



PUIS

PIMAMPIRO 2024

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PIMAMPIRO
2030

Administración 2023-2027
www.pimampiro.gob.ec

— La Alcaldía de todos! —

PIMAMPIRO

2023 - 2027

Autoridades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

Eco. Oscar Rolando Narváez Rosales
ALCALDE

Ing. Diana Catalina Egas Sevilla
Vicealcaldesa

Sr. José Elías Chuquín Sandoval
Concejal

Sr. Ronald Erazmo Rosero Castro
Concejal

Lic. María Del Carmen Tobar González
Concejal

Lic. Verónica Ximena Yépez Chamorro
Concejal

Coordinación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

Arq. Lenin Oswaldo Noquez Carlosama
Planificador Urbana y Rural

Arq. Pablo Flores Villamarín
Coordinador

Arq. Pedro Miguel Calle Guillen
Arquitecto

CONTENIDO

CONTENIDO	3
ÍNDICE DE TABLAS.....	7
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	10
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	14
ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS.....	1
I. Introducción	1
II. Antecedentes.....	3
III. Metodología	6
IV. Objetivos del PUGS.....	7
1. Objetivo General.....	7
2. Objetivos específicos.....	7
V. Revisión y análisis del PDOT de Pimampiro.....	8
VI. Pimampiro: el futuro de la ciudad	12
VII. Caracterización de medio físico del cantón San Pedro de Pimampiro	15
1. Clima y precipitaciones del cantón San Pedro de Pimampiro	15
2. El sistema hídrico del cantón San Pedro de Pimampiro	16
3. El paisaje del cantón San Pedro de Pimampiro y los ecosistemas naturales	16
4. Riesgos y amenazas del cantón San Pedro de Pimampiro	17
a. Inundaciones	17
b. Deslizamientos.....	17
5. Vulnerabilidad en el cantón San Pedro de Pimampiro.....	18
a. Geomorfología, pendientes y riesgos	18
6. Categorías de ordenamiento territorial y uso del suelo en el cantón San Pedro de Pimampiro	19
VIII. Asentamientos Humanos	23
1. Caracterización de los asentamientos rurales y urbanos: roles, funciones y tamaños	23
2. Aspectos demográficos y poblacionales del cantón San Pedro de Pimampiro	25
a) La población cantonal en el contexto provincial y nacional	25
b) Análisis demográfico	25
c) Desafíos de la dinámica demográfica para el cantón San Pedro de Pimampiro	28

d)	Densidad poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro.....	28
A.	COMPONENTE ESTRUCTURANTE	29
i.	Definición de los objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural del cantón San Pedro de Pimampiro.	29
ii.	Análisis de los Asentamientos Humanos Concentrados.....	29
1.	Área urbana actual.....	36
1.1.	Ocupación de suelo	47
1.2.	Edificabilidad	67
1.3.	Redes de infraestructura.....	69
1.4.	Capacidad receptiva	80
1.5.	Proyección poblacional	81
1.6.	Límite Urbano Ajustado.....	83
2.	ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	86
3.	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA	108
4.1.	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO (RURAL Y URBANO)	108
4.1.1.	SUELO URBANO.....	108
4.1.2.	SUELO RURAL.....	121
4.1.2.1.	Asentamientos urbanos anexos a la Parroquia de Pimampiro	121
4.1.2.1.1.	Comunidad San Francisco de Paragachi.....	122
4.1.2.1.2.	Comunidad Chaguayacu	140
B.	COMPONENTE URBANÍSTICO	157
1.	Determinación de polígonos de intervención (PIT)	158
1.1.	Polígonos de intervención territorial área rural	161
1.2.	Polígonos de intervención territorial área urbana	163
1.2.1.	Ciudad de Pimampiro.....	164
1.2.2.	Parroquia Mariano Acosta.....	165
1.2.3.	Parroquia de Chugá	166
1.2.4.	Parroquia de San Francisco de Sigsipamba.....	167
2.	Determinación de tratamientos.....	168
2.1.	Tratamientos polígonos de intervención territorial área rural	168
2.2.	Tratamiento del suelo urbano	171
2.2.1.	Límite urbano ajustado de la ciudad de Pimampiro.....	171

