de PVM. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

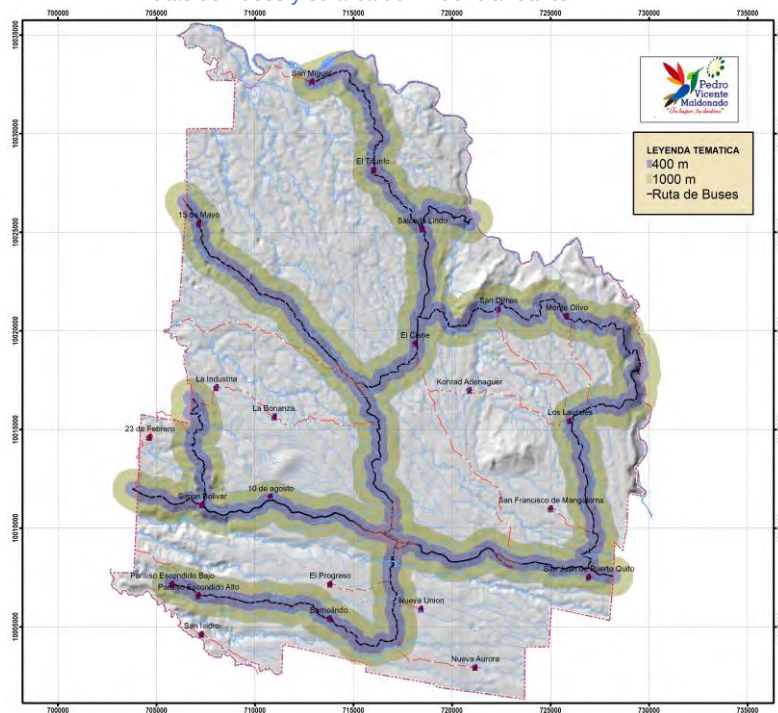
1.11.- TRANSPORTE.

Pedro Vicente Maldonado es un cantón que se localiza en la vía principal que conecta La Concordia con otros cantones importantes como Puerto Quito, San Miguel de los Bancos y finalmente el Distrito Metropolitano. Por lo tanto por su territorio transitan varias compañías de transporte de pasajeros que se han unificado bajo una sola compañía denominada Unión del Occidente.

A parte de esta cobertura, Pedro Vicente Maldonado cuenta con el servicio de buses al interior de su territorio que recorren varias rutas con frecuencias diarias para cubrir las necesidades en especial del desplazamiento de los estudiantes secundarios.



MAPA N° 21. Rutas de Buses y su área de influencia. Cantón PVM.



Fuente: Revisión de campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En la cabecera cantonal, se encuentran varias paradas de taxis y camionetas que dan servicio a cualquier sector que el cliente requiera dentro del Cantón. Y, el servicio de mototaxis que funcionan a manera de recorrido urbano.

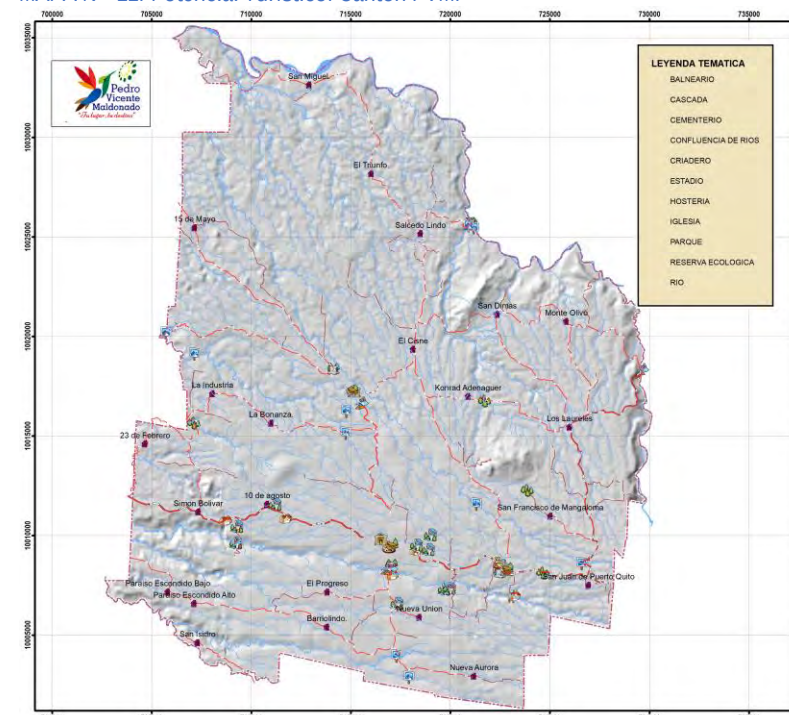
CAPÍTULO 7.

1.12.- POTENCIAL TURISTICO.

Pedro Vicente Maldonado presenta una variedad de paisajes, cascadas y ríos que debidamente utilizados se podría convertir en atractivos turísticos, entre los cuales se puede mencionar la Cascada Azul, Talalá, el Salto del Tigre que sorprende por

su imponente sonido. Sumado a estos atractivos, la cobertura boscosa del cantón que supera el 30%, se convierte un potencial turístico que puede prestar importantes servicios ambientales, turístico-ecológicos y de aventura.

MAPA N° 22. Potencial Turístico. Cantón PVM.



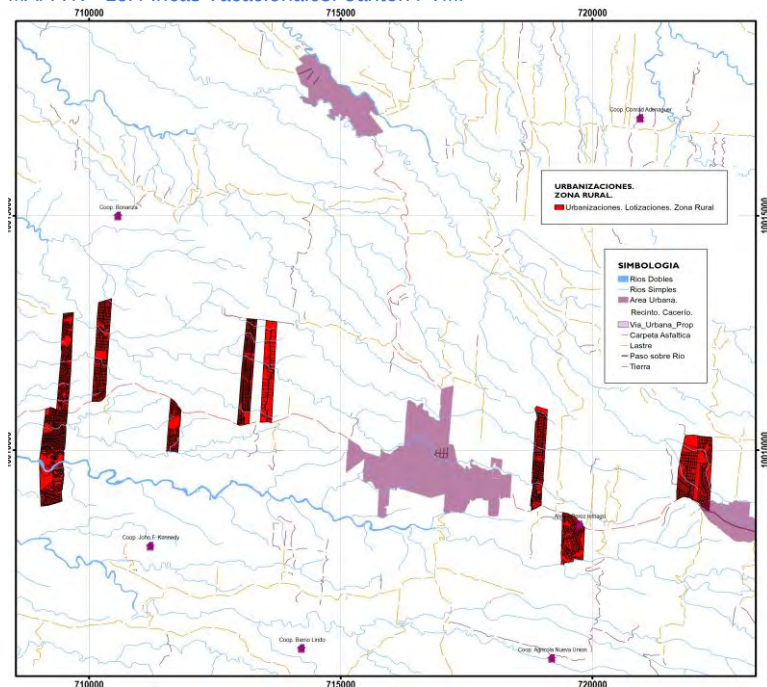
Fuente: IEE. Cartografía Temática. Revisión de campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

La ubicación geográfica de Pedro Vicente Maldonado ha permitido que por este territorio atraviesen varios ríos que nacen en las montañas de la sierra y se encuentran para desembocar principalmente en la provincia de Esmeraldas. El clima es otro factor que beneficia el turismo y promueve la construcción de fincas vacacionales desde hace varios años atrás, especialmente de personas del vecino Distrito Metropolitano que encuentran en el paisaje de Pedro Vicente Maldonado un lugar ideal para establecer viviendas ocasionales alejadas del



centro urbano e inclusive muchos de ellos, se establecen permanentemente en el cantón.

MAPA N° 23. Fincas Vacacionales. Cantón PVM.



Fuente: Archivos Digitales. Municipio PVM. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

CAPÍTULO 8.

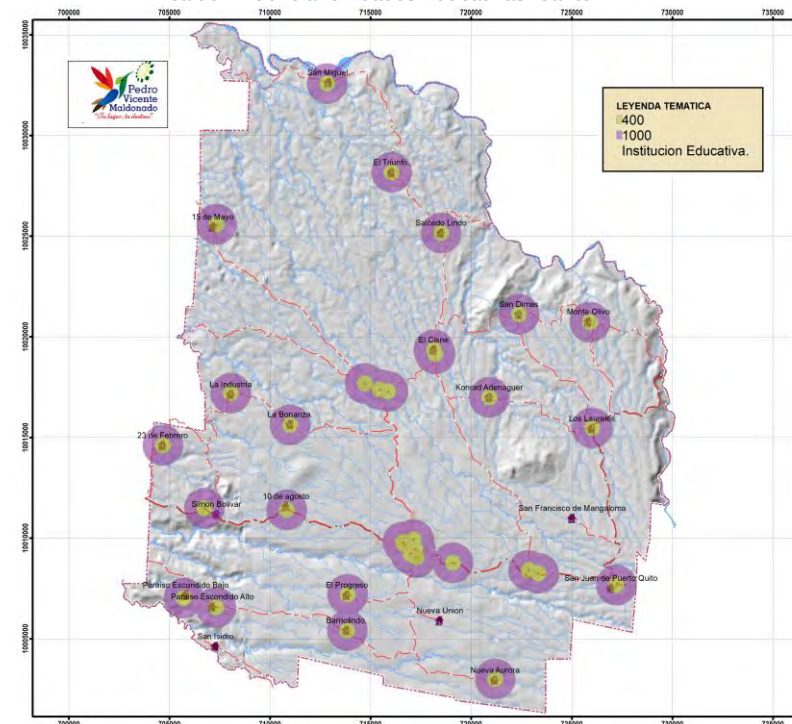
1.13.- EQUIPAMIENTOS.

La dotación de infraestructura es compatible en principio con el avance del proceso colonizador y por la presión y organización social para la asignación de inversiones. Pedro Vicente Maldonado cuenta con equipamientos concentrados en su zona urbana, sin embargo, la zona rural en los últimos tiempos está recibiendo el incremento de infraestructura a medida que los sistemas de transporte van incrementando su eficiencia.

Equipamientos educativos.

Las unidades educativas están distribuidas a lo largo del territorio en los recintos o asentamientos humanos en los que hay más población y menor extensión de terreno por cada unidad productiva. El cantón no ha sufrido por la problemática de cierre de escuelas que afectó en la anterior administración presidencial del país, sino en pocas unidades educativas cerradas.

MAPA N° 24. Área de Influencia. Unidades Educativas. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

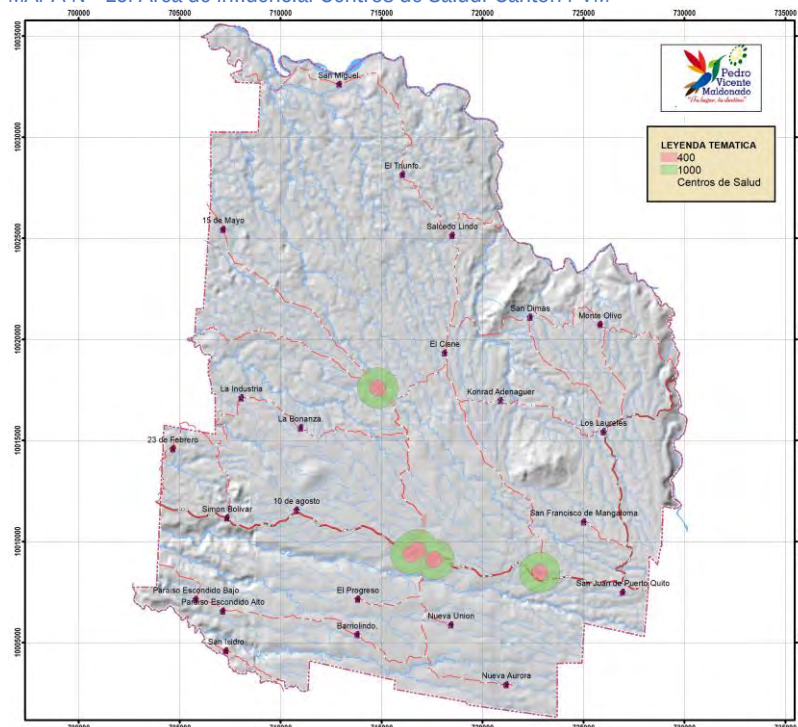
Equipamientos de Salud.

En el cantón lo centros de salud en el sector rural se encuentran en la Celica y San Vicente de Andoas. En la cabecera cantonal, un centro de salud público



brinda su atención junto a la Cruz Roja Ecuatoriana y el Hospital Docente que funciona administrado por el sector privado.

MAPA N° 25. Área de Influencia. Centros de Salud. Cantón PVM



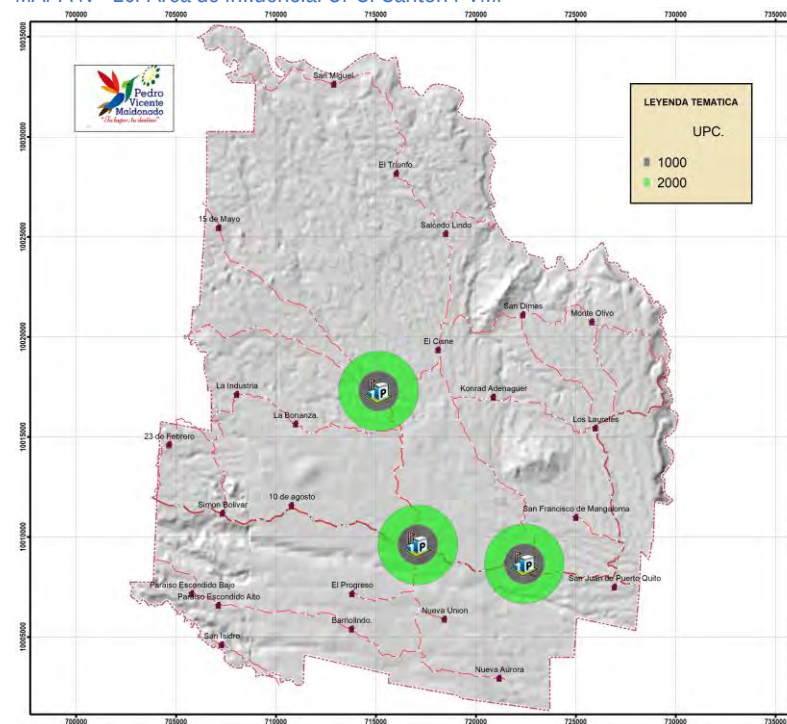
Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El área de influencia del equipamiento de salud es muy bajo, por lo que es urgente la construcción de infraestructura hospitalaria con lo necesario como para atender de manera eficiente a los habitantes del cantón.

Seguridad.

En el cantón se encuentran tres Unidades de Policía Comunitaria (UPC) que brindan seguridad a los habitantes, complementando su cobertura, el Cuerpo de Bomberos en la zona urbana actual.

MAPA N° 26. Área de Influencia. UPC. Cantón PVM.



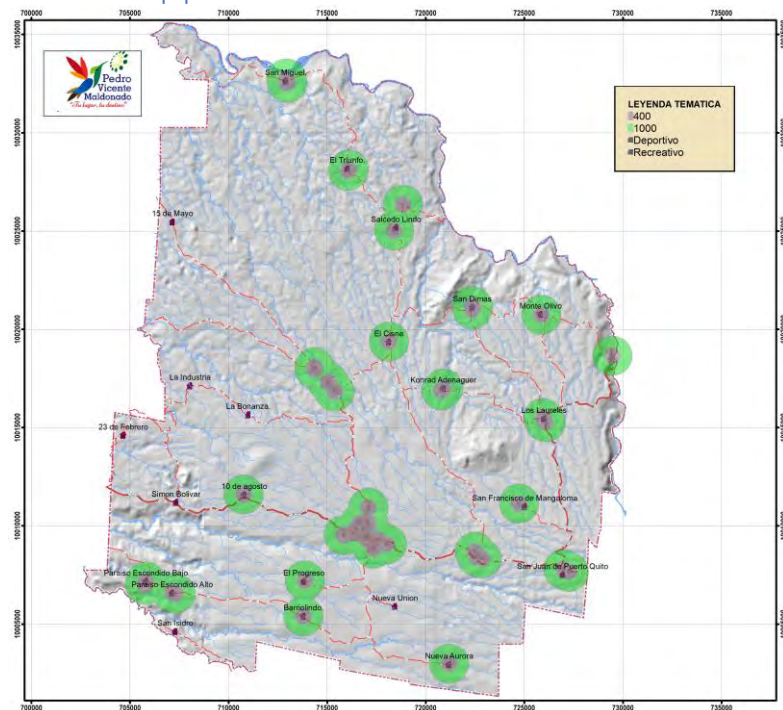
Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Equipamientos Recreacionales.

Dentro de este tipo de equipamiento tenemos los deportivos y los de recreación al aire libre. Se encuentran en la zona urbana, canchas de uso múltiple, estadios, coliseos cerrados y parques. En la zona rural, ciertos recintos cuentan con canchas múltiples cubiertas, o sin ella; parques y canchas de césped.



MAPA N° 27. Equipamientos Recreacionales. Cantón PVM.

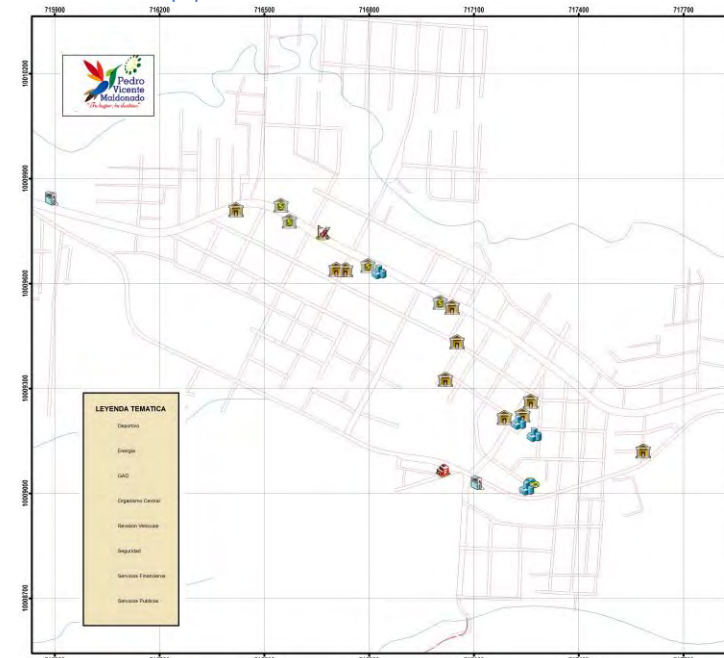


Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Equipamientos Administrativos.

Este tipo de equipamiento se encuentra en la cabecera cantonal, representado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y otras instituciones del gobierno central.

MAPA N° 28. Equipamientos Administrativos. Cantón PVM.



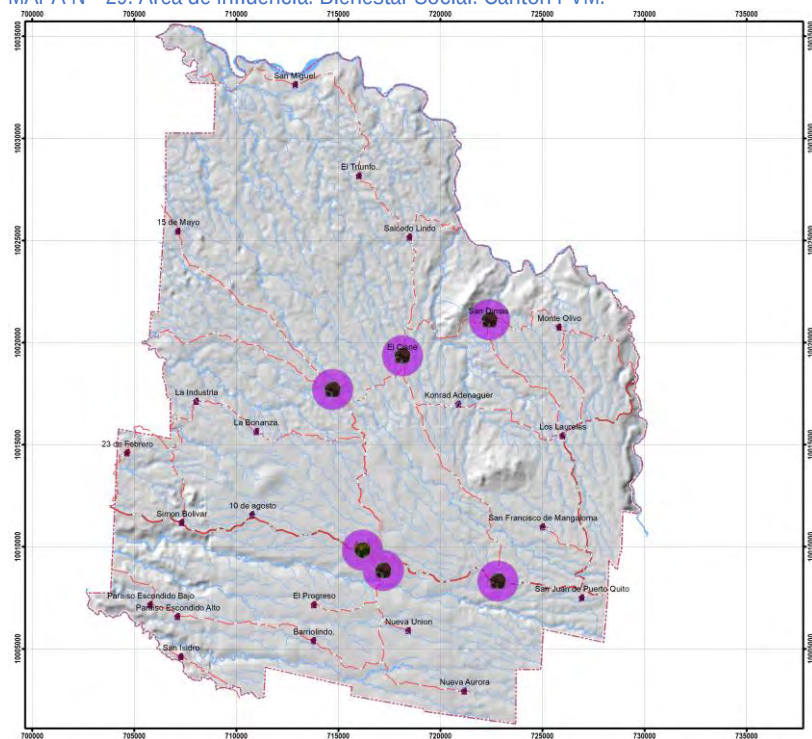
Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Equipamientos de Bienestar Social.

En el cantón se han implementado los Centros Infantiles del Buen Vivir (CIBVs) en mayor cantidad tanto en la zona rural como urbana y una Asociación del Adulto Mayor en la cabecera cantonal.



MAPA N° 29. Área de Influencia. Bienestar Social. Cantón PVM.



Fuente: Revisión de Campo, 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

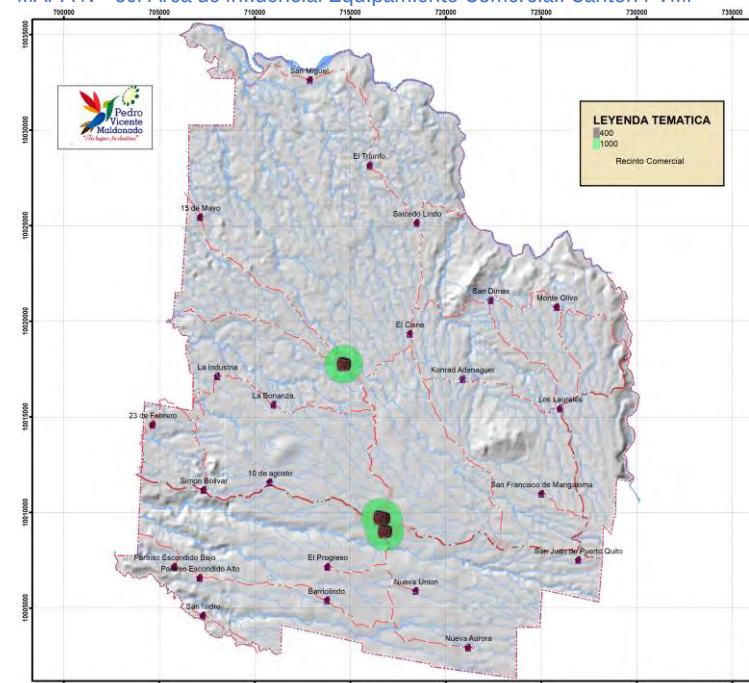
Equipamientos Comerciales.

La cabecera cantonal cuenta con dos equipamientos para abastecimiento de productos. El mercado en donde existe un área cubierta para carnes de todo tipo: reses, pollo, pescado. Y el área de feria libre para el resto de productos básicos en los que también funcionan locales de expendio de comida preparada. Cercano a este sitio se encuentra un área formada por la Asociación de Comerciantes Nuevos Horizontes con locales muy reducidos en donde comercializan una variedad de productos desde celulares hasta vestimenta.

La Feria de Ganado comercializa reses solo los días sábados y en sus instalaciones recibe comerciantes incluso de cantones vecinos.

En el recinto la Celica se encuentra una infraestructura destinada a la comercialización de productos de primera necesidad. El resto de recintos solo disponen de ciertos locales en donde se expende escasos víveres procesados, golosinas y bebidas gaseosas y licores.

MAPA N° 30. Área de Influencia. Equipamiento Comercial. Cantón PVM.



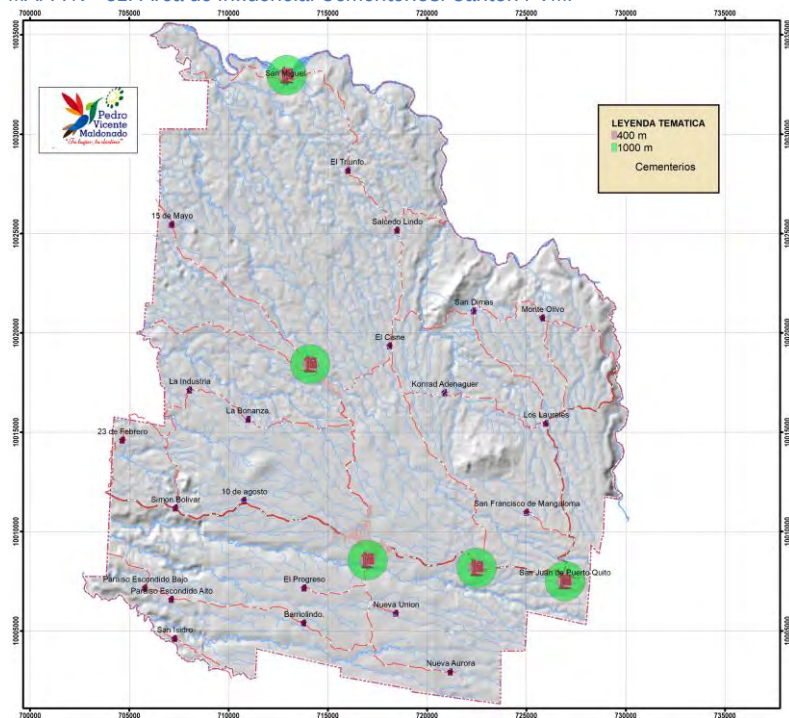
Fuente: Revisión de Campo, 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Equipamientos Funerarios.

Todos los cementerios se encuentran en la zona rural. El cementerio de la cabecera cantonal, se encuentra también fuera del límite urbano. La mayoría son tumbas en tierra y bóvedas familiares, sin planificación y actualmente saturado. Tiene edificación para autopsia y no dispone de cerramiento, alumbrado público, agua, ni batería sanitaria.

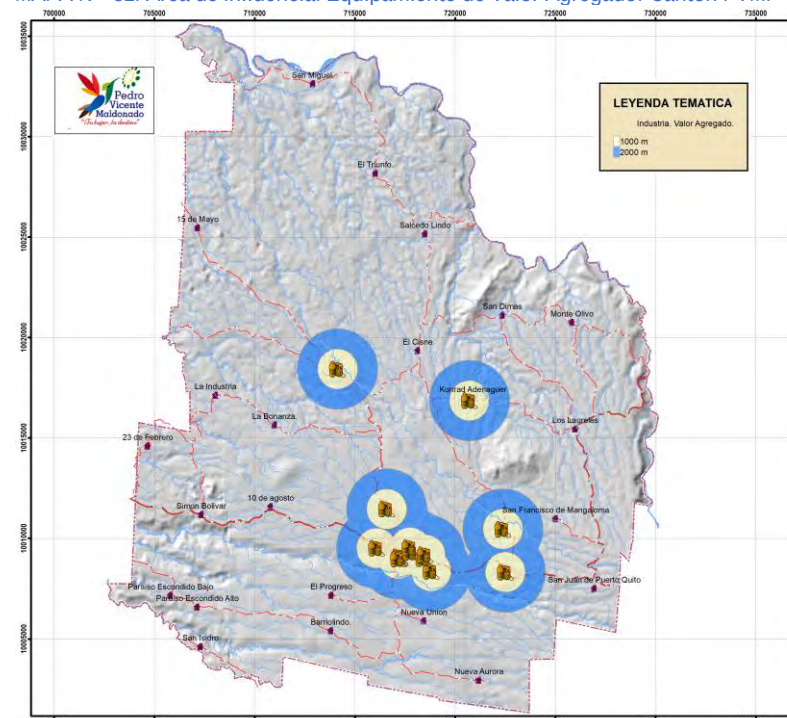


MAPA N° 31. Área de Influencia. Cementerios. Cantón PVM.



Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 32. Área de Influencia. Equipamiento de Valor Agregado. Cantón PVM.



Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Equipamientos de Valor Agregado.

En Pedro Vicente Maldonado, la implementación de procesadoras de palmito, ha permitido incrementar el área de su cultivo, Tropical Food y Ecuaconservas producen enlatados. Estas son las industrias más grandes junto con Allpambu, una procesadora de caña guadua, permite obtener materia prima para construcciones de excelente calidad y durabilidad. Otros equipamientos se refieren a procesadoras de lácteos y el camal municipal que permite obtener cárnicos.

CAPÍTULO 9.

USO Y OCUPACIÓN ACTUAL DEL SUELO.

1.14.- ASENTAMIENTOS HUMANOS

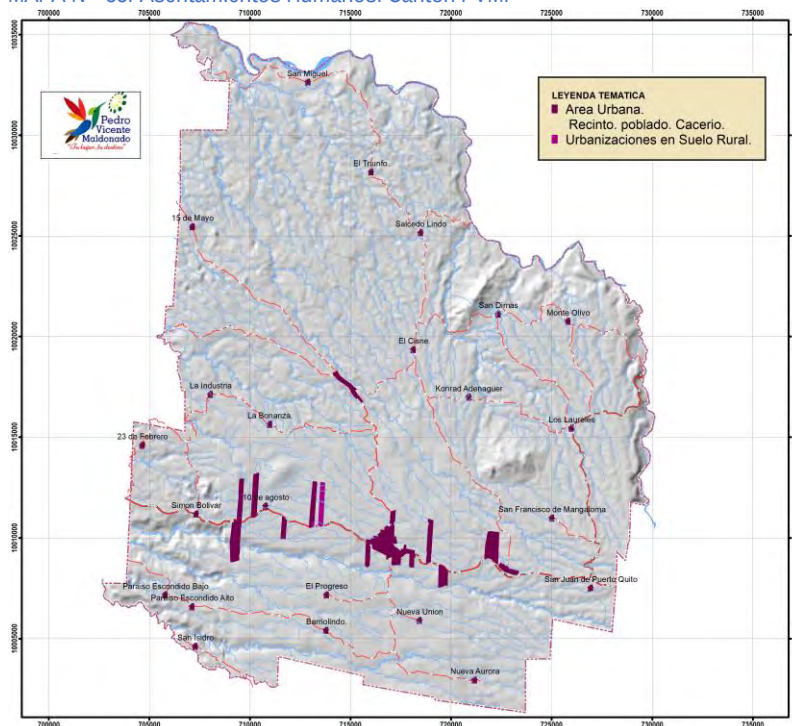
Se determinan como asentamientos humanos a los poblados dentro de límite urbano, cabeceras parroquiales, recintos en suelo rural y las urbanizaciones en suelo rural que se ubican en a lo largo de la vía que comunica la costa con la sierra y atraviesa la cabecera cantonal.



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Las urbanizaciones y lotizaciones en suelo rural actualmente se encuentran consideradas como áreas urbanas y sus predios han sido catastrados como urbanos desde el año 2015.

MAPA N° 33. Asentamientos Humanos. Cantón PVM.



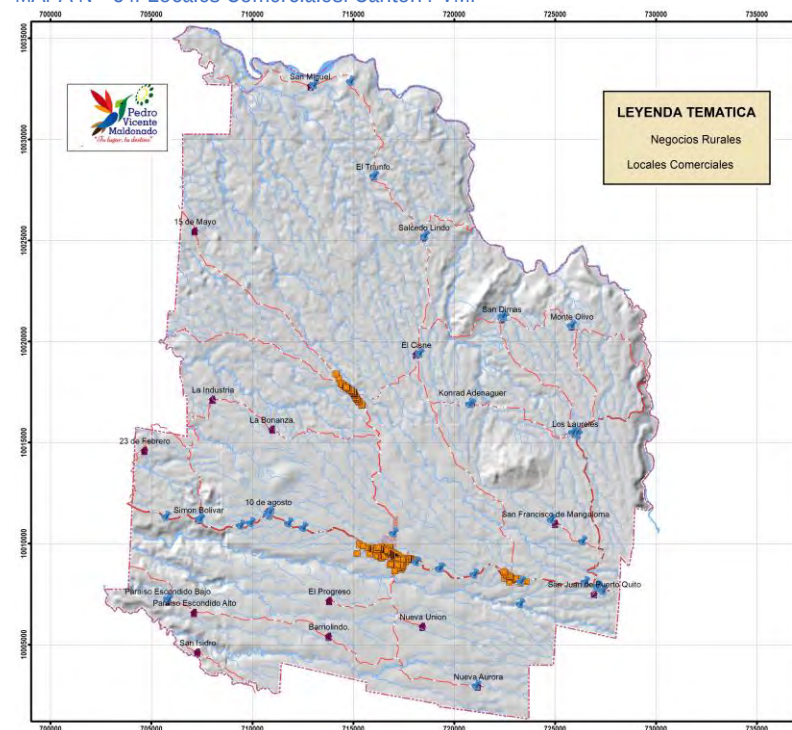
Fuente: Revisión de Campo. Archivo Digital Municipio. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.15.- DISTRIBUCIÓN DEL COMERCIO.

La actividad comercial en la zona rural del cantón se limita a pequeños locales de víveres, golosinas, gaseosas y licores en general. Se limita también a ciertos recintos en los que presentan mayor cantidad de concentración de habitantes en el sector central de los mismos, ya que no todos tienen la misma capacidad de comercialización.



MAPA N° 34. Locales Comerciales. Cantón PVM.



Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

La Cabecera Cantonal presenta mayor concentración de establecimientos comerciales, estos forman una línea a lo largo de la calle principal y una paralela con menor importancia hacia el lado derecho de la ciudad.



MAPA N° 35. Locales Comerciales. Cabecera Cantonal.



Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En el recinto la Celica existe una importante actividad comercial, con locales comerciales que se asientan a lo largo de la vía que conduce al recinto 15 de Mayo.

MAPA N° 36. Locales Comerciales. La Celica.

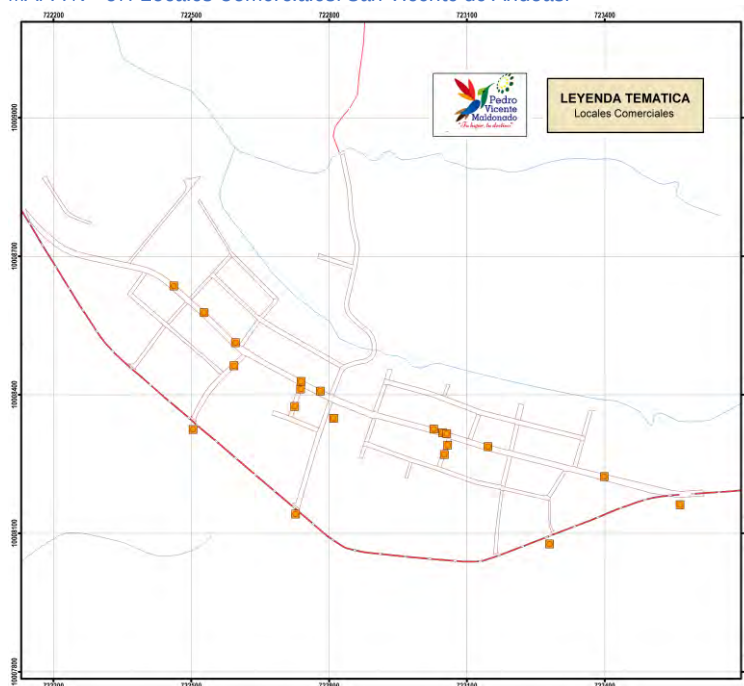


Fuente: Revisión de Campo. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

San Vicente de Andoas presenta menor actividad comercial de los tres polígonos.



MAPA N° 37. Locales Comerciales. San Vicente de Andoas.



Fuente: Revisión de Campo, 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.15.- CRECIMIENTO HISTÓRICO.

La actividad urbana inicia con la necesidad de delimitar el suelo para la vivienda soporte de todas las actividades productivas, es esta inercia que va agrupando viviendas dentro de espacios pequeños respondiendo a la necesidad de una sociedad de personas.

Una vez consolidados los espacios con viviendas, nace la convivencia social y los servicios básicos necesarios, las actividades comerciales para el abastecimiento de víveres en el sustento diario, actividades de recreación y demás complementos necesarios para el desarrollo urbanístico.

Así, pequeños núcleos urbanos tienen una lenta consolidación pero decisiva para el crecimiento de los pueblos. Las fuerzas internas actúan entre los intereses de cada vecino y han visualizado equipamientos básicos como un parque central, escuelas, un colegio, centros deportivos, calles con suficiente espacio que permita la circulación de personas y vehículos, y lo más elemental servicios básicos.

Pedro Vicente Maldonado no es la excepción del enunciado anterior, tuvo su origen con la apertura de la vía Calacali - la Independencia, razón suficiente que atrajo colonos para trabajar estas tierras con bosques primarios y personas que se asentaron en un punto central desde donde el área urbana fue consolidándose de forma irregular hacia sus costados con menor proporción.

De acuerdo a los datos existentes en la Dirección de Planificación y Territorialidad del Municipio del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el crecimiento de la ciudad se da por etapas:

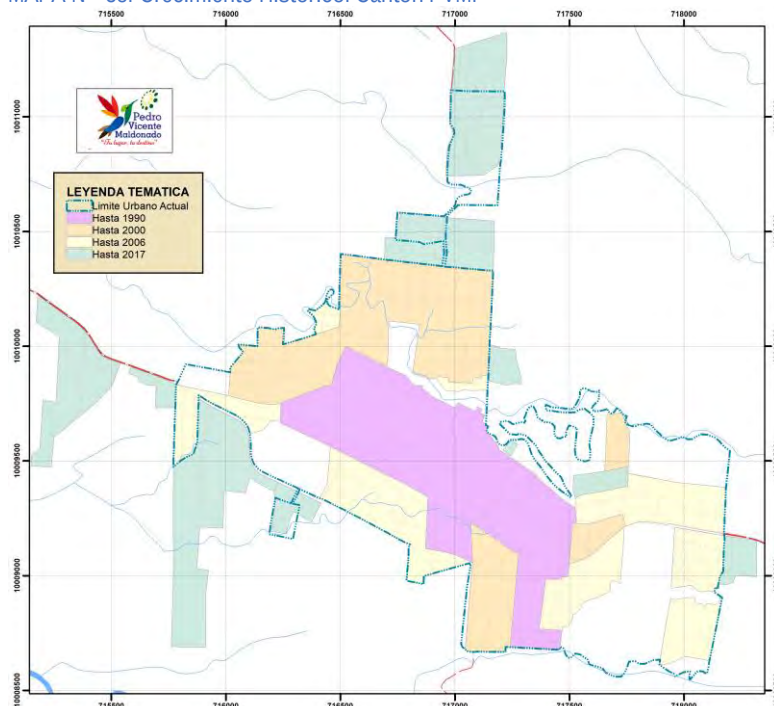
TABLA N° 17. Crecimiento Histórico. Cantón PVM.

ID	CRECIMIENTO	AREA_M2	AREA_HA
1	Hasta 1990	590,859.26	59.09
2	Hasta 2000	550,743.92	55.07
3	Hasta 2006	513,486.29	51.35
4	Hasta 2017	655,747.32	65.57

Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

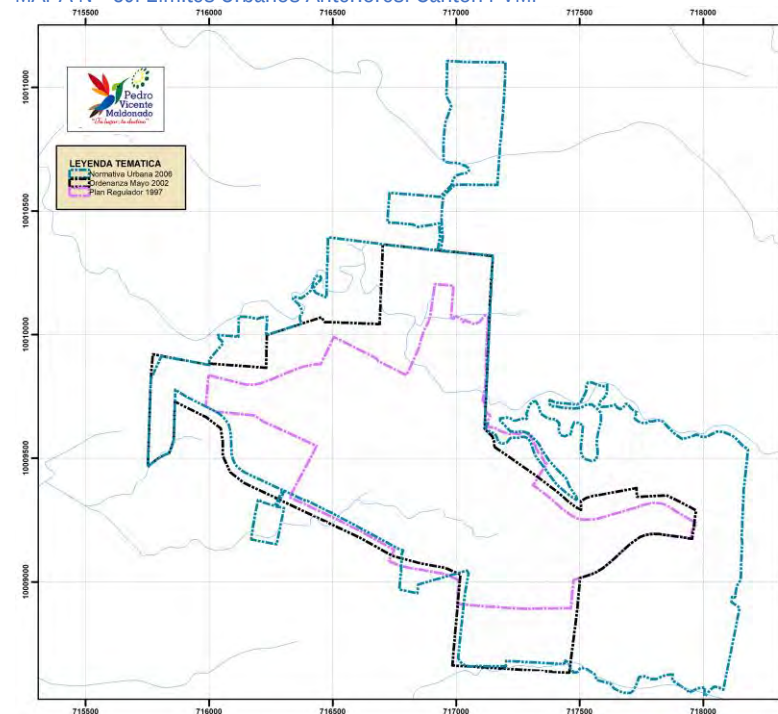


MAPA N° 38. Crecimiento Histórico. Cantón PVM.



Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 39. Límites Urbanos Anteriores. Cantón PVM.



Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

1.16.- LÍMITES URBANOS HISTÓRICOS.

Se han definido varios límites urbanos en años anteriores con un intento de delimitar el área urbana. Estos han sido establecidos mediante planes reguladores, ordenanzas o normativas urbanas, pero no han sido eficaces con el objetivo de consolidar el suelo dentro del área delimitada.

En el recinto la Celica, mediante un Plan Regulador ejecutado en el año 1997, se determinó un límite del centro poblado dentro del mismo, se aplicaron diferentes usos del suelo para de alguna manera, regular, controlar y guiar adecuadamente los procesos de expansión y consolidación. El polígono definido suma en total 100,4 hectáreas.

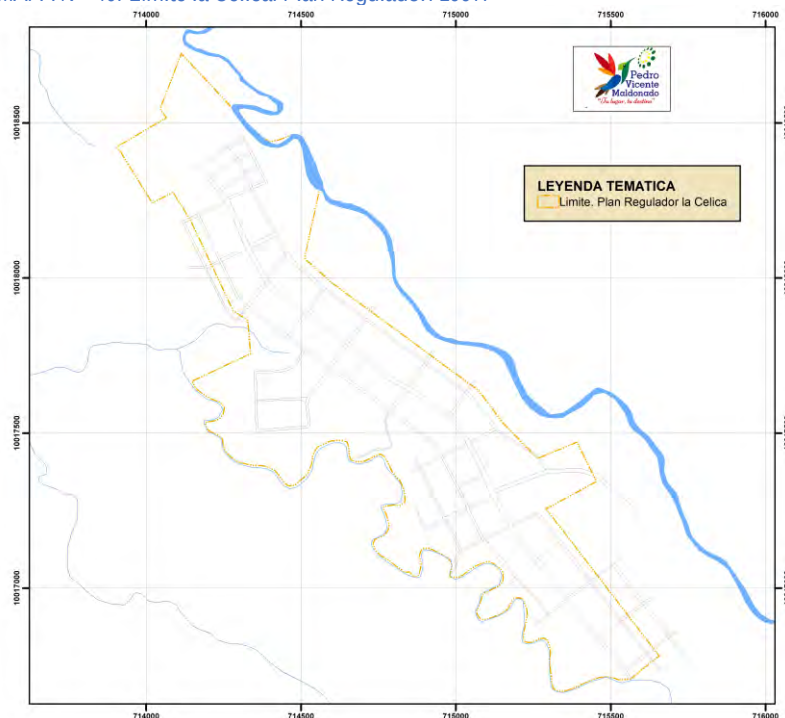
TABLA N° 18. Límites Urbanos Anteriores. Cantón PVM.

Id	LIMITE	AREA_M2	AREA_HA
1	Plan Regulador 1997	991,542.92	99.15
2	Ordenanza Mayo 2002	1,517,518.46	151.75
3	Normativa Urbana 2006	2,386,763.70	238.68

Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



MAPA N° 40. Límite la Celica. Plan Regulador. 1997.



Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En San Vicente de Andoas no existe la definición de un límite urbano mediante normativa alguna, simplemente desde años anteriores están considerados como predios urbanos en el sistema catastral Municipal los lotes correspondientes al poblado.

1.17.- BARRIOS, URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES APROBADAS.

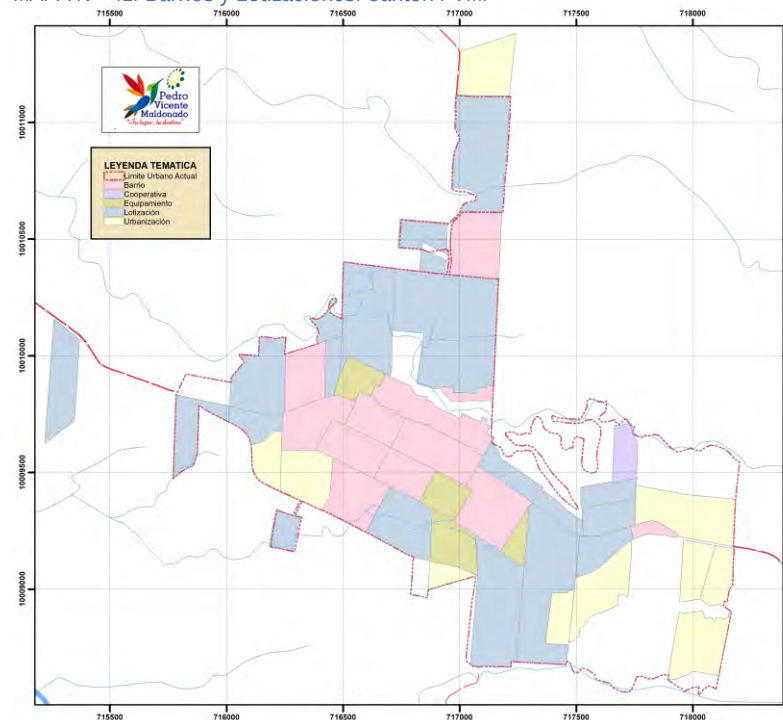
Mediante Ordenanzas, el Municipio de Pedro Vicente Maldonado desde años anteriores ha procedido a aprobar lotizaciones y urbanizaciones dentro del perímetro urbano y rural del cantón. En el sector urbano, las figuras legales aprobadas se dan por lotizaciones, urbanizaciones y fraccionamientos.

TABLA N° 19. Barrios y Lotizaciones. Cantón PVM.

ID	TIPO	CANT	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Barrio	12	508,205.13	50.82	24.73
2	Cooperativa	1	23,115.41	2.31	1.12
3	Equipamiento	4	103,595.99	10.36	5.04
4	Lotización	20	1,021,813.21	102.18	49.72
5	Urbanización	10	398,271.09	39.83	19.38
TOTAL		47	2,055,000.83	205.50	100.00

Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 41. Barrios y Lotizaciones. Cantón PVM.



Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital Municipio PVM. 2017
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



1.18.- GRADO DE CONSOLIDACIÓN.

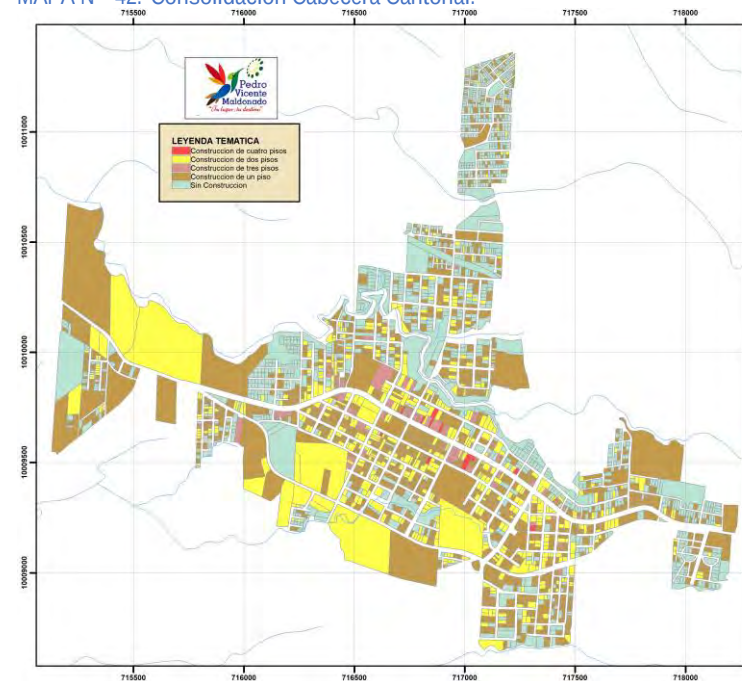
Como se dijo anteriormente, dentro del límite urbano establecido actualmente, no se ha logrado la consolidación de la ciudad, en algunos lugares ni tan siquiera existen delimitaciones de calles, razón por la cual, existe un espacio sobrestimado dentro del límite urbano actual para la consolidación del suelo urbano.

TABLA N° 20. Consolidación Cabecera Cantonal. Cantón PVM.

ID	ESTADO	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Sin Construcción	617,073.46	61.71	29.00
2	Construcción de un piso	912,145.42	91.21	42.87
3	Construcción de dos pisos	546,508.36	54.65	25.69
4	Construcción de tres pisos	44,630.80	4.46	2.10
5	Construcción de cuatro pisos	7,190.28	0.72	0.34
TOTAL		2,127,548.32	212.75	100.00

Fuente: Actualización Catastral Urbana. Año 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 42. Consolidación Cabecera Cantonal.



Fuente: Actualización Catastral Urbana. Año 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En el Recinto la Celica se da una situación similar, existe un porcentaje alto de predios fraccionados que se encuentran sin construcción alguna. Predomina la construcción de un solo piso.

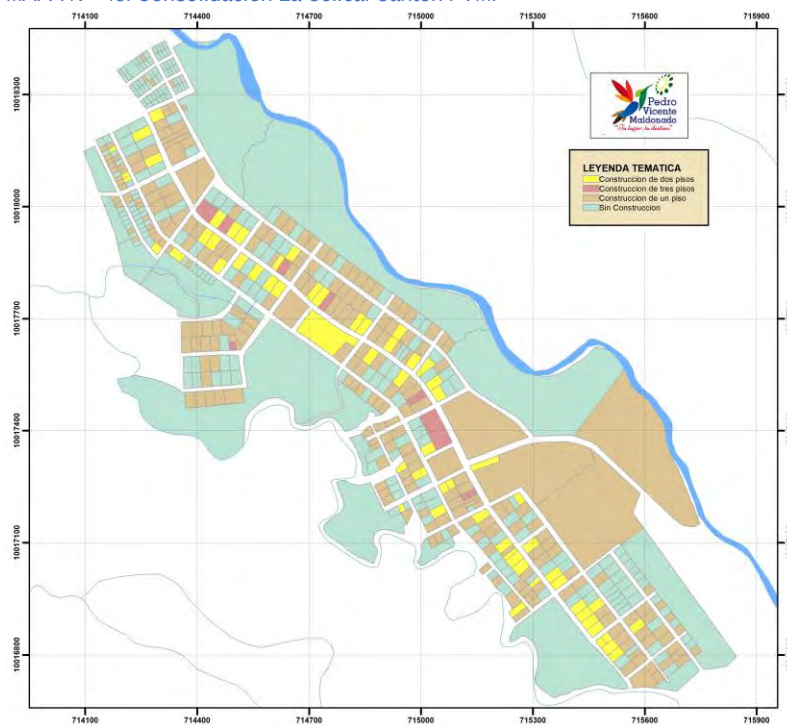
TABLA N° 21. Consolidación La Celica. Cantón PVM.

ID	CONSTRUCCION	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Sin construcción	604,365.97	60.44	57.17
2	Construcción de un piso	374,243.21	37.42	35.40
3	Construcción de dos pisos	66,230.14	6.62	6.26
4	Construcción de tres pisos	12,348.20	1.23	1.17
TOTAL		1,057,187.52	105.72	100.00

Fuente: Actualización Catastral Urbana. Año 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



MAPA N° 43. Consolidación La Celica. Cantón PVM.



Fuente: Actualización Catastral Urbana. Año 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

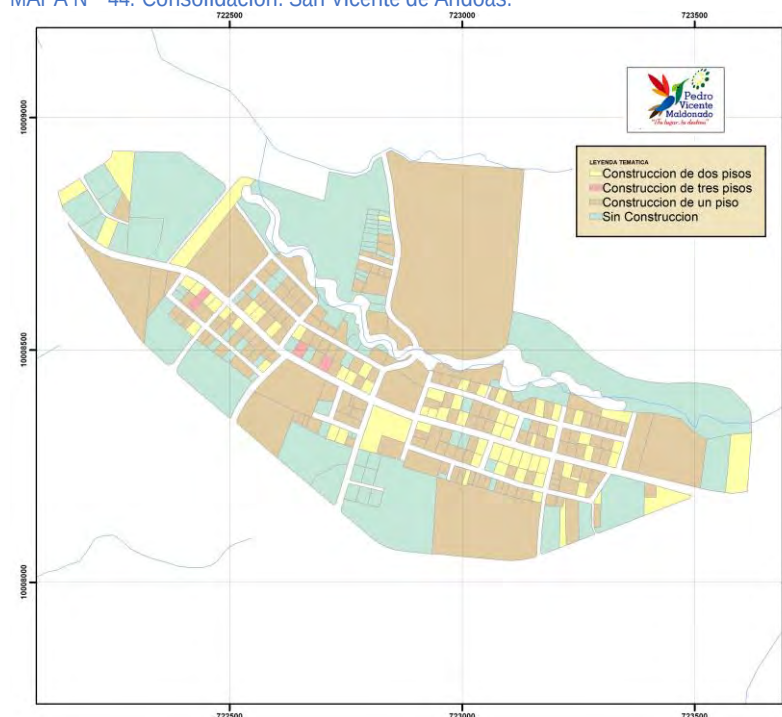
En San Vicente de Andoas, el porcentaje de predios fraccionados que se encuentran sin construcción representa un valor considerable del 38,84. Las viviendas de un piso superan el 50%, dos pisos el 10% y un porcentaje menor al 1% corresponde a construcciones con tres pisos.

TABLA N° 22. Consolidación. San Vicente de Andoas.

ID	CONSTRUCCION	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Sin construcción	252,292.06	25.23	38.84
2	Construcción de un piso	328,227.82	32.82	50.53
3	Construcción de dos pisos	66,633.02	6.66	10.26
4	Construcción de tres pisos	2,482.94	0.25	0.38
Total		649,635.84	64.96	100.00

Fuente: Actualización Catastral Urbana. Año 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 44. Consolidación. San Vicente de Andoas.



Fuente: Actualización Catastral Urbana. Año 2017.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



1.19.- ZONIFICACIÓN ACTUAL.

La zonificación actual está definida en la Normativa urbana que data del año 2006. Esta Normativa presenta áreas destinadas a uso residencial, protección, equipamientos, público, comercial, residencial-comercial, administrativo-comercial-residencial.

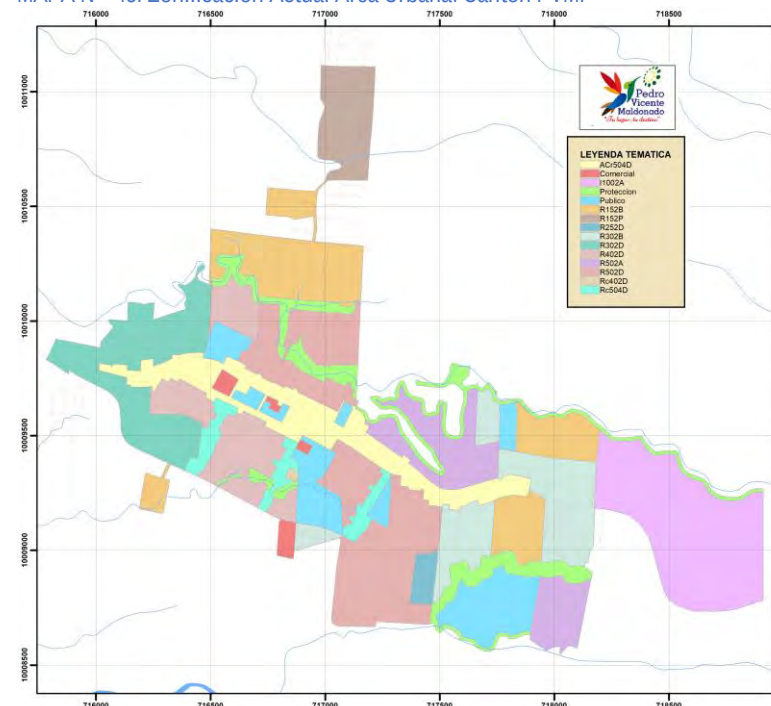
TABLA N° 23. Zonificación Actual Área Urbana. Cantón PVM.

ID	CODIGO	TIPO	AREA_M2	AREA_HA	%
1	ACr504D	Administrativo Comercial	215,120.48	21.51	7.94
2	Comercial	Comercial	24,364.38	2.44	0.90
	I1002A	Industrial	338,140.17	33.81	12.48
4	Protección	Protección	200,963.11	20.10	7.42
5	Publico	Publico	309,716.64	30.97	11.43
6	R152B	Residencial	321,550.14	32.16	11.87
7	R152P	Residencial	106,772.88	10.68	3.94
8	R252D	Residencial	21,697.35	2.17	0.80
9	R302B	Residencial	229,236.12	22.92	8.46
10	R302D	Residencial	228,738.11	22.87	8.44
11	R402D	Residencial	91,449.13	9.14	3.37
12	R502A	Residencial	175,392.03	17.54	6.47
13	R502D	Residencial	383,773.27	38.38	14.16
14	Rc402D	Residencial Comercial	2,245.92	0.22	0.08
15	Rc504D	Residencial Comercial	60,870.84	6.09	2.25
TOTAL			2,710,030.57	271.00	100.00

Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En la cabecera cantonal predomina el uso de suelo residencial sobre los demás usos. El suelo industrial no se encuentra dentro del límite urbano, pero para efectos del presente estudio se lo ha considerado analizarlo de manera conjunta al resto de zonas.