2.2.2. Tratamientos urbanos a realizar	174
3. Determinación de Aprovechamientos	174
3.1. Ocupación y Edificabilidad en el Área Rural de Expansión Urbana	174
3.2. Usos de Suelo dentro del Perímetro Urbano de la Ciudad de Pimampiro	175
3.2.1. Clasificación del Uso Residencial	175
3.2.2. Clasificación del Uso Múltiple	175
3.2.3. Clasificación de Uso Industrial	175
3.2.4. Clasificación de Uso de Equipamiento	177
3.2.5. Clasificación del Uso Patrimonial Cultural	179
3.2.6. Clasificación del Uso Comercial y de Servicios	179
3.2.7. Compatibilidades de uso para equipamiento.	180
3.3. Edificabilidad en el Suelo Urbano	180
3.3.1. Altura del local.....	180
3.4. Ocupación del Suelo Urbano	181
3.4.1. Tipos de retiros.....	181
3.4.2. Lote mínimo.....	182
a) Propuesta de Clasificación de Uso de Suelo Urbano de Ciudad de Pimampiro	182
b) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).....	186
c) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).....	186
d) Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Mariano Acosta	187
e) Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	187
f) Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Chugá.....	188
C. GESTIÓN DEL SUELO	191
1. Densidad edificada	191
2. Gestión del suelo urbano.....	191
2.1. Unidades de Actuación Urbanística	191
3. Clasificación de los tratamientos	193
3.1. Alcances y límites de los tratamientos	194
4. Sistema de programas y proyectos del PUGS.....	198
4.1. Estructuración del sistema de programas y proyectos	198
4.2. Calificación y jerarquización de proyectos.....	198

4.3. Plan vial y movilidad urbana del cantón San Pedro de Pimampiro	204
4.4. Sistema Estructurante de Servicios Públicos	208
4.5. Identificación de programas y proyectos	208
4.5.1. PARQUE ECOLÓGICO DEL BARRIO MONSERRAT	209
4.5.2. PARQUE INCLUSIVO DEL ADULTO MAYOR.....	212
4.5.3. PARQUE PROTECTOR DE LA QUEBRADA PATIO VIEJO	215
4.5.4. CONEXIÓN VERDE (CORREDORES VERDES)	217
4.5.5. MERCADO CENTRAL (10 DE AGOSTO)	222
4.5.6. TEATRO HUMBOLDT	223
4.5.7. Vía Pimampiro- Los Árboles - El Inca	225

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Conflictos de Uso de Suelo - cantón Pimampiro.....	18
Tabla 2. Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro.....	20
Tabla 3. Área urbana de las parroquias	31
Tabla 4. Superficie y población de los cantones de la provincia de Imbabura	32
Tabla 5. Coordenadas geo-referenciadas de la Ciudad de Pimampiro	37
Tabla 6. Coordenadas geo-referenciadas del Área Urbana de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	43
Tabla 7. Coordenadas geo-referenciadas del Área Urbana de la parroquia Chugá.....	45
Tabla 8. Cuadro de Uso y Ocupación del Suelo	49
Tabla 9. Matriz de Uso de Suelo Recomendada.....	52
Tabla 10. Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro.....	53
Tabla 11. Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta	57
Tabla 12. Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia de San Francisco de Sigsipamba	60
Tabla 13. Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Chugá.....	62
Tabla 14. Lotes Edificados y Vacíos de la Ciudad de Pimampiro.....	65
Tabla 15. Infraestructura básica del cantón San Pedro de Pimampiro.....	69
Tabla 16. Número de puntos wifi en el Cantón	77
Tabla 17. Capacidad Receptiva del cantón San Pedro de Pimampiro	80
Tabla 18. Matriz de Registro de Uso de Suelo de la ciudad de Pimampiro.....	81
Tabla 19. Proyección Poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro.....	82
Tabla 20. Matriz de Clasificación de los Equipamientos	86
Tabla 21. Uso de Suelo de la Ciudad de Pimampiro	88
Tabla 22. Índice de Verde Urbano en la Provincia e Imbabura	96
Tabla 23. Áreas Verdes en la Ciudad de Pimampiro	96
Tabla 24. Tipo de Rodadura de las Vías Urbanas de la Ciudad de Pimampiro	98
Tabla 25. Tipo de Vías de la Ciudad de Pimampiro.....	99
Tabla 26. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo.....	108
Tabla 27. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la ciudad de Pimampiro.....	108
Tabla 28. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la Parroquia Mariano Acosta.....	109

Tabla 29. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	109
Tabla 30. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la Parroquia Chugá	110
Tabla 31. Análisis de Manzanas por Forma de la ciudad de Pimampiro.....	112
Tabla 32. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Mariano Acosta	113
Tabla 33. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba ...	113
Tabla 34. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Chugá.....	114
Tabla 35. Coordenadas geo-referenciadas del Límite Urbano de la Comunidad.....	124
Tabla 36. Matriz de Uso de Suelo Recomendada del Área Urbana de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	125
Tabla 37. Lotes Edificados y Vacíos de la Comunidad San Francisco de Paragachi	127
Tabla 38. Tipo de Vías de la Comunidad San Francisco de Paragachi	135
Tabla 39. Compacidad de la Comunidad San Francisco de Paragachi	137
Tabla 40. Coordenadas geo-referenciadas del Límite Urbano de la Comunidad Chalguayacu	141
Tabla 41. Niveles de Ocupación del Suelo de la Comunidad Chalguayacu.....	142
Tabla 42. Lotes Edificados y Vacíos de la Comunidad Chalguayacu.....	144
Tabla 43. Niveles de Ocupación, Edificabilidad y Capacidad Receptiva de la Comunidad Chalguayacu.....	147
Tabla 44. Ejes y Zonificación de la Ciudad de Pimampiro.....	159
Tabla 45. Sub-clasificación del Suelo Rural – Polígonos por Parroquia.....	161
Tabla 46. Tratamientos Sub-clasificación del Suelo Rural.....	168
Tabla 47. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia Pimampiro.....	169
Tabla 48. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia Mariano Acosta.....	170
Tabla 49. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	170
Tabla 50. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia Chugá	170
Tabla 51. Ocupación y Edificabilidad en el Área Rural de Expansión Urbana	174
Tabla 52. Clasificación de Uso y Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro ...	185
Tabla 53. Coeficientes de Utilización del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro.....	186
Tabla 54. Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Mariano Acosta	187
Tabla 55. Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	188