MAPA N° 45. Zonificación Actual Área Urbana. Cantón PVM.



Fuente: Normativa Urbana 2006. Archivo Digital.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Según el Plan Regulador del año 1997, para la Celica, determina los siguientes usos del suelo:

TABLA N° 24. Zonificación Actual Área Urbana. La Celica.

ID	USO ASIGNADO	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Área de Reserva Urbana	83,464.79	8.35	8.31
2	Equipamiento Comunitario de Apoyo a la Producción	182,078.89	18.21	18.13
3	Gestión y Administración, Vivienda, Producción de bienes y servicios e intercambio compatibles con la vivienda	212,966.91	21.30	21.21
4	Producción de bienes y servicios e intercambio incompatibles con la vivienda	21,545.15	2.15	2.15



PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

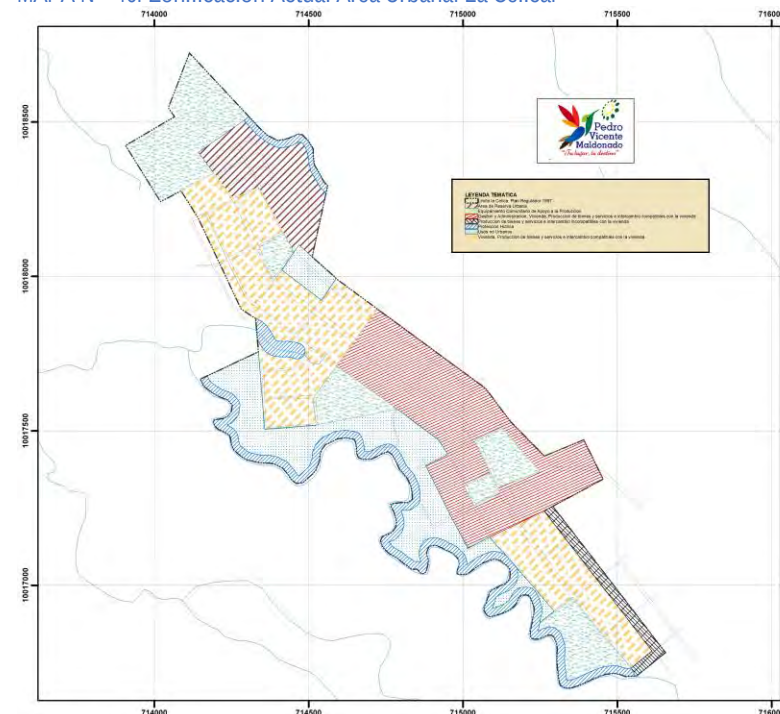
5	Protección Hídrica	92,392.15	9.24	9.20
6	Usos no Urbanos	144,857.93	14.49	14.43
7	Vivienda, Producción de bienes y servicios e intercambio compatibles con la vivienda	266,857.93	26.69	26.57
TOTAL		1,004,163.75	100.42	100.00

Fuente: Plan Regulador la Celica. 1997. Archivo Digital.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El 69,08% del área polígono, el plan regulador lo destina a vivienda, producción de bienes, servicios e intercambio comercial, mientras que solo el 2,15% corresponden a producción de bienes y servicios incompatibles con la vivienda. El área de reserva urbana representa el 8,31%, mientras que para usos no urbanos lo destina el 14,43%. Para equipamiento comunitario de apoyo a la producción el 18,13% y protección hídrica el 9,20%.

En San Vicente de Andoas no existe zonificación determinada por algún Plan Regulador o normativa expresa, simplemente la Dirección de Planificación y Territorialidad maneja una tabla según la cual, emite los usos de suelo para el sector.

MAPA N° 46. Zonificación Actual Área Urbana. La Celica.



Fuente: Plan Regulador la Celica. 1997. Archivo Digital.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



CAPÍTULO 1.

2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado, define las siguientes Categorías de Ordenamiento Territorial para el territorio cantonal:

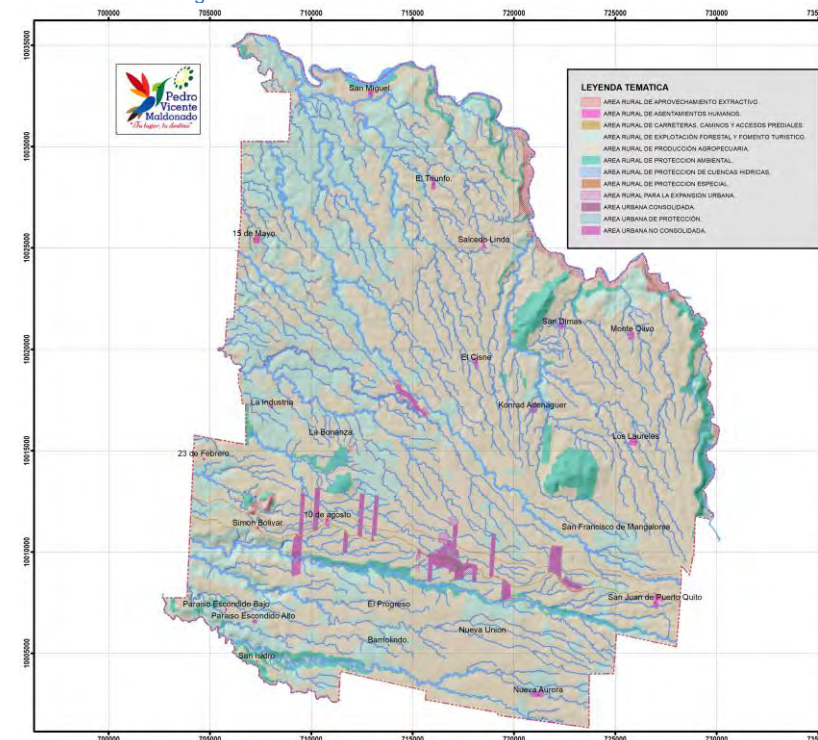
TABLA N° 25. Categorías de Ordenamiento Territorial. COT. Cantón PVM.

ID	COT	DESCRIPCION	AREA_HA	%
1	ARPA	AREA RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.	38,254.70	62.39
2	AREFT	AREA RURAL DE EXPLOTACIÓN FORESTAL Y FOMENTO TURISTICO.	13,962.20	22.77
3	ARPT	AREA RURAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.	3,085.99	5.03
4	APRH	AREA RURAL DE PROTECCIÓN DE CUENCAS HIDRICAS.	3,907.90	6.37
5	ARAET	AREA RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.	638.58	1.04
6	ARASH	AREA RURAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.	155.14	0.25
7	ARVA	AREA RURAL DE CARRETERAS, CAMINOS Y ACCESOS PEDIALES.	356.58	0.58
8	ARPE	AREA RURAL DE PROTECCIÓN ESPECIAL.	72.02	0.12
9	ARPU	AREA RURAL PARA LA EXPANSIÓN URBANA.	87.91	0.14
10	AUC	AREA URBANA CONSOLIDADA.	60.88	0.10
11	AUNC	AREA URBANA NO CONSOLIDADA.	683.48	1.11
12	AUP	AREA URBANA DE PROTECCIÓN.	49.18	0.08
TOTAL			61,314.54	100.00

Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En base a esta definición, el Plan de Uso y Gestión del Suelo como un elemento continuador del PDyOT, define la subclasificación de los suelos urbanos y rurales, delimitará de manera exacta los polígonos de intervención y establecerá la normativa correspondiente para su uso y gestión de acuerdo a la zonificación establecida.

MAPA N° 47. Categorías de Ordenamiento Territorial. COT. Cantón PVM.



Fuente: IEE. Cartografía Temática. 2013.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

De acuerdo a los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la LOOTUGS el territorio cantonal se clasificará en suelo urbano y rural y éstos a su vez se subclasificará en razón a los criterios expuestos en la misma.

2.2.- SUELO URBANO.

Se entiende por suelo urbano todo aquel cuyo uso está destinado a vivienda y equipamiento social, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. En el Art. 18 de la LOOTUGS, define como suelo urbano al que está "ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que



constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural”.

TABLA N° 26. Propuesta de Suelo Urbano. Cantón PVM.

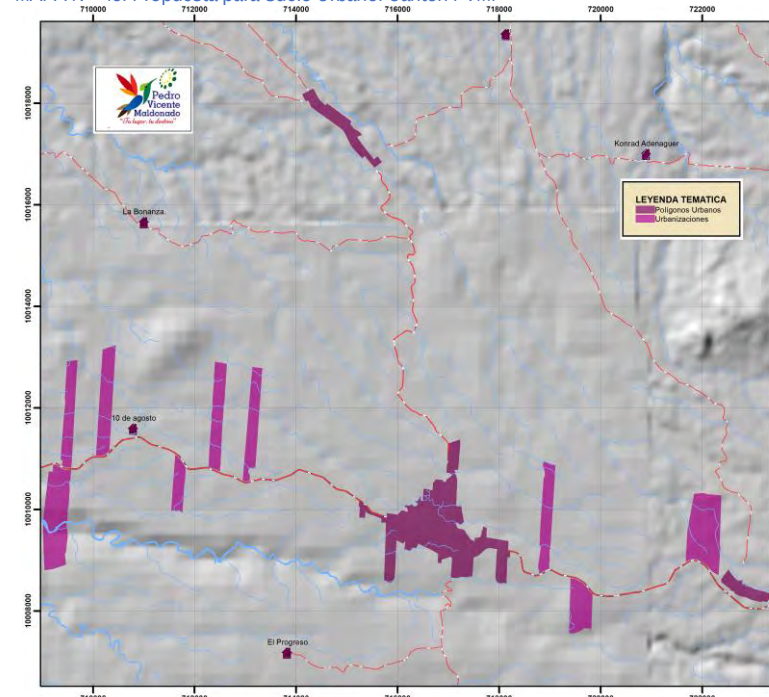
ID	DETALLE	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Cabecera Cantonal	2,538,590.61	253.86	32.01
2	La Celica	419,530.03	41.95	5.29
3	San Vicente de Andoas	236,307.55	23.63	2.98
4	Urb. Balcones de Alcalá	428,979.51	42.90	5.41
5	Urb. Cascada Azul 1 y 2.	891,726.59	89.17	11.24
6	Urb. Silanche	543,893.09	54.39	6.86
7	Urb. Arasha	224,011.53	22.40	2.82
8	Urb. Oasis	482,722.21	48.27	6.09
9	Urb. La Providenza	457,621.31	45.76	5.77
10	Urb. Las Bromelias	453,109.11	45.31	5.71
11	Urb. Chocopambil	388,330.27	38.83	4.90
12	Urb. Los Laureles.	866,270.66	86.63	10.92
TOTAL		7,931,092.45	793.11	100.00

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El suelo urbano dentro del Cantón Pedro Vicente Maldonado, lo constituyen tres polígonos principales la Cabecera Cantonal, La Celica y San Vicente de Andoas. De manera complementaria, se considera como suelo urbano a todas las urbanizaciones en suelo rural aprobadas mediante ordenanza en años anteriores por contar con la mayoría de servicios básicos y un grado de consolidación considerable. Estas Urbanizaciones que serán consideradas como urbanas son:

- ☒ Balcones de Alcalá.
- ☒ Cascada Azul etapas 1 y 2.
- ☒ Silanche.
- ☒ Arasha.
- ☒ Oasis.
- ☒ La Providenza.
- ☒ Las Bromelias.
- ☒ Chocopambil.
- ☒ Los Laureles etapas 1 y 2.

MAPA N° 48. Propuesta para Suelo Urbano. Cantón PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El área de los demás recintos o asentamientos poblados, se define como suelos para asentamientos humanos dentro del suelo rural, y, según su desarrollo y consolidación dentro del periodo establecido en el presente Plan, podrán obtener la categoría de suelo Urbano. Adjunto a los tres polígonos urbanos principales expuestos con anterioridad, se define el suelo destinado a la expansión urbana.

Subclasificación del suelo urbano.

Para la delimitación del suelo urbano se consideraron los parámetros respectivos sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos como servicios básicos, agua, alcantarillado, energía eléctrica. Bajo estos parámetros, y con el soporte de la cartografía catastral, se definieron los siguientes polígonos:



TABLA N° 27. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. Cantón PVM.

ID	SUBCLASIFICACION.	AREA_M2	AREA_HA	%
1	Suelo Urbano Consolidado	608,773.82	60.88	7.67
2	Suelo Urbano de Protección	491,757.66	49.18	6.20
3	Suelo Urbano no Consolidado	6,834,770.54	683.48	86.13
TOTAL		2,543,831.47	254.38	793.53

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

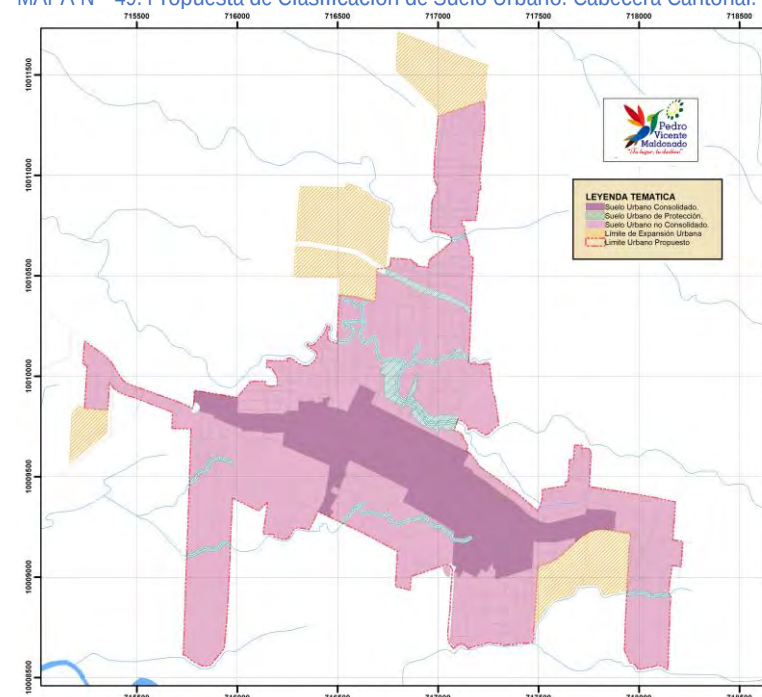
1. Suelo urbano consolidado. Según la LOOTUGS, es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Bajo los criterios establecidos anteriormente, zonas con características de suelo urbano consolidado se encuentran en la cabecera cantonal y en San Vicente de Andoas, ya que en la Celica, el sistema de alcantarillado es deficiente y no presenta condiciones favorables para la población.

En el suelo urbano consolidado, las características actuales en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y fraccionamiento del suelo se consideran en un estado en que se las pueda mantener, por lo que no es necesario la implementación de acciones para el reordenamiento urbano y tampoco reestructuración parcelaria alguna.

Por estar junto al suelo urbano, el suelo rural de expansión urbana, se presentará en los mapas de manera conjunta para poder apreciar de mejor manera, pero con las debidas aclaraciones del caso.

MAPA N° 49. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. Cabecera Cantonal.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

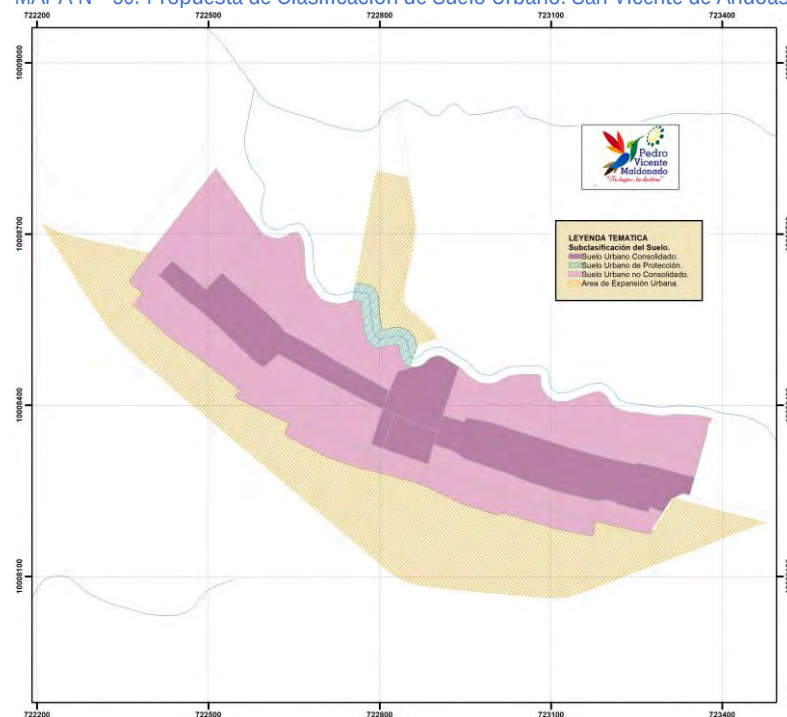
2. Suelo urbano no consolidado. Según la LOOTUGS, es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, razón por la cual es necesario la implementación de ciertas políticas para su consolidación o reestructuración parcelaria cuando éste se encuentre en condiciones que no permita un adecuado desarrollo.

Para complementar la definición de la Ley referida, se emplea para determinar el suelo no consolidado, la apertura de vías y calles formando un polígono amanzanado junto con un mínimo de servicios básicos. Por esta



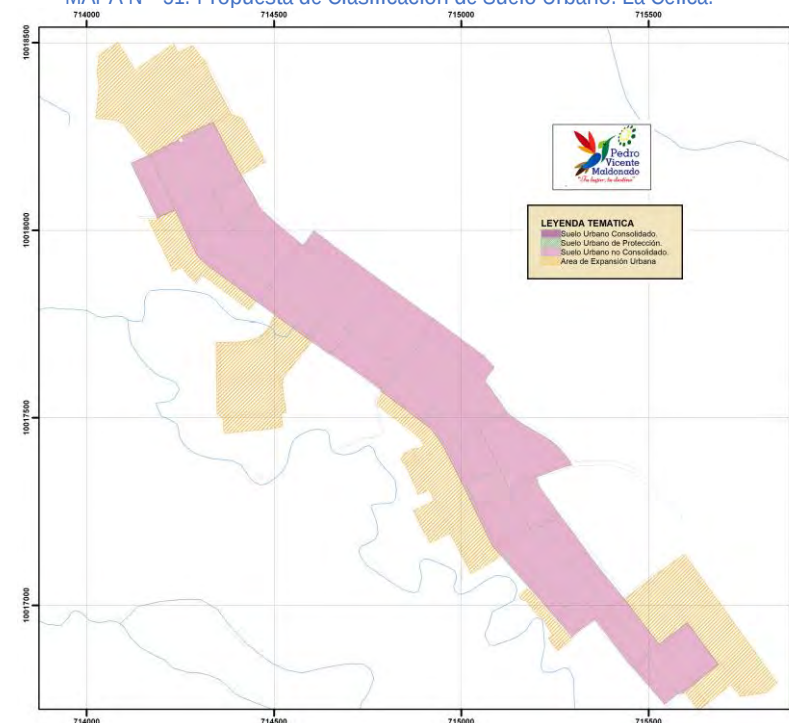
razón las urbanizaciones en suelo rural serán consideradas dentro de esta subclasificación.

MAPA N° 50. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. San Vicente de Andoas.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 51. Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano. La Celica.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano 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 municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

En los proyectos aprobados de quintas vacacionales, el suelo será considerado como urbano no consolidado.

2.3.- SUELO RURAL.

El Art. 19 de la LOOTUGS define el suelo rural como aquel que “es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos”.



Subclasificación del suelo rural. Para la subclasificación del suelo rural se utilizará la cartografía temática elaborada por el Instituto Espacial Ecuatoriano a una escala 1:25.000; la misma que aporta elementos necesarios para la clasificación del suelo rural.

Sin embargo, de acuerdo a la LOOTUGS, existen solo cuatro subclasificaciones de este suelo, por lo que se agrupará diferentes categorías de ordenamiento territorial en cada tipo considerando la naturaleza de cada una de ellas.

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento a porcentajes estrictamente necesarios para cumplir con el objetivo principal.

Dentro de este tipo de suelo, se agrupa las siguientes Categorías de Ordenamiento Territorial:

- ☒ Área Rural de Asentamientos Humanos.
- ☒ Área Rural de producción agropecuaria.
- ☒ Área Rural de explotación forestal y fomento turístico.

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza. A este tipo de suelo le corresponde:

- ☒ Área Rural de Aprovechamiento Extractivo.

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural 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 o distrito metropolitano, a excepción de los casos

especiales que se definan en la normativa secundaria. Este suelo tiene un tratamiento especial ya que se le considera una reserva para la ampliación urbana, razón por la cual está restringido su fraccionamiento y edificación, considerando necesario para su desarrollo la implementación de proyectos urbanísticos viables con sus respectivos servicios básicos. A este tipo de suelo le corresponde la Categoría de Ordenamiento Territorial COT denominada:

- ☒ Área Rural de expansión Urbana.***

4. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, 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. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

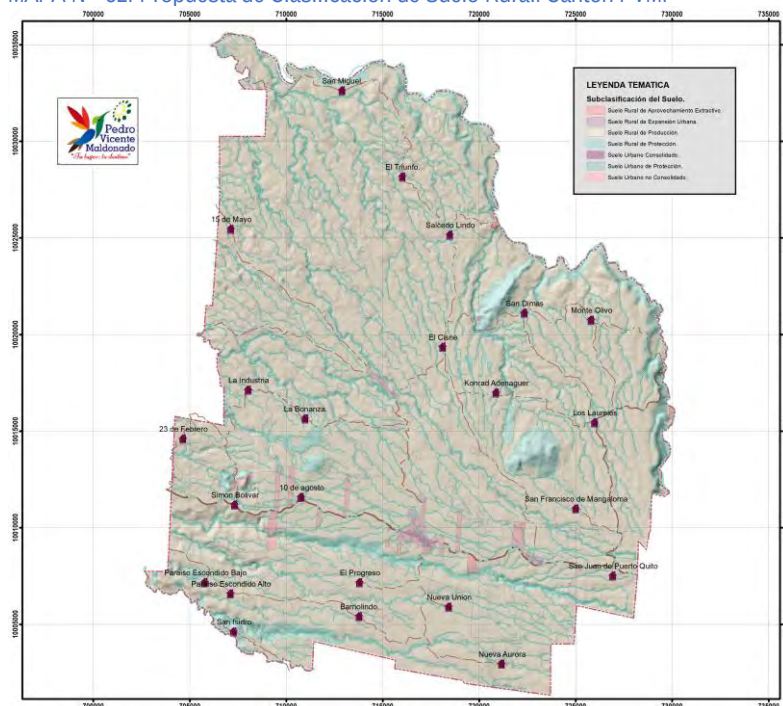
A esta subclasificación de suelo rural pertenecen las siguientes Categorías de Ordenamiento Territorial:

- ☒ Área Rural de Protección Hídrica.
- ☒ Área Rural de Protección Ambiental.
- ☒ Área Rural de Protección Especial.
- ☒ Área Rural de Carreteras, caminos y accesos prediales.

***Para una mejor comprensión del polígono de expansión urbana se lo ha determinado dentro de los mapas de cada suelo urbano.



MAPA N° 52. Propuesta de Clasificación de Suelo Rural. Cantón PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garantizan la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

CAPÍTULO 2.

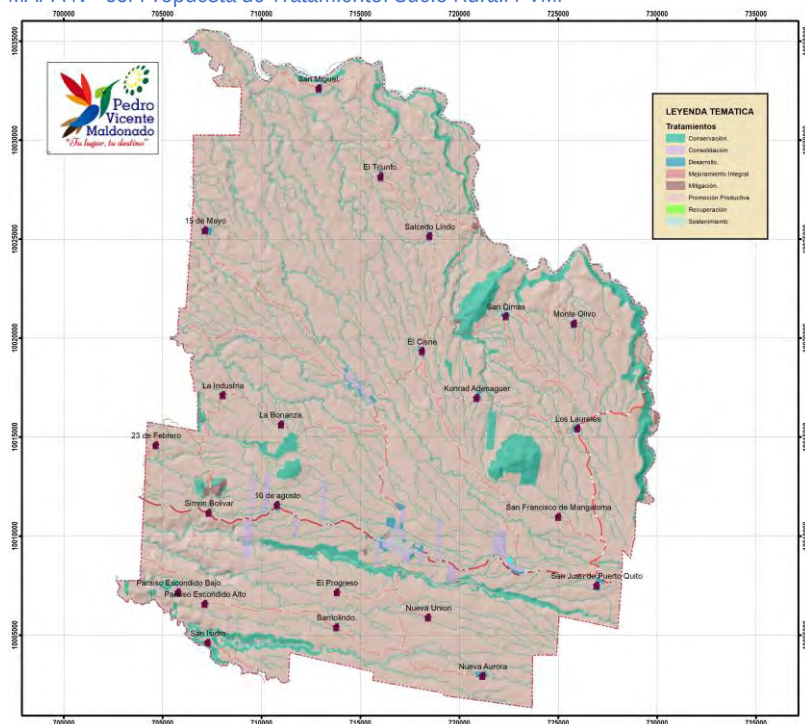
2.4.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Se definen como Tratamientos Urbanísticos aquellas políticas, estrategias y disposiciones que se aplicará a cada polígono de intervención para orientar el planeamiento urbanístico y la gestión del suelo de acuerdo a sus características geomorfológicas, físicoambientales y socioeconómicas.

2.5.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL.

El Art. 15 de la LOOTUGS define para el suelo rural los siguientes tratamientos urbanísticos.

MAPA N° 53. Propuesta de Tratamiento. Suelo Rural. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

2.6.- POLIGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RURAL.

Para el suelo rural se han definido los siguientes polígonos de intervención.

TABLA N° 28. Polígonos de Intervención. Suelo Rural. Cantón PVM.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO
1	R-01	Área Productiva	Promoción Productiva
2	R-01D	Área Productiva. Zona Especial	Promoción Productiva
3	R-02	Área Forestal	Promoción Productiva
4	R-02D	Área Forestal. Zona Especial	Promoción Productiva
5	R-03	Área Minera	Mitigación
6	R-04	Áreas de Protección Hídrica	Conservación
7	R-05	Reserva Ambiental.	Conservación
8	R-05D	Reserva Ambiental. Zona Especial	Conservación
9	R-06I	Zona Industrial	Promoción Productiva
10	R-06R	Ex Zona Industrial	Promoción Productiva
11	R-07	Vías y Carreteras	Conservación
12	R-08	Área de protección del OCP.	Conservación
13	R-09	Línea de Alta Tensión.	Conservación
14	R-10	10 de Agosto	Desarrollo
15	R-11	15 de Mayo	Desarrollo
16	R-12	23 de Febrero	Desarrollo
17	R-13	Álvaro Pérez	Desarrollo
18	R-14	El Cisne	Desarrollo
19	R-15	El Triunfo	Desarrollo
20	R-16	Konrad Adenaguer	Desarrollo
21	R-17	La Industria	Desarrollo
22	R-18	Los Laureles	Desarrollo
23	R-19	Monte Olivo	Desarrollo
24	R-20	Nueva Aurora	Desarrollo
25	R-21	Paraíso Escondido Alto	Desarrollo
26	R-22	Paraíso Escondido Bajo	Desarrollo
27	R-23	Salcedo Lindo	Desarrollo
28	R-24	San Dimas	Desarrollo
29	R-25	San Juan de Puerto Quito	Desarrollo
30	R-26	San Miguel	Desarrollo
31	R-27	Simón Bolívar	Desarrollo
32	EU-01	Prop. Gonzalo Quezada	Desarrollo
33	EU-02	Exp. Urbana. Kennedy.	Desarrollo



34	EU-03	Predio Sr. Albino Coronel	Desarrollo
35	EU-04	Paraíso del Noroccidente.	Desarrollo
36	EU-05	Área Frente al Remanso.	Desarrollo
37	UA-07	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo
38	UA-08	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo
39	UA-09	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo
40	UA-10	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo
41	UA-11	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo
42	UC-07	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo
43	UC-08	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo
44	UC-09	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo
45	UC-10	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo
46	UC-11	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo
47	UC-12	Exp. Urbana. GUAYACANES	Desarrollo
48	UC-13	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo
49	UC-14	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Para el suelo de expansión urbana en atención al Art. 42 de la LOOTUGS, necesariamente debe ser considerado en una o varias Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las mismas que considerarán la edificabilidad asignada para el determinado polígono de intervención.

2.7.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO.

El art. 14 de la LOOTUGS define los siguientes tratamientos urbanísticos para el suelo urbano.

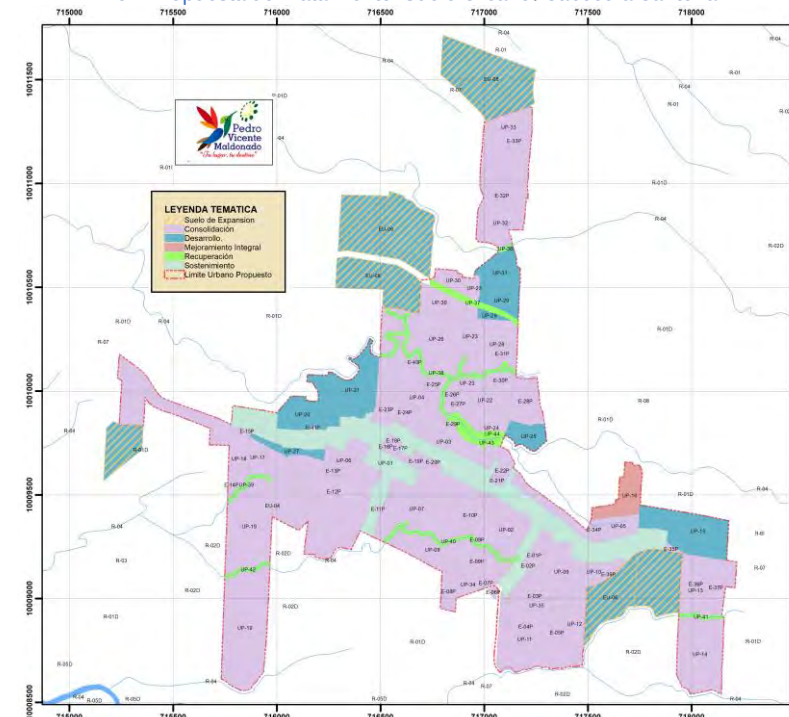
- ☒ Conservación.
- ☒ Consolidación.
- ☒ Desarrollo.
- ☒ Mejoramiento Integral.

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de

sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

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

MAPA N° 54. Propuesta de Tratamiento. Suelo Urbano. Cabecera Cantonal.



Fuente: Resultados de Trabajo.

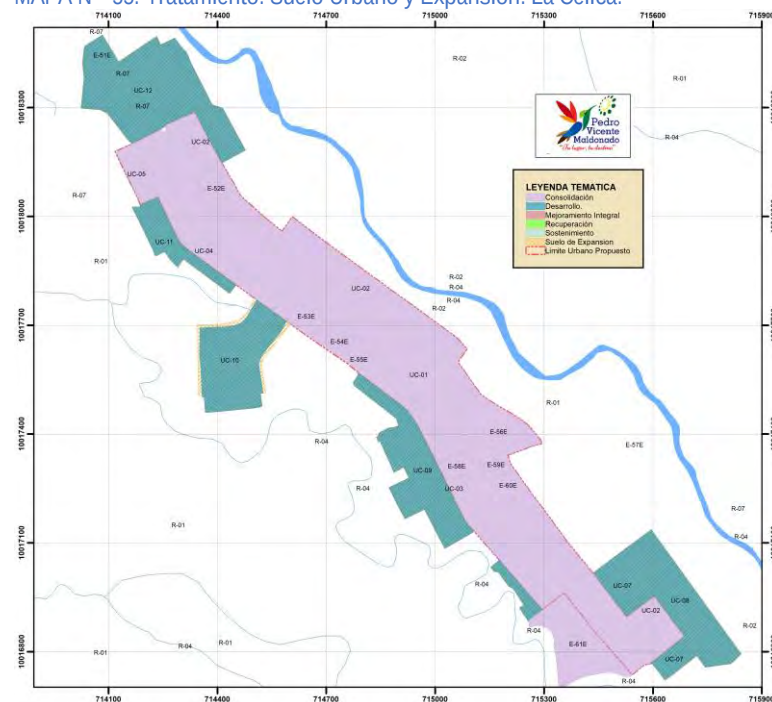
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

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

atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

MAPA N° 55. Tratamiento. Suelo Urbano y Expansión. La Celica.

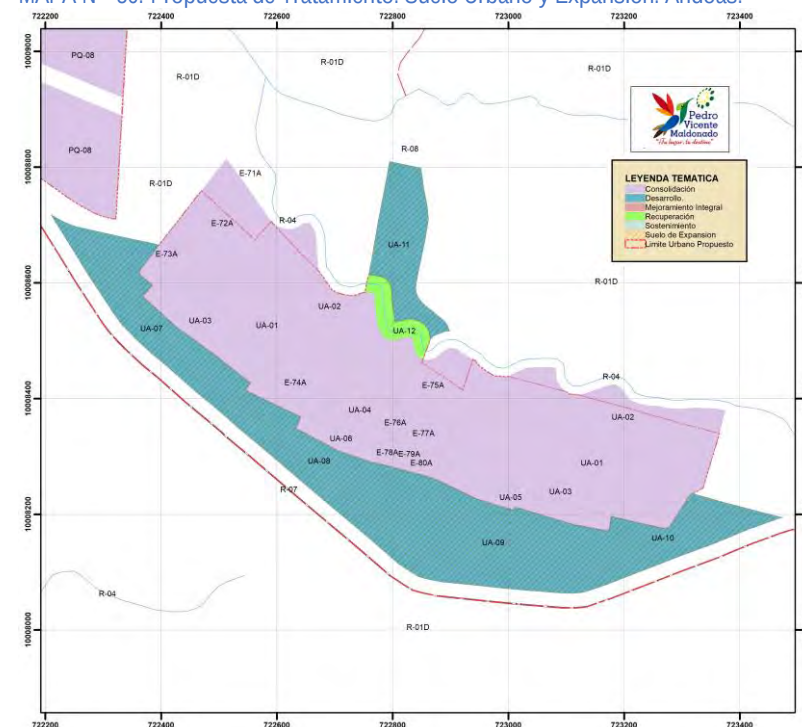


Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la

pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

MAPA N° 56. Propuesta de Tratamiento. Suelo Urbano y Expansión. Andoas.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.



2.8.- POLIGONOS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO.
Para el suelo urbano se han definido los siguientes polígonos de intervención.

TABLA N° 29. Polígonos de Intervención. Suelo Urbano. Cantón PVM.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO
50	UP-01	Zona Comercial	Sostenimiento
51	UP-02	BARRIO LAS PALMAS JOSUE IZAGUIRRE	Consolidación
52	UP-03	BARRIO SAN JOSE	Consolidación
53	UP-04	BARRIO SAN CARLOS	Consolidación
54	UP-05	SANTA ISABEL Y SAN LUCAS	Consolidación
55	UP-06	BARRIO LOS PINOS	Consolidación
56	UP-07	LA ISLA	Consolidación
57	UP-08	OÑATE RAMOS	Consolidación
58	UP-09	MALDONADO ALTO	Consolidación
59	UP-10	Río Reinoso	Consolidación
60	UP-11	MALDONADO BAJO	Consolidación
61	UP-12	NUEVO AMANECER	Consolidación
62	UP-13	URBANIZACION RIVERAS DEL CAONI	Consolidación
63	UP-14	URBANIZACION PUERTAS DEL SOL	Consolidación
64	UP-15	URBANIZACION REYES BAU	Desarrollo
65	UP-16	SAN BENJAMIN PALADINES JUMBO	Mejoramiento Integral
66	UP-17	BARRIO ANDRADE	Consolidación
67	UP-18	NUEVO PORVENIR	Consolidación
68	UP-19	Urbanizacion Jardines del Caoni	Consolidación
69	UP-20	URBANIZACION INDIRA GANDI	Desarrollo
70	UP-21	LUCHA DE LOS POBRES Y SAN CARLOS	Mejoramiento Integral
71	UP-22	KENNEDY BAJA	Consolidación
72	UP-23	VIA LA CELICA	Consolidación
73	UP-24	URBANIZACION MANABITA Y MILENIUM	Consolidación
74	UP-25	Milenio	Desarrollo
75	UP-26	KENNEDY ALTA	Consolidación
76	UP-27	URBANIZACION TAMAYO	Desarrollo
77	UP-28	KENNEDY BAJA	Consolidación
78	UP-29	EL MIRADOR	Desarrollo
79	UP-30	SAN JUAN EVANGELISTA II	Consolidación
80	UP-31	LOTIZACION ZABALA	Desarrollo

81	UP-32	SAN JUAN EVANGELISTA III	Consolidación
82	UP-33	DIVINA MISERICORDIA	Consolidación
83	UP-34	EDUCADORES SAN JUAN EVANGELISTA	Consolidación
84	UP-35	MIRAFLORES	Consolidación
85	UP-36	Estero	Conservación
86	UP-37	Línea del OCP	Conservación
87	UP-38	Estero la Sucia	Conservación
88	UP-39	Estero	Conservación
89	UP-40	Estero del C. Anda Aguirre	Conservación
90	UP-41	Quebrada	Conservación
91	UP-42	Quebrada	Conservación
92	UP-43	Zona en Riesgo	Conservación
93	UP-44	Zona en Riesgo	Conservación
94	UP-45	Eloy Alfaro	Desarrollo
95	UP-46	Sector del Chiram	Desarrollo
96	UP-47	Lotización Rojas	Desarrollo
97	UP-48	Sector de la Bloquera.	Desarrollo
98	UP-49	San Juan Evangelista. Etapa 1.	Desarrollo
99	UP-50	Zona Rosa	Desarrollo
100	UP-51	Predios	Desarrollo

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

Para la Celica y Andoas se definieron los siguientes polígonos de intervención:

TABLA N° 30. Polígonos de Intervención. Suelo Urbano. Cantón PVM.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO
101	UA-01	Andoas. VIA 28 DE MAYO	Consolidación
102	UA-02	Andoas. POL2	Consolidación
103	UA-03	Andoas.	Consolidación
104	UA-04	Andoas.	Desarrollo.
105	UA-05	Andoas.	Consolidación
106	UA-06	Andoas.	Consolidación
107	UA-12	Andoas. Quebrada de Andoas.	Conservación
108	UC-01	Celica. Vía Principal	Consolidación
109	UC-02	Celica.	Consolidación
110	UC-03	Celica.	Consolidación



109	UC-04	Celica.	Consolidación
111	UC-05	Celica.	Consolidación
112	UC-06	Celica	Desarrollo

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

En los proyectos aprobados de quintas vacacionales, cada urbanización representa un polígono:

TABLA N° 31. Polígonos de Intervención. Suelo Urbano. Cantón PVM.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO
113	PQ-01	Balcones de Alcalá	Consolidación
114	PQ-02	Cascada Azul 1 y 2	Consolidación
115	PQ-03	Silanche	Consolidación
116	PQ-04	Arasha	Consolidación
117	PQ-05	La Providenza	Consolidación
118	PQ-06	Las Bromelias	Consolidación
119	PQ-07	Urb. Chocopambil	Consolidación
120	PQ-08	Urb. Los Laureles 1 y 2.	Consolidación
121	PQ-09	Urb. Oasis	Consolidación
122	PQ-10	Protección Hídrica	Conservación
123	PQ-10	Área de protección del OCP.	Conservación

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Para los equipamientos tanto en la zona rural como el área urbana, se han definido polígonos propios para cada uno de ellos y se aplicarán las consideraciones necesarias que la Dirección encargada del ordenamiento territorial determine para un mejor desarrollo.

TABLA N° 32. Polígonos de Intervención. Equipamientos.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO
124	E-01P	Municipio	Consolidación.
125	E-02P	Jardín de Infantes	Consolidación.
126	E-03P	Unidad de Transporte.	Consolidación.
127	E-04P	CIBV	Consolidación.
128	E-05P	Cancha. Lotización Maldonado	Consolidación.
129	E-06P	Colegio Vicente Anda Aguirre	Consolidación.

130	E-07P	Cuerpo de Bomberos	Consolidación.
131	E-08P	Feria Ganadera	Consolidación.
132	E-09P	Colegio Vicente Anda Aguirre	Consolidación.
133	E-10P	Estadio. Coliseo Central	Consolidación.
134	E-11P	Centro de Salud	Consolidación.
135	E-12P	Zona Hospitalaria	Desarrollo.
136	E-13P	Cancha de Uso Múltiple. Barrio los Pinos	Consolidación.
137	E-14P	Cancha. Lotización Nuevo Porvenir.	Consolidación.
138	E-15P	Acceso a la Ciudad	Consolidación.
139	E-16P	Miniterminal Terrestre.	Desarrollo.
140	E-17P	Centro Comercial.	Desarrollo.
141	E-18P	Mercado Central	Desarrollo.
142	E-19P	E.E.B. 26 de Septiembre.	Desarrollo.
143	E-20P	Asociación de Comerciantes 9 de septiembre	Desarrollo.
144	E-21P	Parque Central.	Consolidación.
145	E-22P	UPC.	Consolidación.
146	E-23P	Iglesia Central.	Consolidación.
147	E-24P	Equipamiento. Educativo	Consolidación.
148	E-25P	Área Verde	Conservación.
149	E-26P	Área Verde	Conservación.
150	E-27P	Acceso a la Unión Manabita	Conservación.
151	E-28P	Unidad Educativa del Milenio	Consolidación.
152	E-29P	Cancha Deportiva	Consolidación.
153	E-30P	Cancha de Uso Múltiple. Kennedy Alta.	Consolidación.
154	E-31P	Cancha Deportiva.	Consolidación.
155	E-32P	Cancha de Uso Múltiple. San Juan Evangelista 2	Consolidación.
156	E-33P	Área Comunal. Divina Misericordia.	Consolidación.
157	E-34P	Área Pública. Santa Isabel.	Consolidación.
158	E-35P	Acceso este. Urb. Reyes Bau	Consolidación.
159	E-36P	Cancha Deportiva. Urb. Riveras del Caoní	Consolidación.
160	E-37P	Casa Comunal. Urb. Riveras del Caoní	Consolidación.
161	E-38P	Cancha. Eloy Alfaro	Consolidación.
162	E-39P	Equipamiento. Cruz Roja	Consolidación.
163	E-40P	Cancha de uso Múltiple. Lot San Carlos	Consolidación.
164	E-41P	Casa del Adulto Mayor	Consolidación.
165	E-42P	SALUDESA	Sostenimiento.



166	E-43P	Cementerio Cabecera Cantonal	Recuperación.
167	E-44P	Relleno Sanitario Actual	Recuperación.
168	E-45P	Parque Temático	Conservación.
169	E-46P	P.T.A.R. Las Tinajas. 1.	Mitigación.
170	E-47P	P.T.P.A.R. 2	Mitigación.
171	E-48P	P.T.P.A.R. 3	Mitigación.
172	E-49P	Planta Tratamiento Primario. 4.	Mitigación.
173	E-50P	Planta Trat. Secundario de Aguas Residuales. 5.	Mitigación.
174	E-51P	Planta de Tratamiento Secundario. A.R. 6.	Mitigación.
175	E-52P	Planta. Secundaria. A.R. 7.	Mitigación.
176	E-53P	P.S.T.A.S. 8.	Mitigación.
177	E-54P	Proyecto. P.T.A.R.	Mitigación.
178	E-55P	Proyecto Planta de Tratamiento.	Mitigación.
179	E-56P	Proyecto P.T.A.R. Indira Gandhi.	Mitigación.
180	E-57P	Proyecto P.T.A.R. San Carlos.	Mitigación.
181	E-58P	Proyecto P.T.A.R. La Isla-13 de marzo.	Mitigación.
182	E-59P	Proyecto P.T.A.R. San Carlos.	Mitigación.
183	E-71A	Piscinas de oxidación. Andoas	Mitigación.
184	E-72A	Estadio Comuna Andoas	Consolidación.
185	E-72A	Estadio Comuna Andoas	Consolidación.
186	E-73A	UPC Andoas	Consolidación.
187	E-74A	Coliseo de Andoas	Consolidación.
188	E-75A	Colegio de Andoas	Consolidación.
189	E-76A	Casa Comunal	Consolidación.
190	E-77A	Parque Central de Andoas	Conservación.
192	E-78A	Centro Cultural	Consolidación.
193	E-79A	CIBV. Andoas	Consolidación.
194	E-80A	Iglesia De Andoas	Consolidación.
195	E-81A	Cementerio Andoas.	Recuperación.
196	E-82A	Piscinas de Oxidación. Andoas.	Recuperación.
197	E-83A	Piscinas de Oxidación. Andoas.	Recuperación.
198	E-101E	Cementerio la Celica	Recuperación.
199	E-102E	Parque de la Juventud. La Celica.	Consolidación.
200	E-103E	Mercado Municipal e Infocentro	Consolidación.
201	E-104E	UPC. La Celica	Consolidación.
202	E-105E	Seguro Social Campesino	Consolidación.

203	E-106E	Unidad Educativa Alma Lojana. La Celica	Consolidación.
204	E-107E	Unidad Educativa Celica	Consolidación.
205	E-108E	Parque Central y Coliseo. La Celica	Consolidación.
206	E-109E	UPC. La Celica	Consolidación.
207	E-110E	Iglesia. La Celica	Consolidación.
208	E-111E	Estadio la Celica	Conservación.
209	E-112E	P.T.A.R. La Celica. 1	Mitigación.
210	E-113E	P.T.A.R. La Celica. 2	Mitigación.
211	E-114E	P.T.A.R. La Celica. 3	Mitigación.
212	E-115E	P.T.A.R. La Celica. 4	Mitigación.
213	E-116E	P.T.A.R. La Celica. 5	Mitigación.
214	E-117E	P.T.A.R. La Celica. 6	Mitigación.
215	E-118	P.T.A.R. La Celica. 7	Mitigación.
216	E-119	P.T.A.R. La Celica. 8	Mitigación.
217	E-120	P.T.A.R. La Celica. 9	Mitigación.
218	E-121	P.T.A.R. La Celica. 10	Mitigación.
219	E-122	P.T.A.R. La Celica. 11	Mitigación.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

CAPÍTULO 3.

2.9.- APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

El aprovechamiento del suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley. Para Pedro Vicente Maldonado, se han definido los siguientes usos del suelo.

2.10.- USO DE SUELO.

Según el Art. 21 de la LOOTUGS, el uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.



Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.

Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.

Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.

Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

2.11.- USO RESIDENCIAL. R.

El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Residencial de Baja Densidad. R1. Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios básicos y equipamientos elementales.

Residencial de Mediana Densidad. R2. Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite una considerable cantidad de comercios, servicios y equipamientos.

Residencial de Alta Densidad. R3. Zonas de uso residencial unifamiliares o multifamiliares en las que se permite un mayor número de comercios, servicios y equipamientos.

Residencial Agrícola RA. Zonas de uso residencial que pueden compartir con actividades agropecuarias, como quintas vacacionales, urbanizaciones en suelo rural, etc. Se caracteriza por el área o tamaño de sus predios el mismo que permite un espacio para otras actividades diferentes al uso

residencial. Pueden ser actividades productivas agrícolas o destinadas a servicios ambientales.

Residencial Rural. RR. Zonas destinadas al uso residencial fuera del área urbana. Se refiere al área residencial en recintos, comunas, zonas periurbanas, en las que el tamaño de los predios no permita actividades diferentes al uso residencial.

Residencial de Interés Social. RIS. Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, permite infraestructura educativa y equipamiento comunitario

2.12.- USO MÚLTIPLE. M.

Áreas destinadas a usos diversos de que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos. Se permite la presencia de todo tipo de comercio, equipamientos y actividades industriales.

TABLA N° 33. Clasificación. Uso Residencial. Cantón PVM.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios, servicios y equipamientos.
		Residencial	R2	Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite una considerable cantidad de comercios, servicios y equipamientos.
		Residencial	R3	Zonas de uso residencial unifamiliar o multifamiliar en las que se permite un mayor número de comercios, servicios y equipamientos.
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de varios tipos: residencial, comercial, equipamientos.
Residencial Agrícola	RA	Quintas Vacacionales. Urbanizaciones Rurales.	R1	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
Residencial Rural.	RR	Recintos, comunas, zonas periurbanas.	RR	Zonas Residenciales fuera del área urbana. Permite comercio y servicios básicos así como equipamiento educativo, social y recreacional.
Residencial	RIS	Residencial de Interés Social.	RIS	Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo



				no mitigable y primera vivienda, permite infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
--	--	--	--	--

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

2.13.- USO EQUIPAMIENTO.

Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.

Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.

Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.

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 sanitaria, destinada 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.

Servicio Social. Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos, así como reuniones de carácter barrial o comunitario.

Seguridad. 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.

Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.

Infraestructura Pública: instalaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,

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.

Comercial. Instalaciones o espacios destinados al intercambio comercial como mercados, plazas, centros comerciales.

TABLA N° 34. Clasificación Uso Equipamiento. Cantón PVM.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Equipamiento	E	Administración Pública	EA	Edificios Administrativos. Servicios Públicos.
		Educación	EE	Preescolar, escolar, colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), universidades
		Cultura	EC	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas, salas de exposiciones, teatros, auditorios, cines, centros culturales, sedes de asociaciones, casas culturales.
		Salud	ES	Subcentros de Salud, clínicas, hospitales, centros de rehabilitación, Cruz Roja.
		Bienestar social	EBS	Centros de Atención para Adultos. CIVBs.
		Servicio Social	ESO	Iglesias. Casas Comunales.
		Deporte y Recreación	ER	Parques infantiles, parques, plazas, canchas deportivas, estadios, gimnasios públicos, polideportivos, coliseos, centros de espectáculos, karting, piscinas, escuelas deportivas, centros de entrenamiento, centros de espectáculos, karting.



		Seguridad Ciudadana	ESE	Unidad de Vigilancia de policía, UPC, Unidad de control del medio ambiente, cuartel de policía, centro de detención provisional, estación de bomberos
		Servicios Funerarios	EF1	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
			EF2	Cementerios, crematorios, nichos, fosas, criptas.
		Transporte	ET	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular, terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, terminales de buses, estacionamiento de taxis, parada de buses, estacionamiento de mototaxis, parqueaderos públicos.
		Infraestructura pública	EI1	Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
			EI2	Antenas, centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
			EI3	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas potabilizadoras y plantas de tratamiento de agua.
			EI4	Estaciones de energía eléctrica y subestaciones eléctricas.
			EI5	Estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación
		Especial	EES1	Acueductos. Canales de agua.
			EES2	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)
			EES3	Líneas de conducción de productos derivados del petróleo. Gasoductos, oleoductos y similares.
			EES4	Depósitos de desechos industriales.
		Comercial	ECO	Mercados. Plaza Comercial. Ferias Ganaderas.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

Algunos equipamientos están normados mediante ordenanzas específicas, por lo que para su implementación, se deberá respetar las consideraciones establecidas en ellas.

2.14.- USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental.

Santuarios de Vida Silvestre: áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.

Áreas de Protección Hídrica: Son áreas que constituyen una franja de protección de fuentes de agua como ríos, arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.- Son 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 aporten 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.

Áreas de recuperación.- Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen 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 la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

Áreas del PANE. - Son las 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.



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

TABLA N° 35. Clasificación. Uso Protección Ecológica. Cantón PVM.

USO	SIMB	TIPOLOGIAS	SIMB	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Protección Hídrica	PE1	Áreas de Protección de Recursos Hídricos. Áreas definidas por SENAGUA. Reforestación con árboles nativos.
		Bosque y vegetación protectora	PE2	Conservación de bosques y vegetación arbustiva. Aprovechamiento sustentable de vegetación arbustiva.
		Áreas del PANE	PE3	Patrimonio de áreas naturales del Estado. Solo se ejecutarán las actividades y obras de infraestructura que autorice el MAE
		Áreas de recuperación	PE4	Conservación de relictos de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. Se posibilita la investigación científica
				Conservación de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. Reforestación. Turismo de naturaleza y cultura; actividades recreativas, sistema agroforestales, manejo plantaciones forestales.
		Santuarios de Vida Silvestre.	PE5	Uso científico, investigación, educación ambiental, vigilancia ambiental, restauración ecológica de sus ecosistemas y los estipulados en el respectivo Plan de Manejo
		Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS)	PE6	Uso científico, investigación, educación ambiental, vigilancia ambiental, restauración ecológica de sus ecosistemas y los estipulados en el respectivo Plan de Manejo

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

2.15.- USO RECURSOS NATURALES.

Su uso se relaciona con la utilización de los recursos naturales existentes en el territorio por lo que se busca una explotación racional y sustentable de los mismos.

2.16.- USO RECURSOS NATURALES RENOVABLES.

Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal. Dentro de las actividades agropecuarias tenemos:

Huertos Familiares. Actividades agrícolas relacionadas con la obtención de productos básicos de consumo familiar.

Agrícola: Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, perennes o de ciclo corto, ya sea de manera intensiva o baja escala.

Granjas Bovinas. Cría de ganado bobino ya sea bajo establo o en pastizales.

Granjas Porcinas. Actividades relacionadas con la cría de ganado porcino. Se clasifica en:
Doméstica. De 1 hasta 30 animales.
Comercial. De 31 hasta 100 animales.
Comercial a gran escala. De 101 animales en adelante.

Granjas Avícolas. Actividades relacionadas con la cría de especies menores. Se clasifica dependiendo de la cantidad de animales en:
Consumo. De 1 a 100 animales.
Doméstica. De 101 a 1.000 animales.
Comercial. De 1.001 a 10.000 animales.
Comercial a gran escala. De 10.001 en adelante.

Otros usos pecuarios. Actividades relacionadas con la cría de otras especies no tradicionales.

Acuícolas. Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades relacionadas con el agua.



Misceláneos. Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.

Con relación a las actividades forestales tenemos:

Forestal: Actividades destinadas a la siembra y aprovechamiento de especies maderables. Y, complementando, actividades relacionadas a la instalación de viveros para especies maderables y nativas.

Los usos de granjas porcinas y avícolas cumplirán con las condiciones establecidas en sus respectivas ordenanzas.

2.17.- USO RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.

Actividad minera: Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

TABLA N° 36. Recursos Naturales. Cantón PVM.

USO	TIP/SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES
Recursos Naturales Renovables. RNR.	Agropecu- ario. RNRA	Huertos Familiares	RNRA1	Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines.
		Agrícola	RNRA2	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola a gran escala, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
		Granjas Bovinas	RNRA3	Granjas de ganado Bovino. Almacenamiento de Abonos Orgánicos.
		Granjas Porcinas	RNRA4D	Doméstica. De 1 a 30 animales.
			RNR4C	Comercial. De 31 a 100 animales.
			RNR4G	Comercial a Gran Escala. Más de 101 animales.
		Granjas Avícolas	RNRA5A	Consumo. De 1 hasta 100 animales.
			RNRA5D	Doméstica. De 101 hasta 1.000 animales.
			RNRA5C	Comercial. De 1.001 hasta 10.000 animales.
			RNRA5G	Comercial a Gran Escala. Más de 10.001 animales.
		Otros usos pecuarios	RNRA6	Granjas de producción pecuaria de otros tipos. Almacenamiento de abonos orgánicos.
		Piscícola	RNRA7	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Misceláneos	RNRA8	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.

Recursos Naturales no Renovables.	Forestal. RNR	Forestal	RNR1	Viveros forestales, forestación y reforestación.
	RNR	Áridos y pétreos	RNR2	Explotación forestal: terrenos dedicados a siembra y aprovechamiento de especies maderables.
		Minería	RNR3	Extracción de insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
			RNR4	Extracción de minerales metálicos y no metálicos.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

2.18.- USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Son usos compatibles con el uso residencial y el uso múltiple a excepción de las actividades destinadas para la diversión de adultos.

TABLA N° 37. Actividades Comerciales. Cantón PVM.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Comercial	C	Comercio Básico	C1	Abarrotes, frigoríficos, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, papelerías, venta de revistas y periódicos, floristería, kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, comidas rápidas, licorerías (venta en botella cerrada). Venta de ropa, almacén de zapatos, librerías. Venta de alfombras, telas y cortinas, artículos deportivos. Venta al detal de gas (GLP), hasta 250 cilindros de consumo doméstico.
				Peluquerías, salones de belleza, zapaterías, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías.
				Internet, fotocopadoras, cabinas telefónicas, cafenet y similares.
		Servicios Básicos	C2	
		TICs	C3	
		Oficinas administrativas	C4	Oficinas privadas y públicas. Servicios Profesionales.
		Construcción	C5	Venta de muebles, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías. Comercialización de materiales y acabados de la construcción.
		Comercio Agropecuario	C6	Venta de mascotas y alimentos, venta de alimentos y productos veterinarios, distribuidora de flores y artículos de jardinería, venta de productos agroquímicos, semillas y abono. Clínicas veterinarias, salud animal.
		Repuestos	C7	Repuestos y arreglo de bicicletas, repuestos de motocicletas, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas



	Salud y Belleza	C8	Consultorios médicos, dentales, clínicas. Centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza.
	Arte	C9	Artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, antigüedades y regalos, galerías de arte, casas de empeño.
	Tecnología	C10	Instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, mueblerías, venta de bicicletas y motocicletas, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, artículos de dibujo y fotografía.
	Turismo y Alojamiento.	C11A	Hoteles, residenciales, hostales, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue, hosterías.
		C11B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, piscinas de recreación, centros turísticos.
		C11C	Actividades Turísticas ecológicas y comunitarias.
	Centros de diversión	C12A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, otros.
		C12B	Cafés – concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Centros de Comercio	C13	Micro mercados, delicatessen, patio de comidas, centros comerciales, comisariatos. Mercados tradicionales.
	Derivados de Petróleo.	C14A	Lubricantes. Aceites de Motor. Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados.
		C14B	Estaciones de Combustible. Gasolineras.
		C14C	Depósito de distribución de gas (GLP) desde 251 hasta 1000 cilindros de 15 Kg.
	Venta vehículos y maquinaria liviana	C15	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y Bodegas	C16	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
	Comercio Restringido	CR	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
	Comercio Materia Prima	CM	Materias Primas para la Industria.
	Comercio Temporal	CT	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos, circos ambulantes. Ferias Libres.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

2.19.- USO INDUSTRIAL.

Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares. En el cantón se impulsará las siguientes tipos de industria:

Industria Artesanal. Actividades artesanales destinadas a dar valor agregado a materias primas y productos del sector.

Industria de Bajo Impacto: Actividades industriales que generen impacto mínimo en el medio ambiente.

Industria de Mediano Impacto. Actividades industriales cuyo impacto deben ser considerados como de medianas consecuencias para el medio ambiente.

TABLA N° 38. Clasificación Uso Industrial. Cantón PVM.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial. I	Artesanal.	IA1	Reparación de Motocicletas, automóviles. Fabricación de bicicletas.
		IA2	Construcción de puertas metálicas, cerrajería y metalmecánica.
		IA3	Elaboración de confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares.
		IA4	Fabricación de muebles, ebanisterías, talleres de carpintería, tapicerías, talabarterías.
	Bajo impacto.	IB1	Manufacturas, ensamblaje de productos, empacadoras.
		IB2	Fabricación y comercialización de productos para la construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, ladrilleras.
		IB3	Procesamiento de Cacao, café. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate, confites, café, etc.
		IB4	Procesadoras de alimentos cárnicos, naturales, refrigerados.
		IB5	Procesamiento de frutas y legumbres.
		IB6	Producción y comercialización de productos lácteos.
		IB7	Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales. Elaboración de Balanceados.



	Mediano impacto.	IM1	Asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento.
		IM2	Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
		IM3	Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario.
		IM4	Extractoras de aceite. Procesadoras de Palmito.
		IM5	Imprentas industriales. Fabricación de papel, cartón y artículos.
		IM6	Fabricación de telas y otros productos textiles sin tinturado.
		IM7	Producción de conductores eléctricos, tuberías plásticas, artefactos eléctricos, electrodomésticos.
		IM8	Producción de instrumentos y suministros de cirugía general. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

2.20.- USO PROTECCIÓN ESPECIAL.

Áreas destinadas a la protección de infraestructura vial e infraestructura especial, como líneas de poliductos, líneas de alta tensión, etc.

TABLA N° 39. Protección Especial. Cantón PVM.

USO	SIMB	TIPOLOGIAS	SIMB	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCION ESPECIAL	PS	Áreas de carreteras, caminos y accesos a predios	PS1	Área de carreteras, caminos y accesos prediales y su respectivo retiro.
		Áreas de Protección de Poliductos	PS2	Acueductos, oleoductos, gasoductos.
		Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica.	PS3	Líneas de Alta tensión.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

2.21.- USO PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Áreas destinadas a la protección de elementos que por su valor histórico, arquitectónico, simbólico y ambiental poseen un alto significado patrimonial.

TABLA N° 40. Protección Patrimonial. Cantón PVM.

USO	SIMB	TIPOLOGIAS	SIMB	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCIÓN PATRIMONIAL	PH	Áreas Históricas	PH1	Áreas Históricas, casas patrimoniales.
		Zonas Arqueológicas	PH2	Zonas de interés arqueológico.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad

2.22.- ZONAS DE RIESGO.

Áreas que se encuentran en zonas de deslaves o que tengan un alto grado de que se produzcan las mismas.

TABLA N° 41. Zonas de Riesgo. Cantón PVM.

USO	SIMB	TIPOLOGIAS	SIMB	USOS / ACTIVIDADES
ZONAS DE RIESGO	ZR	Zonas Urbanizables en Riesgo	ZR1	Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
		Zonas Urbanas en Riesgo	ZR2	Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



2.23.- COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO.

TABLA N° 42. Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial	Residencial de baja densidad	R1	Residencial de Baja Densidad.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11A.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
			Comercio Básico C1.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
				Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Equipamiento. Transporte. ET.	Comercio Restringido. CR.
				Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.
				Huertos Familiares. RNRA1.		Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
				Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1. Protección Especial. PS2. Áreas Patrimoniales, PH.		Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
	Residencial de mediana densidad	R2	Residencial de Mediana Densidad.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Residencial. R3
			Comercio Básico C1.	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Centros de Comercio. C14. C15. C16. Comercio Restringido. CR.
			Servicios Básicos. C2	Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Equipamiento. Transporte. ET.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			TICs. C3.	Huertos Familiares. RNR1.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
				Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1. Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
				Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11.	Centros de Comercio. C13.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
	Residencial de alta densidad	R3	Residencial de Alta Densidad.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
			Comercio Básico C1.	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Centros de Diversión. C12A, C12B. Centros de Comercio. C13. C14.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Servicios Básicos. C2	Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Equipamiento. Transporte. ET.	Comercio Restringido. CR. Centros de Comercio. C15. C16.
			TICs. C3.	Huertos Familiares. RNR1.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.



			Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11A.	Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1. Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
--	--	--	--	--	--	--

TABLA N° 43. Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial Rural. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial Rural	Residencial en áreas rurales	RR	Residencial en áreas rurales	Comercio Básico C1.	Residencial R1.	Residencial R2. R3.
			Huertos Familiares. RNR1.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16. Comercio Restringido. CR.
				Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Turismo y Alojamiento. C11A. Centros de Diversión. C12A, C12B.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNRF1, RNRF2.
				Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
					Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNRF1, RNRF2.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
					Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad



TABLA N° 44. Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial Agrícola. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial Agrícola	Residencial combinada con actividades agrícolas	RA	Residencial Agrícola	Comercio Básico C1. Servicios Básicos. C2.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Residencial R1. R2. R3.
			Huertos Familiares. RNR1.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16. Centros de Comercio. C14. C15. C16.
			Viveros. RNR5V	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
			Bosque y Vegetación Protectora. PE2.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNRF1, RNRF2.	Recursos Naturales Renovables. RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Turismo y Alojamiento. C11A. C11B.		Comercio Restringido. CR.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

TABLA N° 45. Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial de Interés Social. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de Interés Social	Vivienda de interés social.	RIS	Vivienda	Comercios básicos C1. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
				Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNRF1, RNRF2.
				Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
						Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16. Comercio Restringido. CR. Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



TABLA N° 46. Compatibilidad de Uso de Suelo. Múltiple. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Actividades comerciales de diversa índole combinadas con residencia de familias	M	Residencial. R2, R3.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
			Comercio Básico C1.	Turismo y Alojamiento. C11A.	Equipamiento. Transporte. ET.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Servicios Básicos. C2	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.	Comercio Restringido. CR.
			TICs. C3.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
			Oficinas Administrativas. C4.	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Huertos Familiares. RNR1.	
				Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1.	
				Equipamiento Comercial ECO.	Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH.	

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

TABLA N° 47. Compatibilidad de Uso de Suelo. Residencial de Interés Social. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Industrial	Actividades industriales.	I	Industria Artesanal. Actividades industriales que generen riesgos de mediano impacto. Actividades industriales que generen riesgos de mediano impacto.	Infraestructura Pública. EI2, EI4, EI5.	Depósitos de desechos Industriales. EES4	Residencial R1, R2, R3.
				Comercio Materia Prima. MA		Recursos Naturales Renovables. RNR2, RNR3, RNR4, RNR5, RNR6
						Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
						Comercio Restringido. CR.
						Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
				Almacenes y Bodegas. C16		Todas las demás

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



TABLA N° 48. Compatibilidad de Uso de Suelo. Recursos Naturales Renovables. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Recursos Naturales Renovables.	Uso Agropecuario	RNRA	Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines. RNR1	Vivienda Bifamiliar por predio.	Residencial Agrícola. RA.	Residencial R1, R2, R3.
			Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola a gran escala, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición. RNRA2.	Granjas Avícolas. Doméstica. RNR4A. Comercial RNR4B y de Gran Escala RNR4C. Según lo estipula la ordenanza respectiva	Comercio Restringido. CR.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Granjas de producción ganado Bovino. Almacenamiento de abonos orgánicos. RNR3.	Granjas Porcinas. Doméstica. RNR5A. Comercial RNR5B y de Gran Escala RNR5C. Según lo estipula la Ordenanza respectiva	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	
			Otros usos pecuarios. RNR6.	Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.	
			Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas. RNRA7.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Infraestructura Especial. EES2, EES3, EES4, EES4.	
			Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales. RNR8.	Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH. Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8	
	Uso Forestal.	RNFR		Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Infraestructura Especial. EES1. EIS2. EIS3.		
			Viveros forestales, forestación y reforestación. RNR8V	Vivienda Bifamiliar por predio.	Residencial Agrícola. RA.	Residencial R1, R2, R3.
			Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles. RNRF.	Granjas Avícolas. Doméstica. RNR4A. Comercial RNR4B y de Gran Escala RNR4C. Según lo estipula la ordenanza respectiva.	Comercio Restringido. CR.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
				Granjas Porcinas. Doméstica. RNR5A. Comercial RNR5B y de Gran Escala RNR5C. Según lo estipula la Ordenanza respectiva.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	
				Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.	
				Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Infraestructura Especial. EES2, EES3, EES4, EES4.	
				Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH. Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8	
				Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Infraestructura Especial. EES1. EIS2. EIS3.		



TABLA N° 49. Compatibilidad de Uso de Suelo. Recursos Naturales no Renovables. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Recursos Naturales No Renovables.	Recursos Naturales No Renovables.	RNNR	Áridos para la construcción. RNNR1.	Residencial. Una vivienda por predio.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4.	Residencial R1, R2, R3.
			Minería. RNNR2	Infraestructura Especial. EES1. EIS2. EIS3.	Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11C.	Recursos Naturales Renovables. RNR2, RNR3, RNR4, RNR5, RNR6
					Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
					Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	
					Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	
					Infraestructura Especial. EES2, EES3, EES4, EES4.	

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



TABLA N° 50. Compatibilidad de Uso de Suelo. Protección. Cantón PVM.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Protección Ecológica	Áreas de Protección Hídrica	PE1	Protección de Humedad. Reforestación con árboles nativos.		Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Equipamiento Especial EES1. EES3.	TODAS LAS DEMAS.
	Bosque y vegetación protectora	PE2	Conservación de Vegetación. Protección de fauna y flora silvestre.	Una vivienda por predio. Comercio Básico C1. Turismo y Alojamiento C11-B. Infraestructura Deporte y Recreación ER. Turismo Ecológico C11C.	Transporte ET. Baterías Sanitarias EI1. Equipamiento Especial EES1. EES3. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	
	Áreas del PANE	PE3	Protección de fauna y flora silvestre.			
	Áreas de recuperación	PE4	Recuperación de ecosistemas. Reforestación con árboles nativos.			
	Santuarios de Vida Silvestre.	PE5	Protección de fauna y flora silvestre.			
	Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS)	PE6	Protección de fauna y flora silvestre.			
Protección Especial	Áreas de Protección de Poliductos	PS1	Protección de tubería del OCP		Pastoreo de ganado	TODAS
	Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica.	PS2	Protección de líneas de alta tensión			
Protección Patrimonial.	Áreas Históricas	PH1	Conservación de casas patrimoniales	Turismo y Alojamiento. Turismo Ecológico. C11C	Comercio. Arte C9	TODAS LAS DEMAS
	Zonas Arqueológicas	PH2	Protección de áreas arqueológicas.			

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



CAPITULO 4.

2.24.- ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

Los polígonos de intervención delimitan áreas en donde se les asignará una zonificación específica. En el Cantón se propone los siguientes polígonos de intervención para uso y aprovechamiento del suelo.

Para la zonificación se tomará en cuenta las consideraciones técnicas comúnmente aceptadas, la habilitación del suelo y parámetros para la edificación. La habilitación del suelo requiere de un área mínima del predio y una longitud mínima del lado que da hacia una calle. Se consideran las siguientes formas de ocupación:

Tipología Aislada (A). Las edificaciones deben cumplir con cuatro retiros: frontal, dos laterales y posterior.

Tipología Pareada (B). Las edificaciones deben respetar tres retiros: frontal, posterior y un lateral.

Tipología Continua (C). Las edificaciones deben respetar el retiro frontal y posterior.

Tipología sobre línea de fábrica (D). Las edificaciones deben respetar solo el retiro posterior. Esta tipología permite el volado a partir de la primera planta superior en una correspondiente al 10% del ancho de la calle y con un límite máximo de 1,20 metros fuera de la línea de fábrica.

La edificabilidad que se expresa es la edificabilidad básica atribuida a los polígonos de intervención, la misma que será aprovechada por los propietarios sin necesidad de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. En el caso de requerir una edificabilidad superior, ésta se otorgará de manera onerosa y será determinada mediante el desarrollo del respectivo plan parcial.

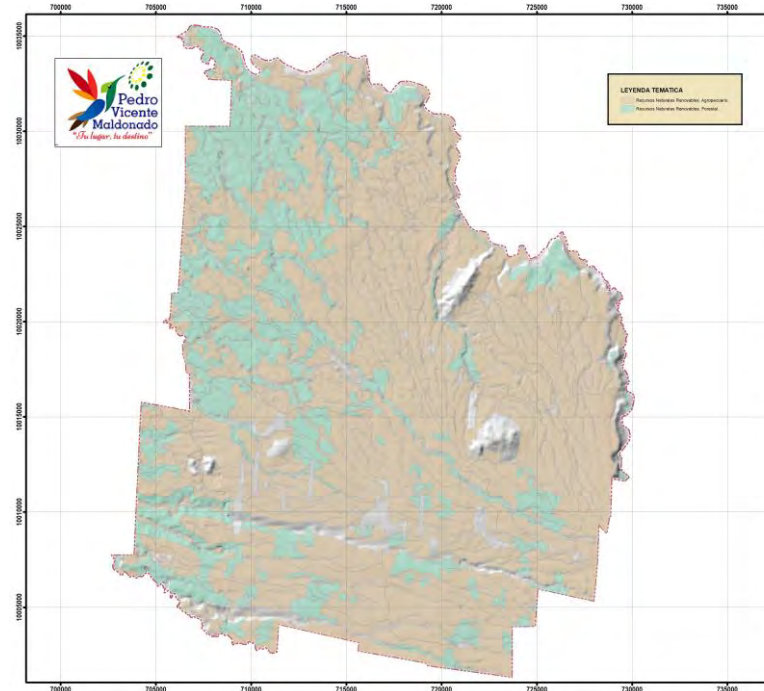
Los mapas de la zonificación total se encuentra desarrollada en la cartografía anexa al documento y constituirá la referencia oficial para el uso y ocupación del

suelo cantonal. Estará a cargo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y será publicada por los medios adecuados para el conocimiento del público.

2.25.- RECURSOS NATURALES RENOVABLES.

Áreas cuyo uso principal son actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal en general. Constituye el suelo productivo por excelencia y del que se obtiene alimentos necesarios para la población.

MAPA N° 57. Uso recursos Naturales Renovables. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

La edificación se limita a dos viviendas por predio y se permitirá instalaciones complementarias al uso principal para generar valor agregado a su producción. Se permitirá también instalaciones turísticas con su debido manejo ambiental y



comercio básico de soporte, así como infraestructura básica. Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m² de manera que garantice su productividad.

TABLA N° 51. Zonificación. Recursos Naturales Renovables. Cantón PVM.

CODIGO USO		FO	AREA M. m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	AM	FM	Piso	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB	
R-01	RNR-A10000-2-10	A	10.000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA	
R-01D	RNR-A10000-2-10	A	10.000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA	
R-02	RNR-A10000-2-10	A	10.000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA	
R-02D	RNR-A10000-2-10	A	10.000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA	

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de implantación.

- Para la edificación de todo tipo de infraestructura se necesita del permiso de uso de suelo de la Dependencia Municipal a cargo del Ordenamiento Territorial.
- Para proyectos de Granjas Avícolas se aplicará la respectiva ordenanza que sanciona las consideraciones necesarias para su establecimiento.
- Para proyectos de Granjas Porcinas, se aplicará la respectiva ordenanza observando sus consideraciones. Estos proyectos serán complementados con la instalación de biodigestores para la depuración de aguas residuales y evitar que se contamine los afluentes hidrográficos.
- Para proyectos de Turismo y Alojamiento será necesario el respectivo estudio y sus actividades de remediación ambiental de tal manera que su impacto en el medio ambiente sea mínimo.
- Se podrá destinar un espacio para proyectos de valor agregado de la producción del predio previo estudio de factibilidad.
- Se podrá implantar los demás usos restringidos siempre y cuando exista factibilidad favorable.

- Las actividades productivas respetarán obligatoriamente las distancias destinadas para áreas de protección hídrica establecidas mediante la ordenanza respectiva.
- Están prohibidos los fraccionamientos destinados a usos residenciales de baja, mediana y alta densidad, a excepción de fraccionamientos para uso residencial agrícola previo la presentación de su respectivo proyecto.
- También se podrá fraccionar predios para urbanizaciones residenciales de interés social previa aprobación de su respectivo proyecto.

2.26.- RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.

Áreas destinadas a la explotación de recursos no renovables, agrupa todas las concesiones mineras otorgadas por el ente regulador respectivo. En esta zona se podrá construir una vivienda por cada predio, instalar comercio básico así como infraestructura básica, educativa y recreación. Se podrá complementar con actividades de turismo ecológico, pero no se permitirá la construcción de infraestructura turística. Están prohibido los proyectos residenciales.

TABLA N° 52. Zonificación. Recursos Naturales No Renovables. Cantón PVM.

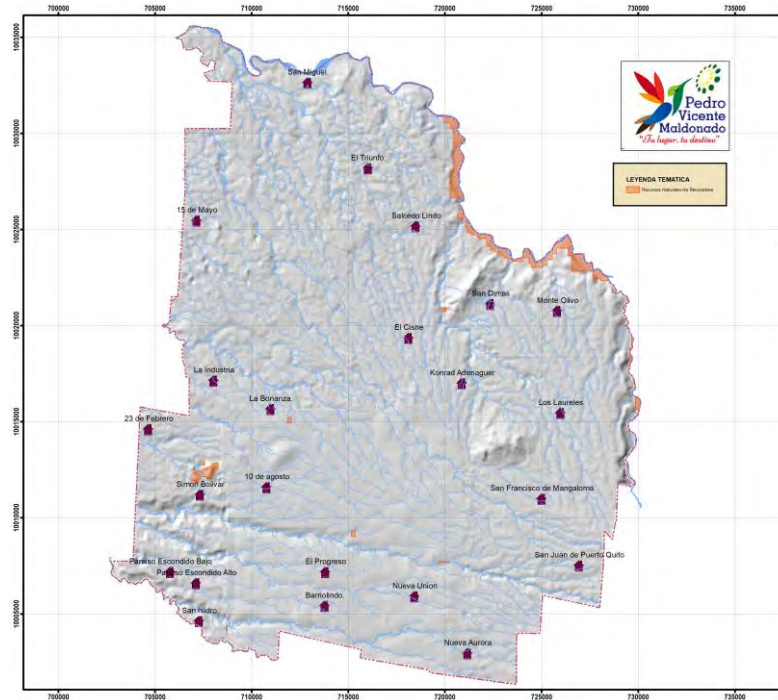
		CODIGO USO	OC	AREA M. m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	C. UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB	
R-03	RNNR-A10000-2-10	A	10.000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA	

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de implantación.

- Para la edificación de todo tipo de infraestructura se necesita del permiso de uso de suelo de la Dependencia Municipal a cargo del Ordenamiento Territorial.
- La construcción de viviendas se podrá ejecutar siempre y cuando no exista riesgo de deslaves que pueda afectarla.
- Las actividades turísticas se desarrollarán bajo medidas de seguridad.

MAPA N° 58. Uso Recursos Naturales No Renovables. PVM.

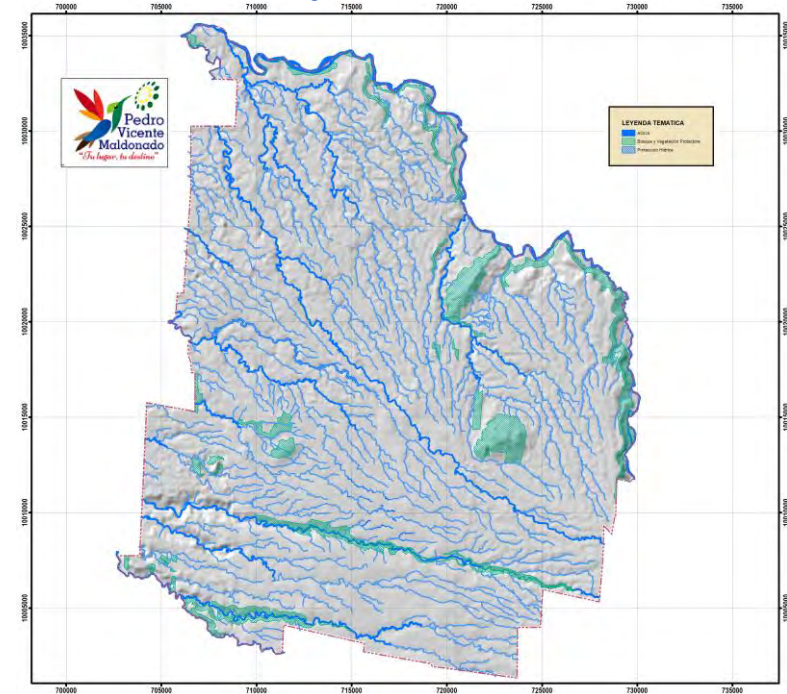


Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

2.27.- PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Esta zona tiene por objetivo proteger suelos con cobertura vegetal arbórea para asegurar servicios ambientales que benefician a la población, mantener la humedad y los ecosistemas naturales. Agrupa a bosques protegidos por el programa Sociobosque, áreas protegidas municipales, Sistema Nacional de Áreas Protegidas y otras de interés ambiental. Se permitirá la construcción de una vivienda por cada predio y se impulsará actividades ecoturísticas y la construcción de infraestructura turística. Está prohibido el uso de suelo para actividades agropecuarias y forestales así como proyectos residenciales de todo tipo. El área mínima para fraccionamiento es de 20.000 m².

MAPA N° 59. Protección Ecológica. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de implantación.

- Para la edificación de todo tipo de infraestructura se necesita del permiso de uso de suelo de la Dependencia Municipal a cargo del Ordenamiento Territorial.
- Se permitirá la construcción de una vivienda para cada predio.
- En el área de protección hídrica no se permitirá la construcción de viviendas ni de ningún tipo de infraestructura, a excepción del paso de carreteras, infraestructura vial, acueductos y su respectiva infraestructura, tuberías de poliductos, líneas de energía eléctrica, infraestructura de uso público previo informe favorable de la autoridad ambiental según el art. 432 del COOTAD.



- Para la edificación de todo tipo de infraestructura se necesita del permiso de uso de suelo de la Dependencia Municipal a cargo del Ordenamiento Territorial.

TABLA N° 54. Zonificación. Residencial Rural. Cantón PVM.

	CODIGO USO	FO	AREA M m2	FRENTE Min m	ALTURA MAXIMA	OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
R-10	RR-B240-2-40	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

2.29.- PROTECCIÓN ESPECIAL.

Áreas destinadas a la protección de poliductos, líneas de transmisión eléctricas y carreteras y demás proyectos estratégicos.

TABLA N° 55. Zonificación. Protección Especial. Cantón PVM.

	CODIGO USO	FO	AREA M m2	FRENTE Min m	ALTURA MAXIMA	C. OCUP. SUELO	C. UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
R-07	PS1												
R-08	PS2												
R-09	PS2												

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 61. Protección Especial. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En esta zona se tomará en cuenta las siguientes consideraciones:

- Está prohibida la construcción de cualquier tipo de infraestructura, vivienda o afines como establos, ranchos, etc.
- La longitud del retiro se regirá por los parámetros establecidos por cada organismo responsable del proyecto.
- Se respetará la amplitud de carreteras y caminos fijada por cada organismo responsable de la vía, y en el caso de no existir, se respetará los parámetros establecidos por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado.
- Se respetará la amplitud de los accesos prediales con los cuales fueron aprobados los fraccionamientos ya que éstos pasan a ser públicos.

- A partir de la amplitud de la vía, para todo tipo de construcción se respetará una franja de retiro de acuerdo a la ordenanza municipal respectiva.

2.30.- ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL.

Dentro del territorio se delimita un polígono de tratamiento especial en el que se permitirá un doble aprovechamiento de suelo, al que se podrá acceder, siempre y cuando se presente y apruebe un proyecto de urbanístico con usos mixtos entre residencia y actividades agropecuarias, turísticas o de protección ambiental con bajas densidades y aprovechamiento reducido.

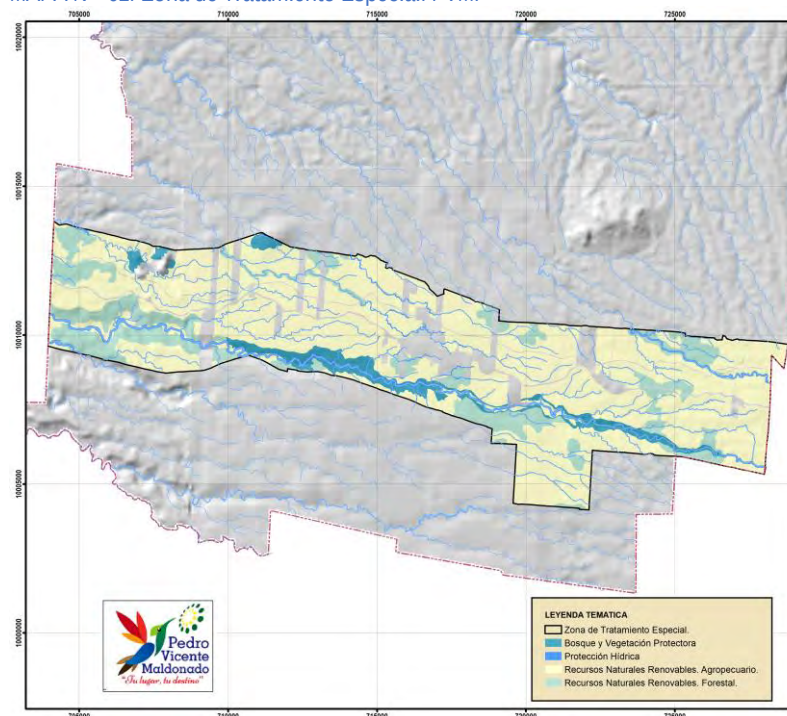
TABLA N° 56. Zonificación. Zona de Tratamiento Especial. Cantón PVM.

	CODIGO USO	FO	AREA M. m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		C.OCCUP. SUELO	C. UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB	
R-01D	RA-A1000-A-20	A	1.000	NA	2	6	10	20	10	3	3	5	NA	
R-02D	RA-A1000-A-20	A	1.000	NA	2	6	10	20	10	3	3	5	NA	
R-05D	RA-A1000-A-20	A	1.000	NA	2	6	10	20	10	3	3	5	NA	

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 62. Zona de Tratamiento Especial. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Dentro de esta zona se incluye la zona de recursos naturales renovables, protección ambiental y se excluye las de protección hídrica, recursos naturales no renovables, y las de expansión urbana.

Condiciones de implantación y habitabilidad:

- En concordancia con el art. 19 de la LOOTUGS, para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.



- De acuerdo con el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se necesita de la Autorización de la Autoridad Agraria Nacional para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales de la zona periurbana.
- Una vez presentado el proyecto y su factibilidad técnica, el desarrollador solicitará el cambio de zonificación, y uso de suelo. Será la Dirección de Planificación quien presente el informe técnico favorable para continuar con el proceso de aprobación.
- Se respetará las distancias establecidas para el área de protección hídrica y en ningún momento el desarrollador del proyecto podrá utilizarla como porcentaje de áreas verdes o públicas que obligatoriamente debe considerar en el proyecto.
- Dependiendo de la escala y densidad de los proyectos de vivienda, se debe considerar suelo para equipamientos, servicios, espacios públicos y áreas verdes.
- La ubicación de los espacios públicos y áreas verdes en los proyectos de urbanizaciones con usos residenciales y turísticos deben conformar un sistema de parques, plazas y aceras, articulado y distribuido equitativamente en todo el proyecto, con acceso directo desde las vías principales, y que además debe garantizar el acceso público libre y no podrán delimitarse con cerramientos.
- El proyecto debe garantizar la disponibilidad de acceso a servicios básicos de electricidad, agua potable, recolección de basura y alcantarillado. Será responsabilidad del desarrollador asumirlos para que el proyecto pueda ser calificado.
- La implantación de las áreas construidas de vivienda incluidas en los proyectos debe mantener un retiro a la vía principal de al menos 10 metros desde el borde de la vía.
- Cualquier terreno en el que se desee aprobar un proyecto urbanístico bajo estas condiciones debe tener una pendiente máxima del 30%.
- No se podrá ubicar un proyecto cercano a equipamientos de mediano o alto impacto, que puedan causar afectaciones a la salud de los

residentes. En esta categoría se incluyen los depósitos de basuras o materiales peligrosos, industrias de mediano o alto impacto.

- No se podrá ubicar un proyecto cercano a zonas con problemas de contaminación no mitigable como aguas contaminadas o contaminación por petróleo.
- No se podrá ubicar un proyecto cercano a zonas de riesgo no mitigable de acuerdo a lo establecido en las políticas de la Secretaría de Gestión de Riesgos.
- Una vez que la Dirección de Obras Públicas reciba y emita el informe técnico favorable de las obras de infraestructura y servicios básicos, el desarrollador podrá enajenar los predios fraccionados.
- El desarrollador del proyecto, su administración o los copropietarios serán responsables del mantenimiento de las áreas comunales, infraestructura y las áreas de protección ecológica. En caso de incumplimiento serán sancionados con la multa conforme a la ordenanza establecida para el efecto.

2.31.- ZONA INDUSTRIAL.

Con el objetivo de dar valor agregado a la producción local y de sus alrededores, así como el procesamiento de materias primas en productos elaborados para el consumo, se destina un total de 21 hectáreas para el asentamiento de industrias artesanales, de bajo y mediano impacto. Está localizado a una distancia de 350 metros desde el punto más cercano del límite urbano.

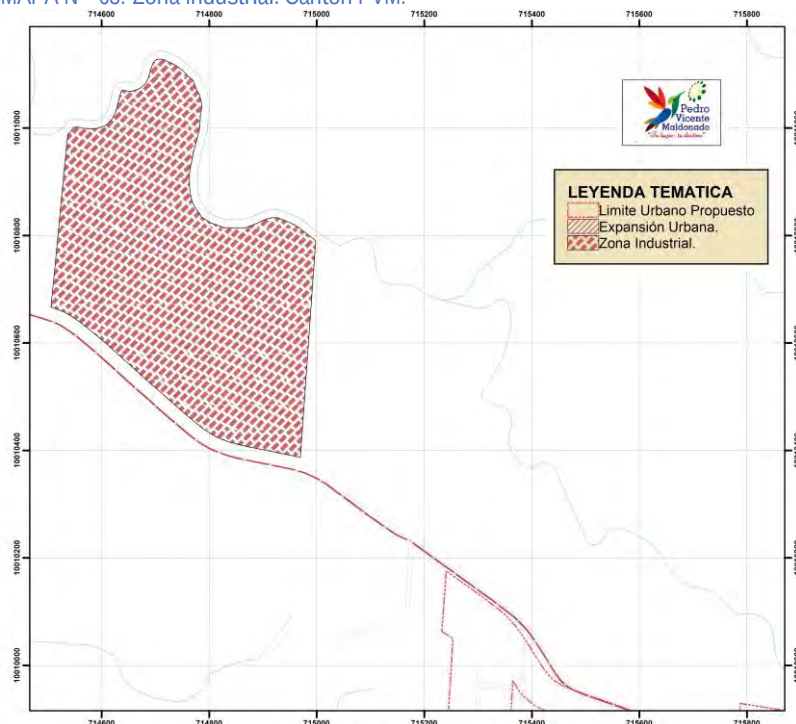
TABLA N° 57. Zonificación. Zona Industrial. Cantón PVM.

C.1. Edificación: Edificio Industrial - Centro V. M.													
	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EE
R-10I	I-A1000-2-80	A	1000	20	2	6	80	160	5	3	3	3	6

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 63. Zona Industrial. Cantón PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de Implantación.

- No se permitirá el uso residencial dentro de la zona determinada como industrial y se autorizará de manera expresa la construcción de vivienda mínima para conserjería.
- Este suelo se destinarán única y exclusiva para actividades industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas, oficinas y toda actividad complementaria al uso industrial.
- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.

- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Si dentro de esta zona se encuentran suelos fraccionados en áreas menores a lo establecido, se destinarán al uso industrial artesanal o en su defecto, se procederá a la reunificación de los mismos mediante el instrumento de gestión adecuado de acuerdo a los lineamientos establecidos en la LOOTUGS.

2.32.- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA.

Constituyen espacios destinados al crecimiento de la ciudad. En Pedro Vicente Maldonado estas zonas se encuentra adyacentes a los tres polígonos urbanos principales y se proyecta que tengan un uso residencial de baja densidad. Para asegurar la continuidad y el desarrollo urbano de manera ordenada, se ha fijado el aprovechamiento del suelo en varios sectores.

Condiciones de implantación y habitabilidad.

- Según el art. 19 de la LOOTUGS, se necesita de la autorización expresa de la Autoridad Nacional Agraria.
- Se autorizará el fraccionamiento de los predios siempre y cuando se lo incluya en una unidad de actuación urbanística.
- El cambio del aprovechamiento del suelo se podrá realizarlo mediante el proyecto respectivo siempre y cuando la dependencia municipal responsable del ordenamiento territorial emita un informe favorable.

2.33.- RESIDENCIAL.

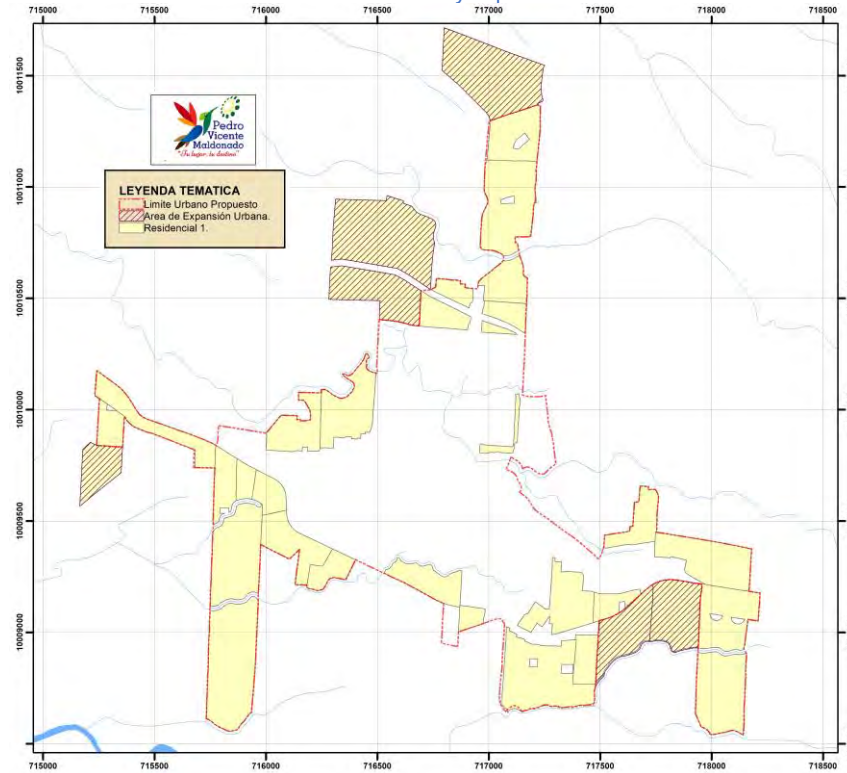
Residencial de Baja densidad.

Área destinada a viviendas unifamiliares con limitada presencia de comercio e infraestructura. Este uso se encuentra asociado con el suelo urbano y rural de expansión urbana y permite generar un ambiente residencial con mayor tranquilidad, razón por lo cual están restringidos usos comerciales e industriales, así como infraestructura pública, permitiendo como uso complementario servicios básicos, e infraestructura básica, así como huertos familiares, siempre y cuando el espacio físico lo permita.



En la cabecera cantonal, se determina los siguientes sectores como uso residencial de baja densidad, tanto en el suelo urbano como de expansión urbana.

MAPA N° 64. Uso Residencial 1. Suelo Urbano y Expansión. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Las asignaciones de edificabilidad y habilitación del suelo para residencial de baja densidad son las siguientes:

TABLA N° 58. Zonificación. Residencial 1. Cabecera Cantonal. Cantón PVM.

COD	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
UP-08	R1-C400-2-70	B	400	15	2	6	70	140	5	3	0	3	6
UP-09	R1-D500-2-70	D	500	15	2	6	50	100	0	0	0	3	0
UP-10	R1-B300-2-40	B	300	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6
UP-11	R1-B500-2-70	B	500	15	2	6	50	100	3	0	3	3	6
UP-12	R1-B250-2-70	B	250	12	2	6	70	140	0	0	0	3	0
UP-13	R1-B300-2-50	B	300	15	2	6	50	100	3	0	3	3	6
UP-14	R1-A600-2-40	A	600	16	2	6	40	80	5	3	3	3	6
UP-15	R1-C300-2-70	C	300	10	2	6	70	140	5	0	0	3	0
UP-16	R1-B300-2-40	B	300	15	2	6	50	100	3	0	3	3	6
UP-17	R1-B250-2-50	B	250	12	2	6	50	100	3	0	3	3	6
UP-18	R1-B200-2-60	B	200	10	2	6	60	120	3	0	3	3	6
UP-19	R1-A2500-2-10	A	2500	25	2	6	10	16	10	5	5	10	10
UP-20	R1-B240-3-60	B	240	12	3	9	60	180	3	0	3	3	6
UP-21	R1-D300-2-70	C	300	12	2	6	80	160	3	0	0	3	0
UP-24	R1-D200-2-80	D	200	10	2	6	80	160	0	0	0	3	0
UP-29	R1-D300-2-70	D	300	10	2	6	80	160	0	0	0	3	0
UP-30	R1-D200-2-80	D	200	15	2	6	80	160	0	0	0	3	0
UP-31	R1-B220-2-40	B	220	12	2	6	40	80	5	3	3	3	6
UP-32	R1-C200-2-80	C	200	10	2	6	80	160	3	0	0	3	6
UP-33	R1-C150-2-60	D	150	10	2	6	60	120	0	0	0	3	0
UP-34	R1-D250-2-70	D	250	10	2	6	70	140	0	0	0	3	0
UP-45	R1-D250-2-70	D	250	10	2	6	70	140	0	0	0	3	0
UP-46	R1-C400-2-70	C	400	15	2	15	70	140	5	0	0	3	0
UP-47	R1-C250-2-50	C	250	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
UP-48	R1-C500-2-70	C	500	15	2	15	70	140	5	0	0	3	0
UP-49	R1-D200-2-80	D	200	10	2	6	80	140	0	0	0	3	0

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



En el suelo rural de expansión urbana se determina la siguiente zonificación de manera que se desarrolle en forma continua y ordenada.

TABLA N° 59. Zonificación. Residencial 1. Expansión Urbana. Cantón PVM.

	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
EU-01	R1-B240-2-40	B	240	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6
EU-02	R1-C240-2-50	C	240	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
EU-03	R1-C240-2-50	C	240	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
EU-04	R1-B240-2-40	B	240	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6
EU-05	R1-B240-2-40	B	240	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En San Vicente de Andoas, se destinan los siguientes sectores como uso residencial de baja densidad y su respectiva zonificación.

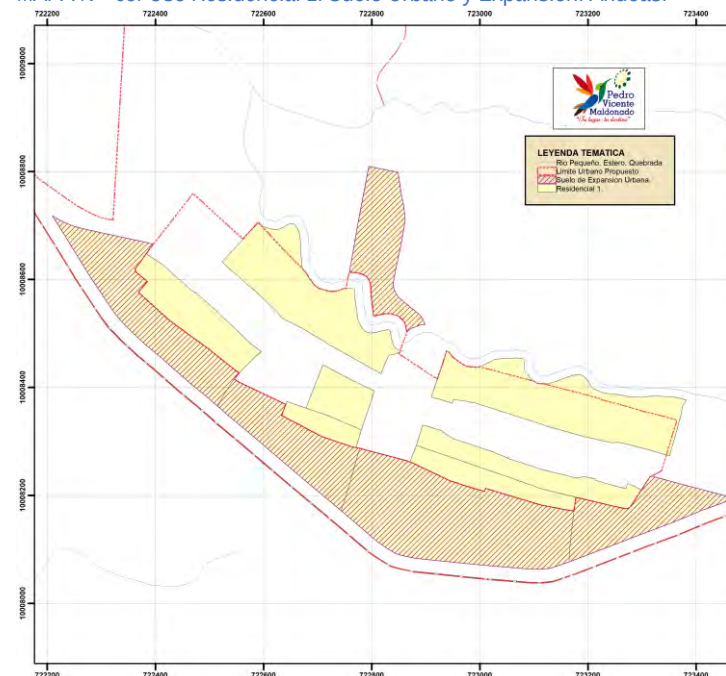
TABLA N° 60. Zonificación. Residencial 1. Andoas. Cantón PVM.

06. Edificación: Residencial 2. Aldeas: Canton 1. Km.													
	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
UA-02	R1-D400-2-40	D	400	15	2	9	40	80	0	0	0	3	6
UA-03	R1-B400-2-40	B	400	15	2	6	40	80	3	0	3	3	6
UA-04	R1-D300-2-35	D	300	15	2	6	35	70	0	0	0	3	0
UA-05	R1-D300-2-60	D	300	15	2	9	60	120	0	0	0	3	0
UA-06	R1-B300-2-35	B	500	15	2	6	35	70	3	0	3	3	6

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 65. Uso Residencial 1. Suelo Urbano y Expansión. Andoas.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En el suelo de expansión urbana:

TABLA N° 61. Zonificación. Residencial 1. Expansión Urbana. Andoas

	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB	
UA-07	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UA-08	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UA-09	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UA-10	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UA-11	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



En la Celica, la zonificación que se define es la siguiente:

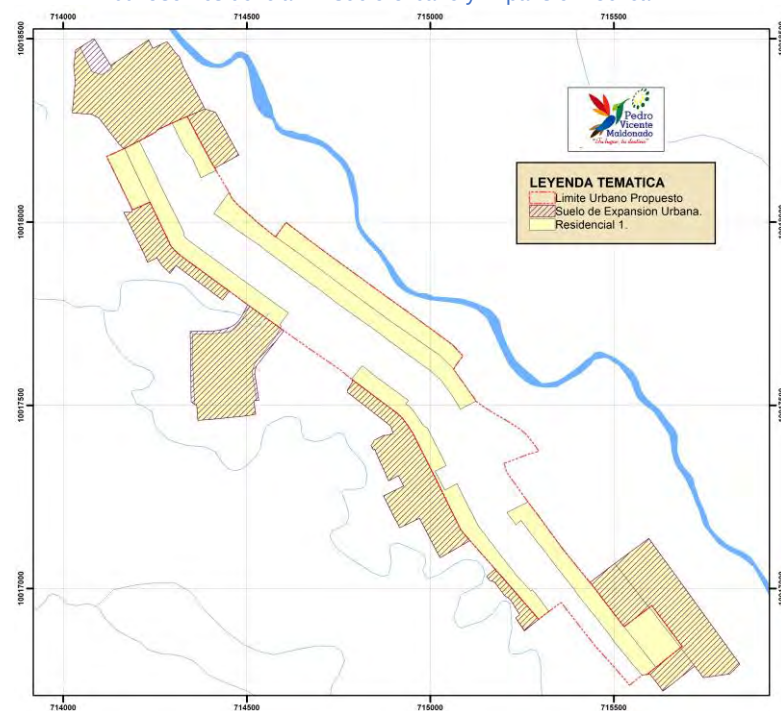
TABLA N° 62. Zonificación. Residencial 1. La Celica. Cantón PVM.

	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
UC-02	R1-A500-2-35	A	500	15	2	6	35	70	5	3	3	3	6
UC-03	R1-A500-2-35	A	500	15	2	6	35	70	5	3	3	3	6
UC-04	R1-A700-2-40	A	700	18	2	6	40	80	5	3	3	3	6
UC-05	R1-C250-60	C	250	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
UC-06	R1-A500-2-35	A	500	15	2	6	35	70	5	3	3	3	6

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 66. Uso Residencial 1. Suelo Urbano y Expansión. Celica.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En el suelo Rural de expansión urbana se fija los siguientes parámetros de zonificación.

TABLA N° 63. Zonificación. Residencial 1. Expansión Urbana. La Celica.

	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EE	
UC-07	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UC-08	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UC-09	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UC-10	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UC-11	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UC-12	RIS-D150-2-60	C	200	10	2	6	80	160	3	0	3	3	6	
UC-13	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	
UC-14	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6	

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

	CODIGO USO	FO	AREA M m2	FRENTE Min m	ALTURA MAXIMA		C. OCUP. SUELO	C. UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB	
PQ-01	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	20	5	3	3	5	NA	
PQ-02	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	20	5	3	3	5	NA	
PQ-03	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA	
PQ-04	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA	
PQ-05	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA	
PQ-06	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA	
PQ-07	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA	
PQ-08	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA	



Residencial de mediana densidad.

Área destinada a viviendas unifamiliares con un incremento de presencia de comercio e infraestructura. Se permite cierta presencia de industria artesanal con sus respectivas medidas para reducción de ruidos e impacto ambiental.

En la cabecera cantonal se determina los siguientes sectores como uso residencial de mediana densidad.

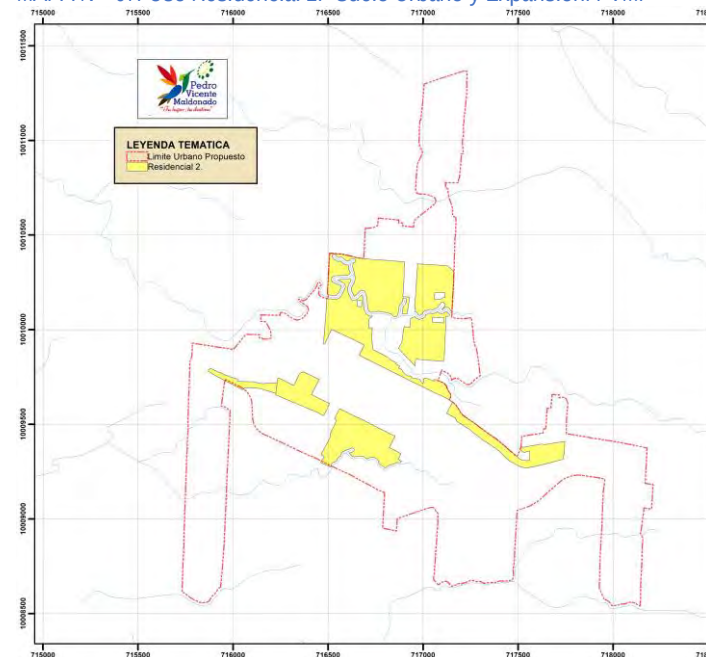
TABLA N° 64. Zonificación. Residencial 2. Cabecera Cantonal.

	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB	
UP-04	R2-D400-2-70	D	400	12	3	6	70	140	0	0	0	3	0	
UP-05	R2-B300-2-50	B	300	12	2	6	50	100	5	0	3	3	6	
UP-06	R2-D400-3-70	D	400	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0	
UP-07	R2-D400-3-70	D	400	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0	
UP-22	R2-D400-2-70	D	400	15	2	6	70	140	0	0	0	3	0	
UP-26	R2-D400-2-70	D	400	15	2	6	70	140	0	0	0	3	0	
UP-27	R2-B200-3-70	B	200	12	3	9	70	210	5	0	3	3	6	
UP-28	R2-D400-2-70	D	400	15	2	6	70	140	0	0	0	3	0	

Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 67. Uso Residencial 2. Suelo Urbano y Expansión. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

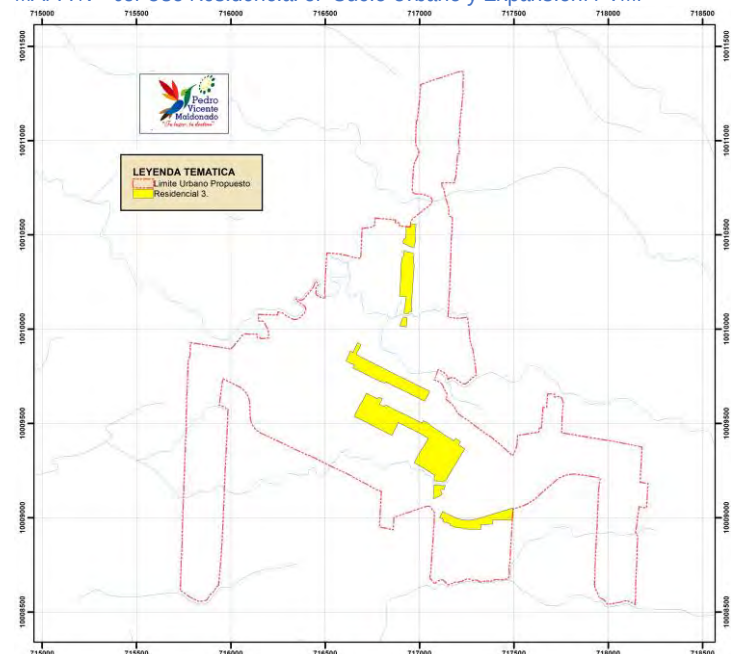
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Residencial de alta densidad.

Área destinada a viviendas unifamiliares y multifamiliares con mayor presencia de comercio e infraestructura para generar mayor dinamismo a la zona. Se permitirá comercios de mayor categoría y cierta presencia de industria artesanal con sus respectivas medidas para reducción de ruidos e impacto ambiental, así como centros de diversión siempre y cuando no generen ruidos e inseguridad a sus vecinos.

En la cabecera cantonal se determina los siguientes sectores como uso residencial de alta densidad.

MAPA N° 68. Uso Residencial 3. Suelo Urbano y Expansión. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

TABLA N° 65. Zonificación. Residencial 3. Cabecera Cantonal.

	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB	
UP-02	R3-D500-3-70	D	500	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0	
UP-03	R3-D500-3-70	D	500	15	2	6	70	210	0	0	0	3	0	
UP-23	R3-D400-3-70	D	400	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0	
UP-35	R3-C500-4-70	C	500	15	4	12	70	280	5	0	0	3	0	

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de implantación y habitabilidad.

- La habilitación del uso de suelo Residencial en el área de expansión urbana, estará sujeta a la presentación obligatoria de uno o varios

planes parciales, por tal razón, el fraccionamiento está restringido a este condicionamiento.

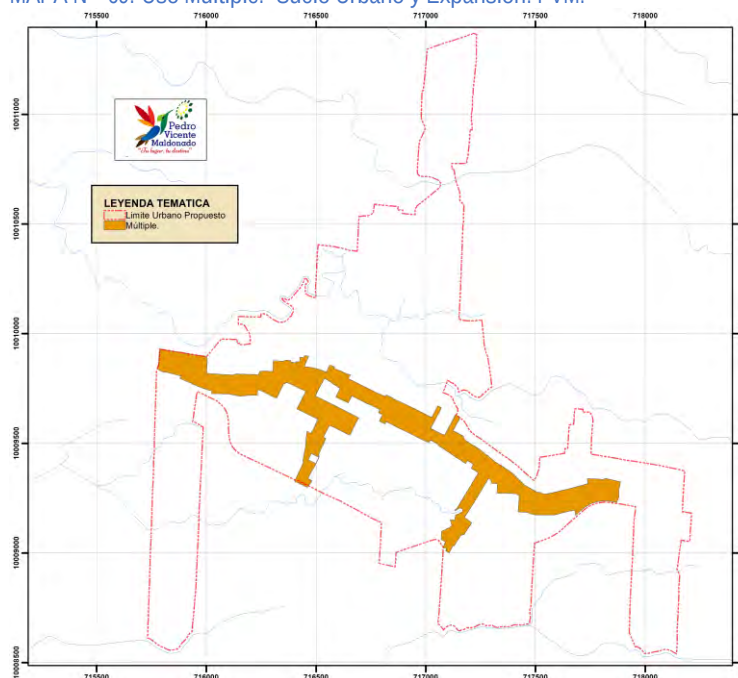
- Los predios colindantes con una quebrada, estero o drenaje debe obligatoriamente respetar la distancia de protección establecida en la ordenanza respectiva. Se prohíbe la construcción destinada a vivienda, comercio, u otro uso dentro de este límite de protección.
- Los usos restringidos dentro de esta categoría, se podrán implantar solo mediante autorización de la Dirección de Planificación y Territorialidad o la dependencia municipal a cargo del control territorial.

2.34.- USO DE SUELO MULTIPLE.

Este uso permite combinar todas las actividades comerciales, infraestructura de mayor categoría con residencia de alta densidad, para generar empleo, una mayor movilidad y dinamismo.



MAPA N° 69. Uso Múltiple. Suelo Urbano y Expansión. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

La zonificación para los sectores con uso múltiple se detalla a continuación:

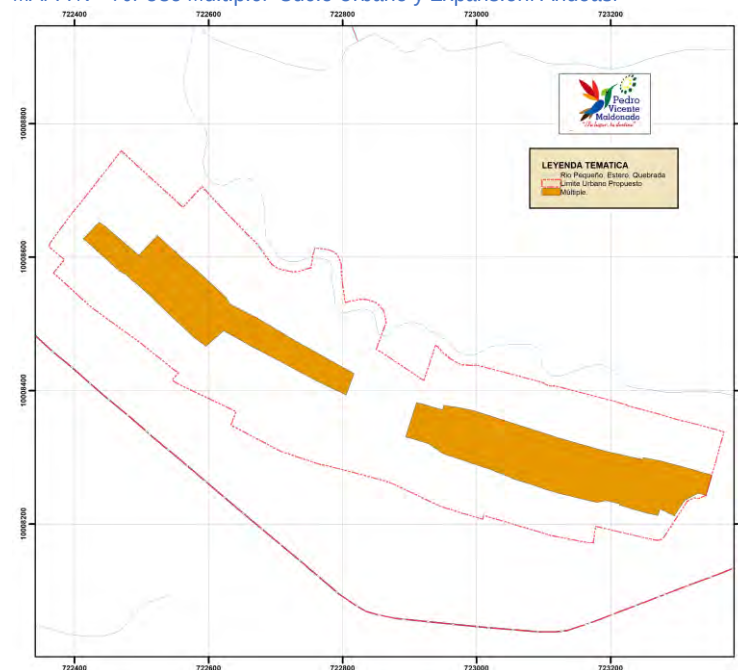
TABLA N° 66. Zonificación. Uso Múltiple. Cantón PVM.

COD	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
UP-01	M-D500-4-70	D	500	15	4	12	70	140	3	0	0	3	6
UA-01	M-D400-3-50	D	400	15	3	9	50	100	0	0	0	3	0
UC-01	M-D500-3-70	D	1000	20	3	9	70	140	0	0	0	3	0

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En San Vicente de Andoas, tiene uso múltiple los predios cuyos frentes están en la calle principal.

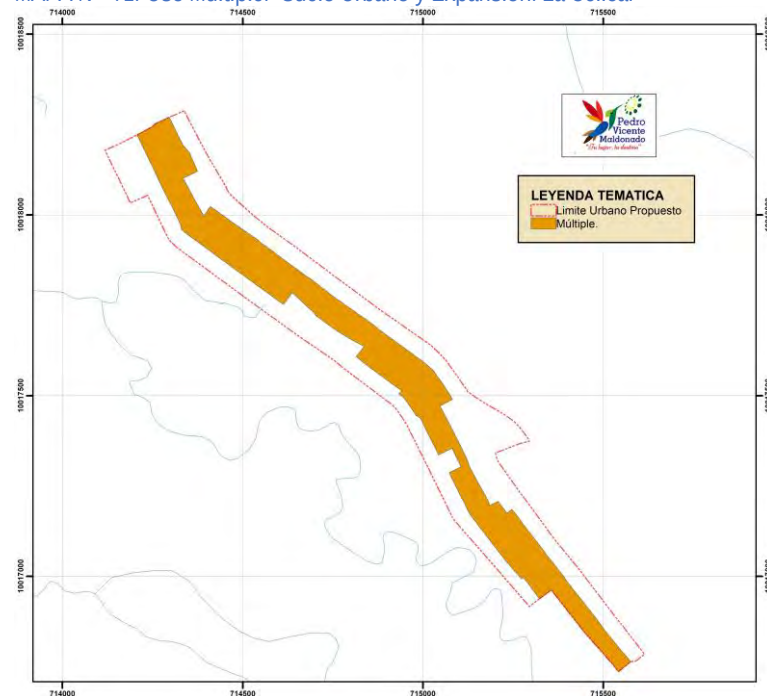
MAPA N° 70. Uso Múltiple. Suelo Urbano y Expansión. Andoas.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En la Celica, tienen uso múltiple los predios cuyos frentes son hacia la vía principal.

MAPA N° 71. Uso Múltiple. Suelo Urbano y Expansión. La Celica.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de implantación.

- Los centros de diversión se podrán instalar respetando las distancias establecidas mediante la ordenanza vigente hasta los centros educativos, recreativos, bienestar y servicio social y bajo estrictas medidas de seguridad para disminuir la contaminación acústica y proteger la integridad de las personas.
- Las estaciones de servicio de combustibles (gasolineras) deberán respetar un radio de influencia de 200 metros hasta las edificaciones destinados a equipamientos educativos, de salud, bienestar y servicio social.

- El almacenamiento y depósitos de gas licuado que superen las 250 unidades, respetarán un retiro de 1000 metros hasta las estaciones de servicio (Gasolineras).
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán 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 Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

2.35.- RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL.

Con el objeto de destinar suelo para urbanizaciones de interés social, se define este uso para cubrir con la demanda de vivienda y reubicación de las mismas cuando se encuentren en zonas de riesgo.

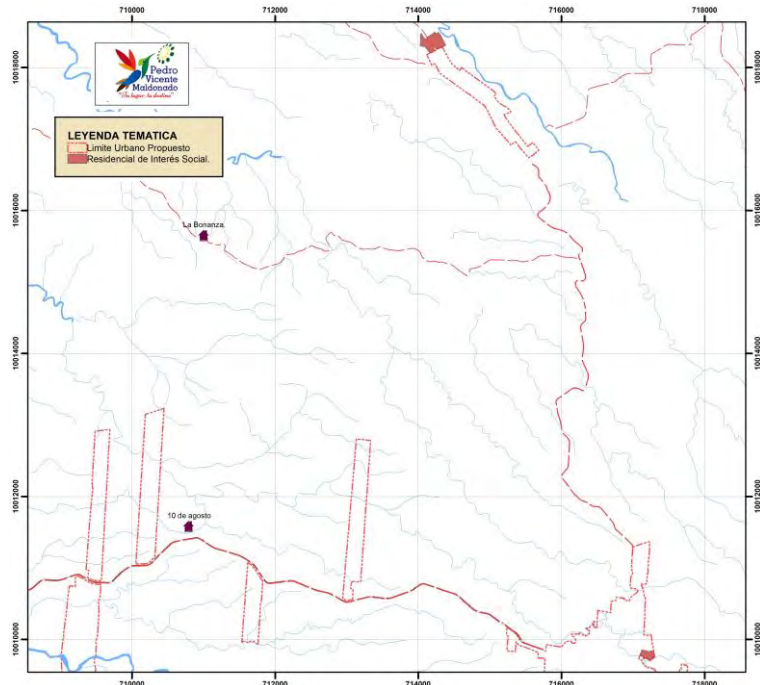
La zonificación para este uso de suelo son las mínimas que se pueden establecer de manera que se optimice el suelo y se pueda obtener un mejor aprovechamiento. Se permitirá comercio, servicios e infraestructura básica.

TABLA N° 67. Zonificación. Residencial de Interés Social. Cabecera Cantonal.

TABLA N° 07: Eliminación: Residencial de Interés Social: Cabaña Cantón.													
	CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
UP-25	RIS-C150-2-80	C	150	10	2	6	60	120	3	0	0	3	0
UC-12	RIS-C150-2-60	C	200	10	2	6	60	120	3	0	0	3	0

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 72. Uso Residencial de Interés Social. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

2.36.- RESIDENCIAL AGRÍCOLA.

Corresponde a usos de suelo combinados entre residencia y actividades agropecuarias, forestales o prestación ambiental. El mayor porcentaje del suelo del predio deberá ser utilizado para fines productivos o ambientales. En esta clasificación se incluye a las urbanizaciones en suelo rural que serán aprobadas en el futuro.

Condiciones de implantación.

- No se dará paso a fraccionamientos de los predios ya definidos.
- No se permitirá construcciones en pendientes superiores al 30%.
- Los predios obligatoriamente deben estar destinados a la producción agrícola o a servicio ambiental.

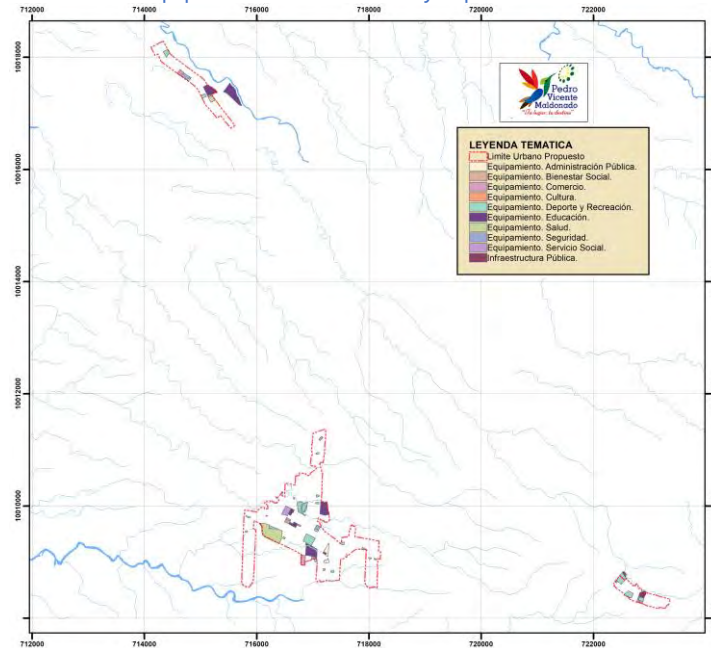
2.37.- EQUIPAMIENTO.

Corresponde a zonas destinadas a la construcción de edificios y espacios en donde se realizan actividades complementarias a las de residencia y de trabajo que proporcionan servicios administrativos, de bienestar social, movilización, abastecimiento de alimentos y acceso a educación y recreación. En el cantón Pedro Vicente Maldonado se ha definido usos de equipamientos necesarios para el soporte de las actividades de la población.

Condiciones de implantación.

- Todo proyecto de vivienda de interés social deberá contemplar espacios públicos de recreación y asistencia social.
- En cuanto la Ley lo permita, se podrá implantar proyectos de vivienda de interés social dentro de los polígonos establecidos para residencia rural.

MAPA N° 73. Equipamiento. Suelo Urbano y Expansión. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Condiciones de implantación.

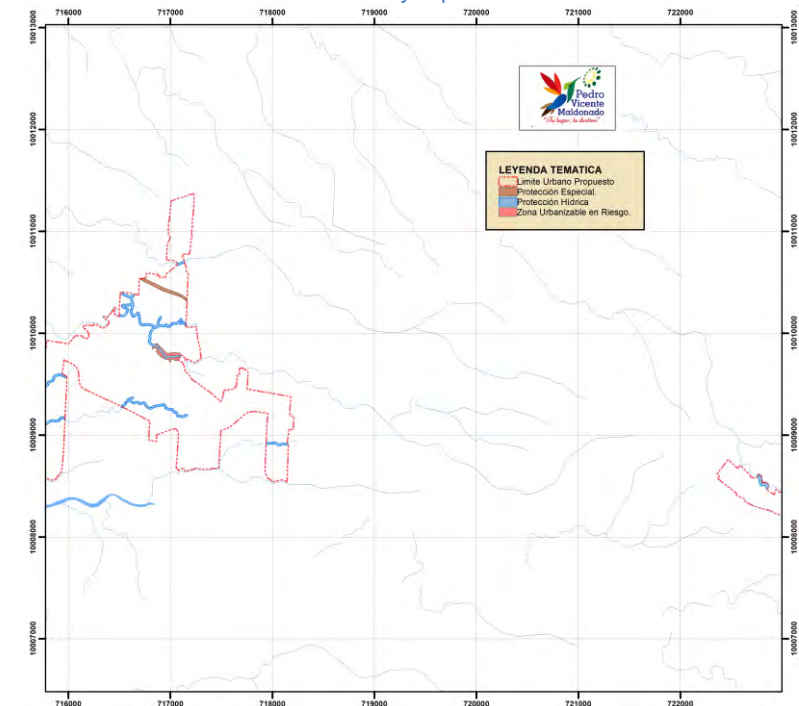
- En estos suelos su uso no será diferente del establecido. Cuando se necesite el cambio de uso de suelo, será la dependencia municipal encargada de la planeación territorial quien emita el informe favorable correspondiente.
- Los predios con uso de suelo equipamiento están limitados al fraccionamiento. Este solo se podrá hacerlo mediante un informe técnico favorable de la respectiva dependencia municipal a cargo de la planificación territorial.
- Dependiendo del tipo de equipamiento, se permitirá una edificabilidad máxima de cuatro pisos, con un uso del suelo COS del 80% y su construcción respetará todos los retiros, frontal, posterior y laterales, a

excepción de los predios con frente a los ejes viales de mayor importancia.

2.38.- PROTECCIÓN.

Se define suelos de protección a todos los retiros establecidos por la autoridad competente desde las líneas de equipamientos especiales como líneas de oleoductos, gasoductos y poliductos. Se incluyen también zonas de riesgo de deslaves, protección arqueológica y las zonas de protección hídrica que se encuentran dentro del perímetro urbano.

MAPA N° 74. Protección. Suelo Urbano y Expansión. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.



Condiciones para el uso de suelo de protección.

- Está prohibido todo tipo de infraestructura destinada a uso residencial o comercial.
- Solo se permitirá proyectos de reforestación con especies nativas y árboles de baja altura en el suelo de protección hídrica.
- En el suelo de protección de riesgos, está permitidas obras de infraestructura destinados a la mitigación de riesgos con su debido estudio de impacto ambiental.



ESTANDARES URBANISTICOS.

CAPÍTULO 1.

3.1.- ESPACIOS PÚBLICOS.

El espacio público como componente urbano.

Los Espacios Públicos son espacios 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 diálogo entre los miembros de la comunidad.

El Espacio Público es también uno de los principales componentes en la conformación de ciudades sostenibles puesto que constituyen todos los espacios de propiedad pública en los cuales los ciudadanos pueden desarrollar actividades de convivencia, integración y esparcimiento de forma libre y armónica con las regulaciones y dinámicas sociales.

Estos espacios presentan diversidad de formas, dimensiones, funciones y características ambientales. Sin embargo el espacio público es percibido como un vacío "con forma", es decir conformado por la edificación y elementos que lo bordean, ya sean espacios de circulación y tránsito, recreación y deporte, reunión e interacción social, contemplación y disfrute del paisaje y la naturaleza, etc.

3.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Los espacios públicos se clasifican inicialmente por su propiedad en espacios públicos de propiedad pública y en espacios públicos de propiedad privada.

- Espacios públicos de propiedad pública.- son aquellos espacios exteriores de uso público que son de propiedad del gobierno local, provincial o nacional. Pueden ser de acceso libre o restringido.
- Espacios Públicos de propiedad privada.- son aquellos espacios exteriores de uso público que son de propiedad de un ciudadano o entidad particular (Instituciones, academia, hospitales, cementerios,

mercados, centros comerciales, patios de comidas, terminales de transporte, estaciones de servicios, otros). Son de acceso restringido.

Los espacios públicos a su vez se clasifican en espacios públicos de permanencia, de circulación y de sinergia urbana.

▪ Espacios Públicos de Permanencia.

Son Espacios Públicos de Permanencia los parques, jardines, parques lineales, plaza, plazoletas y bulevares.

- Parque.- espacio público con un alto porcentaje de suelo permeable y de especies vegetales de gran escala que brindan sombra (árboles y arbustos) y con un área mayor o igual a 300 m².
- Jardín.- espacio público con un alto porcentaje de suelo permeable y especies vegetales menores (arbustos, rastreras, ornamentales) y con un área menor a 300 m².
- Parque lineal.- Espacio público longitudinal con alto porcentaje de suelo permeable y especies vegetales y de un ancho menor a 15 m.
- Plaza.- Espacio público con un alto porcentaje de pavimentos duros y con un área mayor o igual a 300 m²
- Plazoleta.- Espacio público con un alto porcentaje de pavimentos duros y con un área menor a 300 m².
- Bulevar.- Espacio público lineal con un alto porcentaje de pavimentos duros con un ancho de entre 5 a 20 m
- Mirador.- Espacio Público que se ubica en zonas desde las cuales se puede contemplar el paisaje natural o artificial.

▪ Espacios Públicos de Circulación.

Son Espacios Públicos de Circulación las aceras, calles peatonales, ciclo vías y rutas temáticas.

- Aceras.- Espacios de circulación principalmente peatonal y en ocasiones de bicicletas, que se ubica de forma paralela a las vías.



- Calles peatonales.- Calles que por sus dinámicas del entorno se han constituido en vías de circulación peatonal con acceso vehicular restringido.
- Ciclo vías.- Circuitos de circulación para sistemas de movilidad alternos, principalmente bicicletas, triciclos o similares.
- Rutas temáticas.- Circuitos estratégicos que recorren sitios de interés público, paisajístico, turístico o recreacional.

▪ Espacios Públicos de Sinergia Urbana.

Son elementos sinérgicos que cumplen funciones complementarias de contención, de regulación, de protección.

- Espacios Públicos de Contención.- Son espacios que sirven para delimitar sistema de movilidad (parterre, franja de frontera vial), zonas de restricción (de oleoducto, de red de alta tensión, de zonas industriales, otros).
- Espacios Públicos de Regulación.- Son espacios que aportan al funcionamiento del sistema de movilidad como: redondel, isletas, pasos peatonales, pasos a desnivel, puentes otros).
- Espacios Públicos de Protección.- Son espacios que contribuyen a proteger zonas de interés público como: áreas protegidas, quebradas, viveros, reservorios, lagos, lagunas, taludes, terminales de transporte, otros).

3.3.- PRINCIPIOS GENERALES PARA EL DISEÑO.

La ONU Hábitat indica que una de las ocho características que identifican a los espacios públicos efectivos, es mejorar la salud y el bienestar de sus habitantes. El Banco Interamericano de Desarrollo (BID), señala que los espacios públicos tienen entre otras características, la de mejorar el ambiente y la salud pública. ONU Hábitat señala que los espacios públicos bien diseñados son claves para el funcionamiento de las zonas metropolitanas y nos señala ocho características que identifican a los espacios públicos efectivos:

- ☑ Incrementan la plusvalía de la propiedad pública y privada.

- ☑ Multiplican la actividad comercial.
- ☑ Refuerzan la seguridad pública.
- ☑ Incentivan la cohesión social y la igualdad.
- ☑ Mejoran la salud y el bienestar de sus habitantes.
- ☑ Reducen el impacto ambiental, sobre todo cuando incorporan áreas verdes.
- ☑ Vuelven a las ciudades más atractivas.
- ☑ Promueven métodos de transporte más eficientes y efectivos.

Por parte de la Organización Project for Public Spaces se establecen diez (10) consejos de buenas prácticas para la creación y mejora de los espacios públicos desde un enfoque sustentable tanto en el aspecto económico, social y ambiental:

- Imagen e identidad.- El espacio público debe ser articulador de la vida social y mantener la esencia histórica y cultural de una comunidad.
- Atracciones asociadas.- El espacio público debe organizarse y constituir con una variedad de lugares que faciliten el desarrollo de diferentes actividades que lo vuelvan atractivo para los usuarios.
- Confortabilidad.- El espacio público debe disponer varios elementos urbanos (mobiliario, baterías sanitarias, seguridad, zonas de sombra, otros) que faciliten el desempeño de las actividades por parte de los habitantes.
- Diseño Flexible.- El espacio público debe considerar la temporalidad de uso y usuarios, durante un día cotidiano, así como, a lo largo del tiempo. Por tanto debe ser capaz de adaptarse cambios en su programa y medio físico.
- Estrategia para adaptarse a cambios climáticos.- El espacio público debe disponer de elementos urbanos y una configuración espacial que se adapta a los diferentes cambios climáticos estacionales.
- Facilidad de acceso.- El espacio público debe garantizar la accesibilidad universal en el interior y desde los exteriores. Además, debe contemplar las facilidades físicas que permitan acceder al mismo mediante los diferentes medios de transporte.
- Espacio interior y espacio exterior.- La funcionalidad del espacio público implica no únicamente los componentes interiores sino también el contexto del entorno urbano, por lo tanto, su implementación debe



considerar el mejoramiento de las fachadas y edificaciones circundantes, cercanía de equipamientos y comercios.

- Visibilidad desde el entorno.- El espacio público debe ser capaz de proyectarse hacia afuera para que se pueda identificar por los habitantes, mediante señalética que informe sobre su existencia y su ubicación desde la distancia.
- La gestión como componente esencial que garantice su continuidad de uso.- Para garantizar el uso adecuado de los espacios públicos se debe prever la gestión de recursos, personal y materiales, necesario para el mantenimiento periódico y oportuno de los elementos urbanos y el medio físico.
- Articulación de recursos financieros.- Para facilitar la gestión es pertinente incluir en el proceso de planificación y operación a actores clave (comunidad, instituciones públicas y privadas) mediante un modelo de cargas y beneficios.

En este sentido es necesario considerar los siguientes lineamientos estratégicos para garantizar el uso efectivo de los espacios públicos por parte de los habitantes de los diferentes sectores de la ciudad:

- Considerar que los espacios públicos forman parte de un sistema integrado donde cada uno de ellos cumple una o varias funciones, que debe estar articulado físicamente y garantizar su acceso a través de los diferentes medios de transporte.
- Garantizar la accesibilidad universal en todos los espacios públicos de circulación y en el interior de los espacios públicos de permanencia, mediante caminerías con dimensiones y materiales apropiados, libres de obstáculos y con una señalética inclusiva.
- Visualizar los espacios públicos de manera integrada con el entorno urbano donde se localizan.
- Mejorar el entorno de los espacios públicos tanto de circulación y en especial de los de permanencia, garantizando una circulación fluida, segura y confortable, y una estancia satisfactoria, conformando espacios efectivos que dispongan de todas las facilidades como mobiliario urbano, equipamientos, sistemas de seguridad, zonas de sombra, señalética, módulos de servicios, entre otros.

- Los espacios públicos deben considerar las características del entorno y las dinámicas sociales para lograr una identificación clara de la oferta y los potenciales usuarios de los mismos, de manera que en estos espacios se desarrollen actividades diversas que sean producto de una planificación basada en los objetivos de desarrollo y en las demandas reales de la comunidad.
- Para garantizar el uso adecuado y permanente de los espacios públicos es fundamental la participación de la comunidad en todo el proceso de implementación de los mismos, desde la planificación, diseño y financiamiento, hasta la construcción, operación y mantenimiento de los mismos.
- Las sociedades junto con sus demandas cambian en el tiempo, en este sentido, los espacios públicos deben tener la propiedad de ser flexibles en su uso y en adaptación de sus componentes físicos a la evolución de la ciudad.
- La gestión debe orientarse a incorporar progresivamente proyectos de espacio público que aporten a las dinámicas sociales y productivas de su entorno.
- Los espacios públicos aportan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y visitantes de la ciudad, constituyéndose en un espacio de identidad, encuentro, cohesión social y desarrollo individual.
- Los espacios públicos al albergar varios componentes vegetales de diferentes escalas (árboles, arbustos, plantas, rastreras) aportan a mantener un medio ambiente saludable y en especial facilitan el desarrollo de las interacciones biológicas.

3.4.- SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Por parte de las autoridades y de la comunidad se debe entender al espacio público como un sistema o red urbana, en el cual idealmente los espacios están interconectados, articulados y donde cada espacio público cumple una o varias funciones.

La implementación de una red integrada y jerarquizada de espacios públicos permite visualizar el conjunto de espacios públicos como un sistema, haciendo efectiva la de intervención específica sobre sus debilidades en un todo y mejorar



la conectividad y movilidad longitudinal y transversal entre ellos, estableciendo un medio de circulación seguro y continuidad a los flujos socioeconómicos.

En este sentido es necesario identificar las escalas y funciones de cada uno de los espacios públicos y definir los circuitos prioritarios que permiten articulación entre estos espacios, y también, una conexión con los equipamientos de soporte y los medios de transporte.

Es obligación entonces en cada proyecto de urbanización contar con espacios públicos destinados a diversas funciones, por lo que se establece que deberán incluir en el diseño, espacios verdes, equipamientos necesarios, formando un sistema ordenado del entorno urbano y deberán cumplir con las consideraciones técnicas establecidas en las Nomas Ecuatorianas de la Construcción-NEC y Normas del Servicio Ecuatoriano de Normalización-INEN; los mismos que serán revisadas por la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial.

CAPITULO 2.

3.5.- SISTEMA INTEGRAL DE MOVILIDAD.

Para facilitar el desarrollo de las dinámicas sociales, económicas, productivas, recreacionales y turísticas es fundamental conformar un Sistema Integral de Movilidad que articule todos los medios de movilidad tanto peatonal como vehicular (tradicional y alternativo) y facilite el desplazamiento fluido y continuo por todo el territorio, en tiempos y condiciones adecuadas, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Para conformar un Sistema Integral de Movilidad es necesario realizar la gestión, planificación y ejecución oportuna de las siguientes acciones:

- Facilitar el desplazamiento a pie y el uso de medios de movilidad alternativos no motorizados (bicicleta, otros), consolidando un servicio de transporte público accesible y confortable.
- Establecer espacios adecuados para la transferencia de los sistemas de movilidad (paradas de bus y bicicletas).
- Crear paradas de buses con una distancia máxima de 500 m entre cada una, garantizando distancias peatonales adecuadas y que se encuentren ubicadas en zonas estratégicas, seguras y accesibles.

- Crear carriles para bicicletas que favorezcan este tipo de movilidad en la localidad y conformen un sistema que atravesase todo el territorio.
- Construir un Terminal Terrestre que satisfaga las necesidades de las personas residentes y de los visitantes, que se encuentre debidamente articulado a todos los sistemas de movilidad de la ciudad.
- Disponer de una suficiente señalización que sea visible, de fácil comprensión y que contenga la información relevante de circulación y ubicación de equipamientos servicios.
- Dimensiones adecuadas de las veredas de manera que se asegure que cada ciudadano, independientemente de sus recursos o de sus características físicas, pueda desplazarse en las mejores condiciones posibles.
- Salidas de garaje con dimensiones adecuadas para asegurar la seguridad en la circulación peatonal.
- El diseño de rotondas deberá cumplir con las dimensiones que garantizan el funcionamiento eficiente de la misma.
- Crear rampas en las esquinas de aceras para facilitar la accesibilidad de todas las personas con pendientes de máximo 8%.
- Garantizar niveles de iluminación adecuados para las horas de la noche, tanto para vías como para aceras.
- Colocar el equipamiento urbano que sea necesario dependiente de las características de uso de suelo del entorno de cada eje vial.
- Contar con mobiliario urbano adecuado, con bancas, basureros, luminarias, paradas de buses, señalética, componentes de control y servicio (guardianía, cámaras eléctricas y telefónicas).
- Colocar porcentajes adecuados de vegetación (árboles y jardines) de manera que se garanticen el confort ambiental en las diferentes horas del día y se favorezca a la imagen de la ciudad. Se deberá priorizar las especies endémicas.
- Las aceras dependiendo de sus dimensiones deben disponer de una franja del lado que limita con la vía, en la cual, se colocarán los equipamientos urbanos y la vegetación, fuera de la zona de circulación peatonal.

Son actividades relacionadas con el uso de las vías de circulación las siguientes:



- Transporte público de media y larga distancia.
- Transporte público urbano.
- Circulación de vehículos medianos y pesados de carga.
- Circulación de vehículos medianos y pesados de pasajeros.
- Circulación de automóviles, camionetas livianas u otros vehículos similares habilitados para circular en la vía pública.
- Estacionamientos.
- Circulación de bicicletas, motocicletas, triciclos y ciclomotores.
- Paradas de taxis, fletes o camiones de alquiler.

Son equipamientos relacionados con la ocupación de las aceras que facilitan el desarrollo de actividades, los siguientes:

- Kioscos de venta menor.
- Kioscos de paradas de taxis y colectivos.
- Acceso y ventilación de cámaras y servicios públicos
- Módulos de recolección de basura
- Mobiliario Urbano (bancas, basureros, luminarias, paradas de buses, señalética, pérgolas, otros).

La ocupación de las vías y aceras como parte de las actividades detalladas anteriormente en ningún caso podrá obstaculizar la circulación libre y holgada por parte de las personas y bienes.

3.6.- PRINCIPIOS GENERALES PARA EL DISEÑO VIAL.

- El ancho para las nuevas calles propuestas dependerá en gran medida de la cantidad de tráfico y la velocidad máxima definida.
- Crear ejes transversales con usos de suelo mixtos que permitirán una mayor difusión de la movilidad en la ciudad durante todas las horas del día.
- Colocar materiales adecuados y de alta duración en todas las calles en especial las que se encuentran mal estado previendo en el mediano plazo completar el sistema vial que facilite la circulación e integración de toda la ciudad.
- Construir las veredas inexistentes garantizando seguridad a las personas que transitan por ellas y dinamizando la circulación.

- Asegurar la accesibilidad universal mediante la construcción de aceras libres de barreras físicas como cambios de nivel, mal estado de materiales, colocación de elementos urbanos que obstaculizan el tráfico de las personas y generan inseguridad.
- Generar zonas de estacionamiento público y considerar parqueaderos laterales principalmente en las zonas de intenso uso comercial para evitar congestión.
- El diseño de la vía debe garantizar un adecuado escurrimiento de las aguas de lluvia, evitando las concentraciones en el periodo de intensa caída de pluviales.
- Se deben garantizar los giros en las intersecciones con ángulos adecuados para evitar conflictos y accidentes.
- Ofrecer la visibilidad que garantiza el funcionamiento eficiente.
- Los parqueaderos se construirán a partir de los 5m de distancia de las esquinas de cruces viales.
- El diseño de las esquinas debe favorecer la seguridad del peatón y del vehículo.
- Garantizar el mantenimiento periódico y oportuno en vías y aceras.

3.7.- SISTEMA VIAL.

El sistema vial está conformado por las vías definidas en el mapa correspondiente al sistema vial de Pedro Vicente Maldonado. El PDyOT del cantón Pedro Vicente Maldonado distingue vías rurales y vías urbanas, dentro de las primeras, se identifica una jerarquía relacionada con su orden de importancia, según su conexión con los asentamientos humanos.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado delimita la amplitud de la vía que los propietarios de predios deben respetar en la zona rural, salvo consideraciones expresas de gobiernos de jerarquía superior.



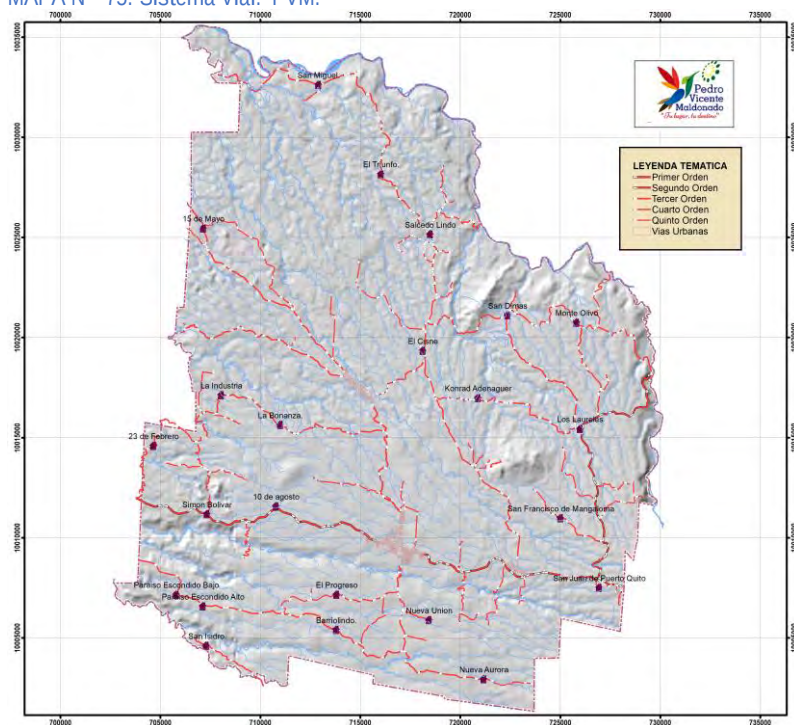
TABLA N° 68. Amplitud de vías en la zona rural. Cabecera Cantonal.

ID	DESCRIPCION	TIPO	RANGO
1	Carretera Primer Orden	Nacional. Une Capitales de Provincia	50 m
2	Carretera Segundo Orden	Cantonal. Une cantones dentro de Provincia	16 m
3	Carretera Tercer Orden	Parroquial. Une Parroquias dentro del cantón.	14 m
4	Carretera Cuarto Orden	Recintos. Une recintos.	12 m
5	Carretera Quinto Orden	Acceso a Fincas. Dan acceso a varias fincas	10 m
6	Accesos carrozables	Fraccionamientos	7 m
7	Accesos no carrozables	Fraccionamientos, predios varios	4 m
8	Caminos Vecinales	Herradura.	3 m

Fuente: PDyOT. Cantón PVM.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

MAPA N° 75. Sistema Vial. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En concordancia con la normativa vigente de arquitectura y urbanismo se determina los siguientes tipos de vías del sistema estructurante del área del plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado:

- Vías Expresas.- Sirven al tráfico de larga y mediana distancia y estructuran el territorio. Su función es articular áreas urbanas, enlazar zonas, regionales locales o nacionales y son soporte del tráfico de paso. Permiten el paso de grandes volúmenes de automotores y son de alta velocidad.
- Vías colectoras.- Articulan sectores urbanos. Permiten la circulación de transporte colectivo, el tráfico pesado con regulaciones, el acceso a los predios frentistas y pueden tener estacionamiento lateral.
- Vías locales: Es el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos con prioridad para la circulación peatonal, admiten medidas de moderación de tráfico. Pueden tener estacionamiento lateral.
- Sistema de Vías Peatonales.- Estas vías son para uso exclusivo del tránsito peatonal, excepcionalmente permiten el paso de vehículos de residentes para acceso a sus predios. No permiten el estacionamiento de vehículos. Deben permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.
- Sistema de Ciclo-vías.- Son sistemas de movilidad alternativa que facilita el tráfico de bicicletas en zonas urbanas y se conecta con paradas o estaciones de transporte público. También se pueden habilitar ciclo vías que conecten las zonas urbanas con rutas estratégicas que atraviesen sectores y lugares de valor paisajístico y recreacional.

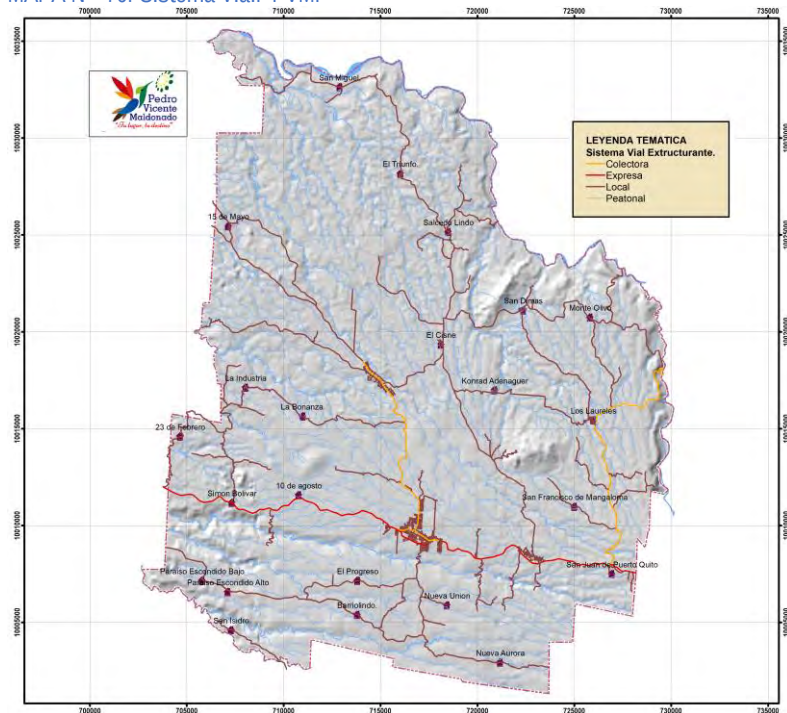
Las ciclo-vías pueden ser exclusivas o de uso compartido con otros sistemas de movilidad (vehicular, peatonal, otros), para lo cual se identificarán de la siguiente manera:

- Vía ciclística: uso exclusivo para bicicletas.
- Carril ciclístico: combinadas con la circulación vehicular.
- Acera Ciclística.

Las ciclo-vías para garantizar un uso adecuado, seguro y articulado debe cumplir con las siguientes especificaciones:

- En los puntos de cruce con vías vehiculares o peatonales, se deberá prever mecanismos de control de prioridad de circulación (señalización, semaforización).
- En el caso de que se contemple una acera o sendero peatonal junto con la ciclo-vía, éstos se separarán mediante: señalización horizontal y/o vertical, textura o color diferente en pisos, bolardos, bordillos, entre otros.
- Las ciclo vías principales deberán garantizar una iluminación adecuada en horas de la noche.

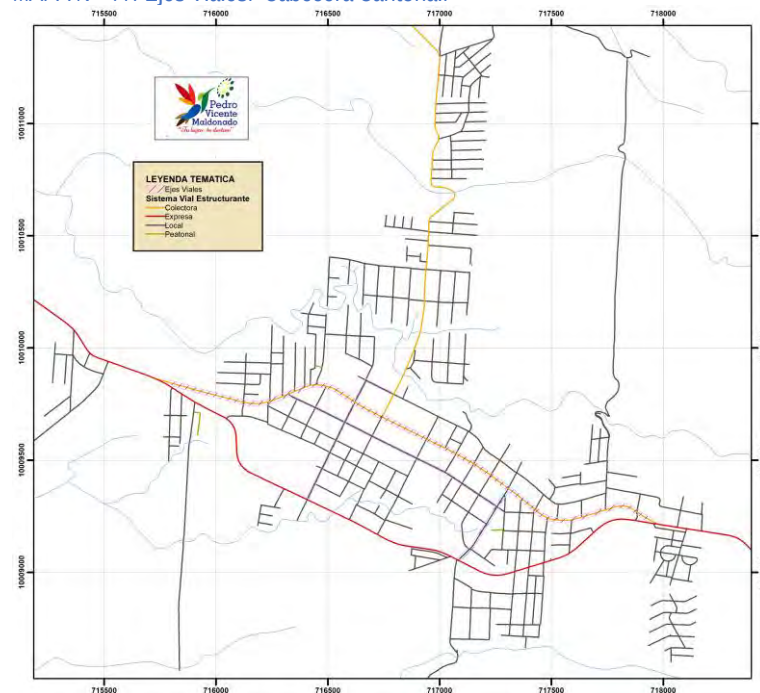
MAPA N° 76. Sistema Vial. PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Dentro de la zona urbana es en donde se puede apreciar el dinamismo del sistema vial. En la cabecera cantonal, la calle 29 de mayo se perfila como una vía colectora, pero aparte de esto, es un eje vial que dinamiza la movilidad tanto de vehículos y peatones. Junto con la calle que pasa al frente del Municipio son los ejes viales por excelencia. Otro eje vial, es la calle asignada como número 8, por la proyección que representa la implementación del nuevo hospital para Pedro Vicente Maldonado.

MAPA N° 77. Ejes Viales. Cabecera Cantonal.



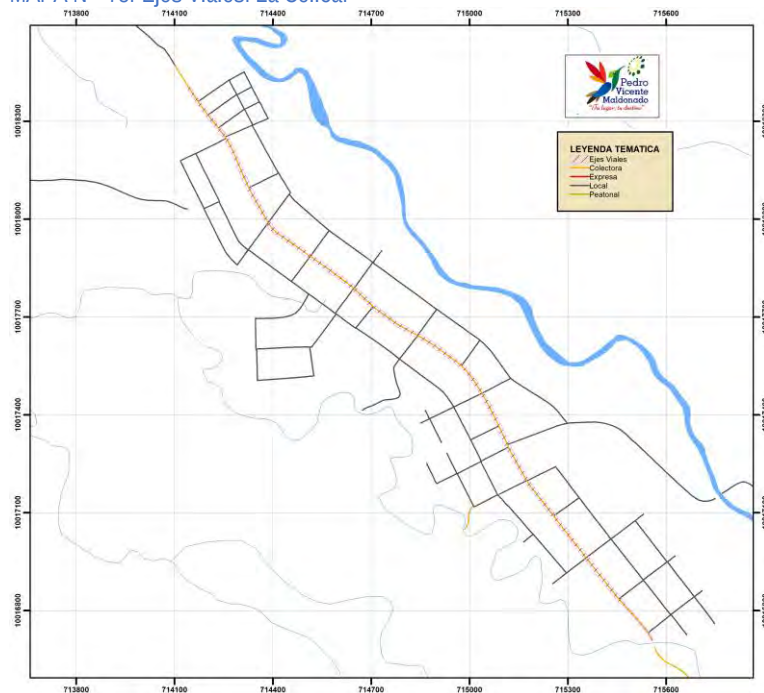
Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En la Celica, se proyecta como eje vial la vía que conduce hacia la Cabecera Cantonal y continúa hacia varios recintos, 15 de mayo y otros del vecino cantón



Puerto Quito. Esta vía también es colectora que recoge el flujo de las vías locales y la conduce hacia la cabecera cantonal.

MAPA N° 78. Ejes Viales. La Celica.

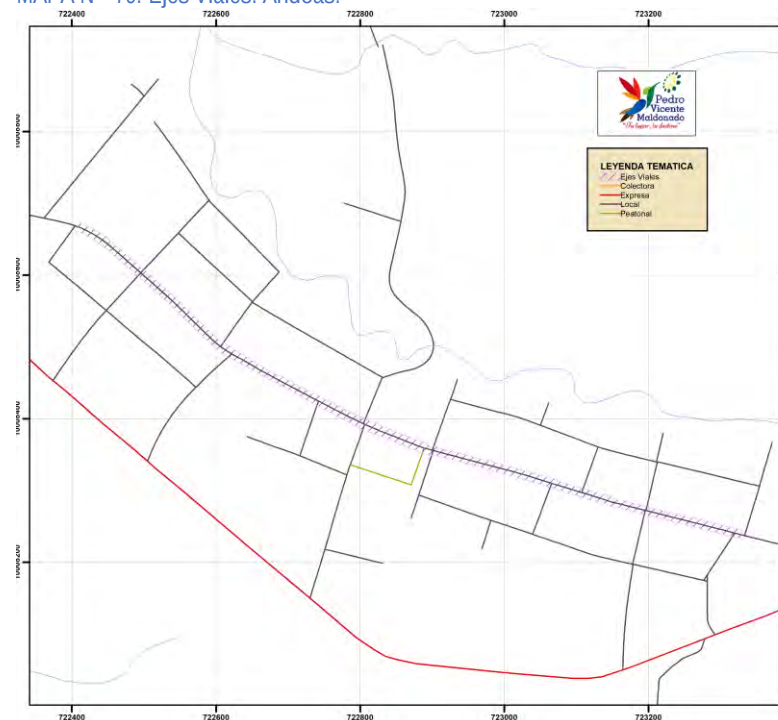


Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En San Vicente de Andoas el eje vial corresponde la vía central que en sus extremos conecta con la Vía Estatal. A pesar de ser una vía que recoge el flujo de otras locales, no tiene la característica para ser considerada como colectora.

MAPA N° 79. Ejes Viales. Andoas.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

El sistema vial será diseñado para garantizar una efectiva movilidad, tanto peatonal como la de vehículos, tomando en consideración la calzada y las aceras con el acceso a personas con capacidades especiales. Para fraccionamientos y proyectos de urbanizaciones, se determinarán vías locales tipo 1, 2 y 3, a criterio técnico de la Dirección Municipal encargada del ordenamiento territorial y de acuerdo a la cantidad de lotes fraccionados.

3.8.- NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO DE VÍAS.

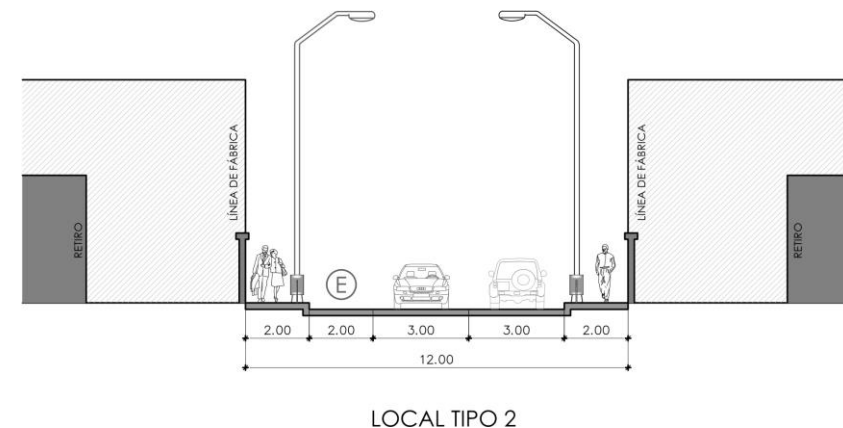
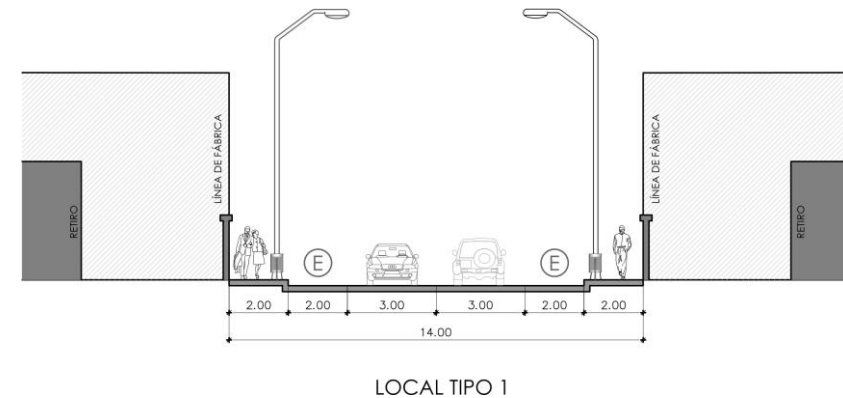
Como parte de este proceso a continuación se definen lineamientos normativos que garanticen el uso adecuado y las dimensiones que permitan una circulación

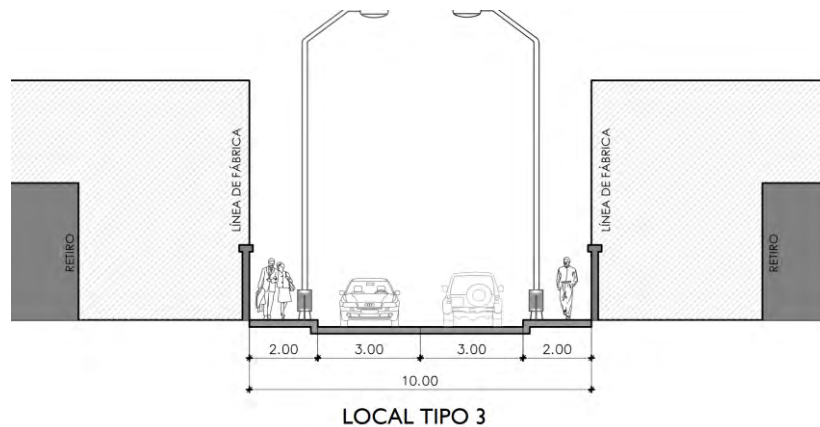
fluida de peatones y vehículos en los diferentes elementos del sistema de movilidad:

- Aceras peatonales.- Entre 1,5 y 2 metros como mínimo de acuerdo a la disposición del tendido eléctrico, (soterrado o aéreo), de manera que se facilite la circulación de 2 personas una al lado de otra y libre de la colocación de equipamiento urbano (postes de luz, bancas, vegetación, basureros, señalética).
- Ancho de carril vial.- para un sentido mínimo 4m y para doble entre 3m y 3,50m cada una.
- Parterre.- El ancho mínimo será variable de acuerdo al tipo de vía. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que el ancho reducido del parterre no sea inferior a 1,20 m.
- Radio de Curva.- se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles de menos de 10m un radio 3m; entre calles de más de 10m un radio 5 m; en avenidas un radio de 10m.

Para vías locales, el diseño debe considerar las especificaciones presentes en los gráficos siguientes:

GRAFICO N° 2. Especificaciones Técnicas para el diseño de Vías.

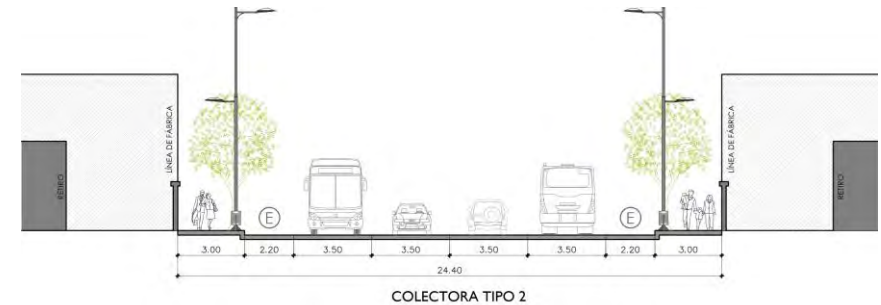
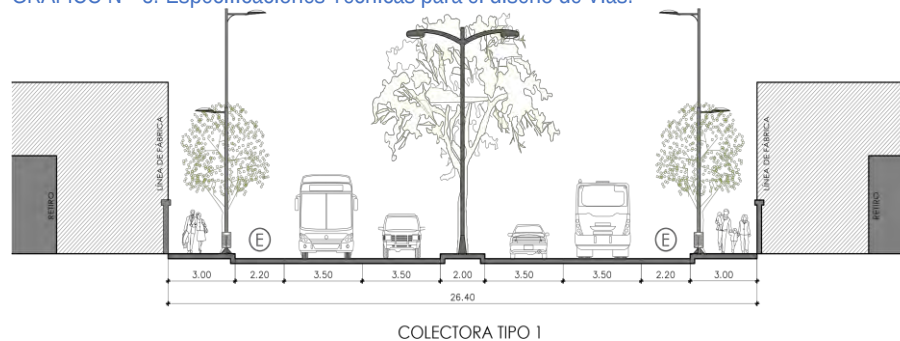




Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

En el desarrollo futuro del cantón, se tomará en cuenta el diseño de dos tipos de vías colectoras, para poder conectar de manera eficiente el flujo de las vías locales. Para ello, se tomarán en cuenta los parámetros presentes en el gráfico:

GRAFICO N° 3. Especificaciones Técnicas para el diseño de Vías.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

CAPÍTULO 3.

EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA SOCIAL.

3.9.- EQUIPAMIENTO.

El equipamiento necesario proyectado para la ciudad hasta el año 2030, contempla una continuación de la normativa aprobada en el año 2006 complementado con nuevas necesidades de equipamiento. Así tenemos los siguientes equipamientos de atención prioritaria.

TABLA N° 69. Equipamiento General. Cantón PVM.

ELEMENTO	CARACTERÍSTICA	LOCALIZACIÓN
Bulevar	Cuenta con amplias franjas para libre circulación peatonal, jardinerías y arborización.	Calle 29 de junio
Paseo Comercial	Cumple la función de eje conductor de flujos, complementado por servicios de apoyo turístico. Paseo Gastronómico-Comercial: elemento integrador de una secuencia de espacios.	Mercado Central Asociación de Comerciantes
Plazas	Son espacios de encuentro que enlazan el Paseo Corredor Comercial	Plaza Cívica Centro Cultural Plaza Municipio
Parque	Son sitios de recreación y esparcimiento que albergan instalaciones o poseen condiciones para la práctica del deporte organizado.	Parque Urbano Parque Central de la Celica Parque Central de Andoas



		Parques en los Recintos
		Parque Temático
Paisajístico y Escénico	Reforestación con especies nativas, césped y paseos peatonales y pistas de ciclismo para fomentar el turismo. Elementos espaciales de gran atractivo natural y escénico como sitios para la recreación al aire libre, de protección y desarrollo turístico.	Quebrada La Sucia
		Quebrada del C. Vicente Anda Aguirre
		Río Caoní.
Infraestructura de transporte	Espacios físicos que posibilita la movilización de personas. Tiene elementos urbanísticos y de optimización de espacio físico con una apariencia moderna	Mini Terminal Terrestre
		Paradas de taxis y camionetas
		Parada de Mototaxis
Complejo Hospitalario.	Espacio Físico necesario para el tratamiento de enfermedades. Contiene elementos modernistas. Alrededor se impulsará el comercio de varios tipos en especial medicinas.	Hospital tipo B
		Área Comercial habilitada
		Parada de taxis y Mototaxis.

Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Paseo Gastronómico-Comercial.

Espacio urbano que se ubica junto al Banco del Pichincha y lindera con el Hospital. Incorpora organizadamente al interior de un edificio los giros de comidas que se encuentran en la Av. 29 de junio, e incorpora otros giros de comercio, para servicio del turismo y de la población local.

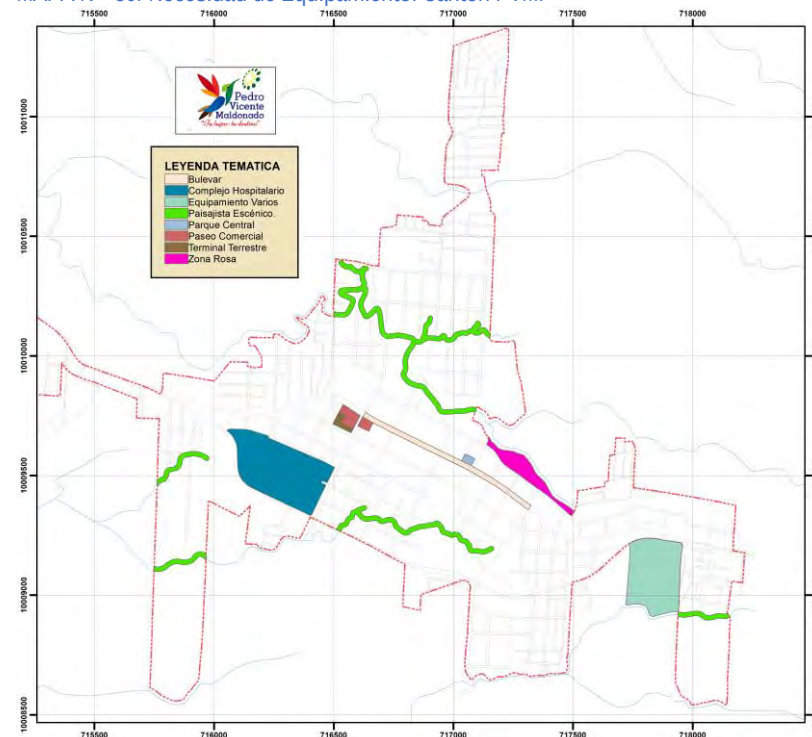
Centro Cultural.

Espacio urbano-arquitectónico ubicado junto al Banco del Pichincha, que concentra las actividades culturales para uso de biblioteca, internet, sala de exposiciones, aulas taller y espacios para la casa de la cultura.

Bulevar 29 de Junio.

Espacio urbano central de la ciudad. Se amplía el parterre central a los lados con tratamiento de piso y pequeñas plazas con mobiliario urbano e iluminación. Se inicia en el Mercado hasta el actual central, es el espacio de mayor uso de los habitantes, que permite generar un eje urbano paisajístico de calidad.

MAPA N° 80. Necesidad de Equipamiento. Cantón PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.
Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Infraestructura de transporte. Terminal Terrestre.

Espacio urbano, que permite la vinculación de los elementos de integración que permiten garantizar la función del transporte terrestre dentro del cantón. Se concibe como el espacio físico en donde comienzan y terminan las líneas de transporte que brindan servicios a los diferentes asentamientos humanos del cantón y también sirve de paso al sistema de transporte interprovincial.

Zona Hospitalaria.

Espacio urbano destinado al tratamiento de todo tipo de enfermedades de la población del Cantón y sus alrededores. Este hospital es de categoría B que alberga en su interior 60 camas y todo el equipamiento necesario para su



funcionamiento. Se proyecta un complejo hospitalario complementado con proyección comercial y un eje vial para su debido acceso.

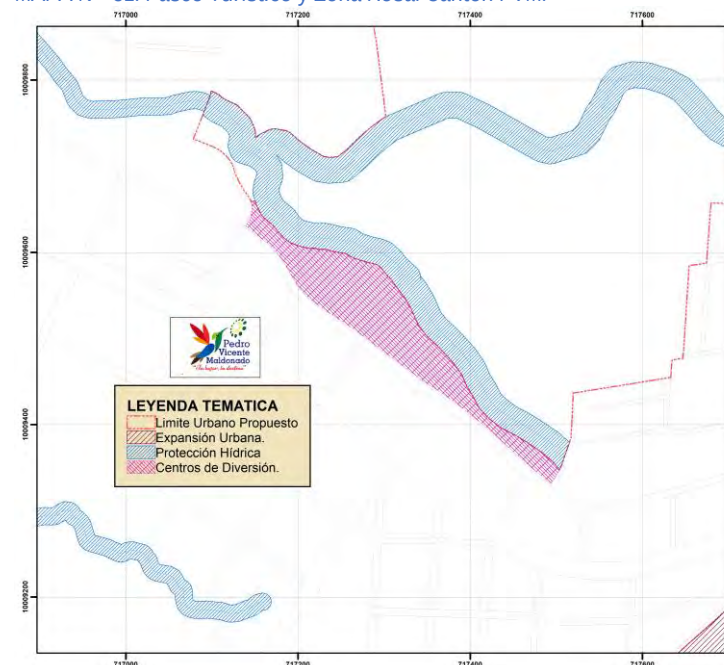
Paisajístico y Escénico.

Zona conformada por las áreas de protección hídrica que se encuentren dentro del límite urbano. Se trata de una recuperación integral del paisaje natural de tal manera que se encuentre a un paso de la zona residencial, constituyéndose un pulmón urbano, con especies propias de la fauna del sector. Se complementará con un parque temático que funcionará como reserva y pulmón ambiental para la cabecera cantonal.

Paseo Turístico y Zona Rosa.

Espacio urbano destinado al desarrollo de actividades de diversión y esparcimiento. Este lugar se encuentra colindante con la zona de protección de las riveras del estero la Sucia y comprenderá una adecuación de los predios que al momento se encuentran libres de construcción y se implementará la infraestructura necesaria para reubicar a los centros de diversión para adultos excepto el comercio restringido. Mediante un plan parcial, se desarrollará el proyecto de recuperación de las aguas del estero y la construcción de un paseo turístico y recreativo colindante con el área de protección, se logrará un atractivo turístico para actividades recreativas de personas adultas.

MAPA N° 81. Paseo Turístico y Zona Rosa. Cantón PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

Equipamiento uso varios.

Área destinada para la instalación temporal de ferias libres, circos ambulantes, ferias artesanales, etc.

La descripción técnica de los espacios públicos y el equipamiento necesario constará en el respectivo anexo, que será desarrollado a partir de la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Pedro Vicente Maldonado

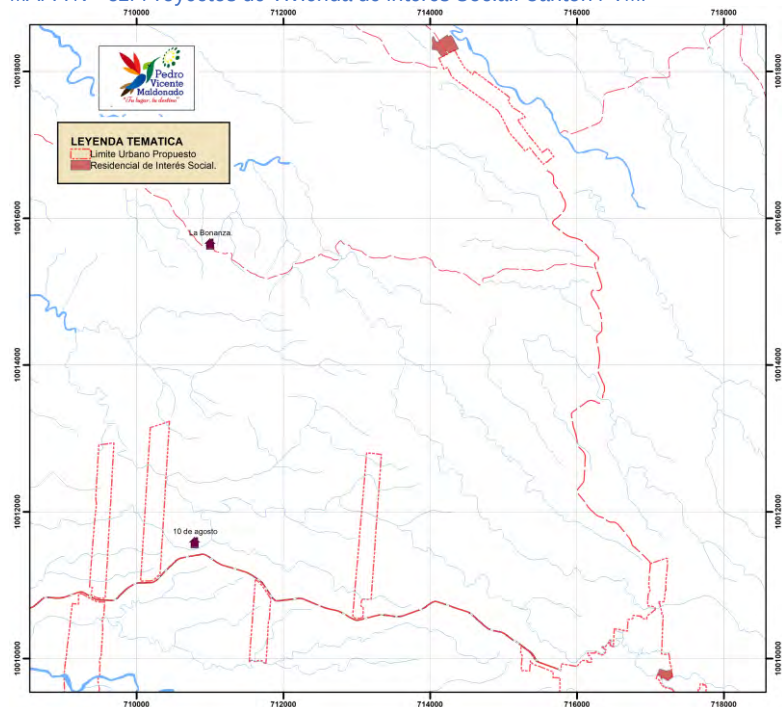
3.10.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Se determina dos polígonos que serán destinados a vivienda de interés social. Estas serán desarrolladas mediante planes parciales para cada unidad urbanística:



- Proyecto de Vivienda Social Los Guayacanes.
- Proyecto de Vivienda Social el Milenio.

MAPA N° 82. Proyectos de Vivienda de Interés Social. Cantón PVM.



Fuente: Resultados de Trabajo.

Elaboración: Dirección de Planificación y Territorialidad.

También podrán ser categorizados como proyectos de vivienda de interés social áreas destinadas según el presente documento a residencial rural cuando la necesidad lo amerite y de acuerdo a las políticas presentes en el Plan de Desarrollo Toda una Vida del Gobierno Nacional y su intervención emblemática “Casa para Todos”.