Tabla 56. Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Chugá.....	189
Tabla 57. Matriz de Parámetros de Edificabilidad del Suelo Urbano del cantón San Pedro de Pimampiro.....	192
Tabla 58. Matriz de Jerarquización de los proyectos.....	199

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Esquema de articulación PDOT-PUGS	9
Ilustración 2. Mapa de Conflicto de Uso de Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro	17
Ilustración 3. Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) del cantón San Pedro de Pimampiro	22
Ilustración 4. Mapa del cantón San Pedro de Pimampiro y sus perímetros urbanos	31
Ilustración 5. Crecimiento Urbano de la ciudad de Pimampiro	35
Ilustración 6. Mapa del Límite Urbano del área urbana de la Parroquia de Pimampiro	36
Ilustración 7. Mapa de Barrios de la Ciudad de Pimampiro	38
Ilustración 8. Mapa del Límite Urbano de la Parroquia Mariano Acosta	39
Ilustración 9. Coordenadas geo-referenciadas del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta	40
Ilustración 10. Mapa de Barrios de la Parroquia Mariano Acosta	41
Ilustración 11. Mapa del Límite Urbano de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	42
Ilustración 12. Mapa del Límite Urbano de la Parroquia Chugá	44
Ilustración 13. Mapa de Barrios de la Parroquia Chugá	46
Ilustración 14. Mapa de Zonificación de la ciudad de Pimampiro	48
Ilustración 15. Mapa de Manzanas de la ciudad de Pimampiro.....	50
Ilustración 16. Manzana Tipo	51
Ilustración 17. Mapa de Niveles de Ocupación de Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro ..	54
Ilustración 18. Mapa de Superficie con el Mayor Nivel de Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro	56
Ilustración 19. Mapa de Conformación de manzanas del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta.....	59
Ilustración 20. Mapa de Conformación de Manzanas del Área Urbana de San Francisco de Sigsipamba	61
Ilustración 21. Mapa de Conformación de manzanas del Área Urbana de la Parroquia Chugá ..	63
Ilustración 22. Mapa de Uso de suelo del cantón San Pedro de Pimampiro	64
Ilustración 23. Mapa de Lotes Vacantes de la Ciudad de Pimampiro.....	66
Ilustración 24. Mapa de la Cobertura de Agua Potable en la Ciudad de Pimampiro.....	71
Ilustración 25. Trabajos en la Red de alcantarillado del de la ciudad de Pimampiro.....	72

Ilustración 26. Equipo de Recolección de basura del cantón San Pedro de Pimampiro	73
Ilustración 27. Mapa de Recolección de Basura en la Ciudad de Pimampiro	74
Ilustración 28. Mapa de Cobertura de Energía Eléctrica en la Ciudad de Pimampiro	75
Ilustración 29. Mapa de Cobertura de Wifi del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro	77
Ilustración 30. Mapa de Redes Viales del cantón San Pedro de Pimampiro.....	79
Ilustración 31. Mapa de Ajuste de Áreas de la ciudad de Pimampiro.....	85
Ilustración 32. Mapa de Uso de Suelo Actual de la ciudad de Pimampiro	89
Ilustración 33. Mapa de Edificaciones Patrimoniales de la Ciudad de Pimampiro.	93
Ilustración 34. Mapa de áreas verdes y recreacionales del cantón San Pedro de Pimampiro...	95
Ilustración 35. Mapa de Espacios Verdes y Franjas Verdes de la Ciudad de Pimampiro	97
Ilustración 36. Mapa de Ejes Viales, Movilidades y Conectividad de la Ciudad de Pimampiro	100
Ilustración 37. Mapa de Promedio de anchos viales de la Ciudad de Pimampiro	104
Ilustración 38. Mapa de Estudio de Compacidad de la Ciudad de Pimampiro	107
Ilustración 39. Mapa de Morfología de Manzanas por superficie de la ciudad de Pimampiro..	111
Ilustración 40. Mapa de Morfología de las Manzanas por Forma	116
Ilustración 41. Mapa de Altura de Edificación en la Ciudad de Pimampiro	119
Ilustración 42. Mapa de Asentamientos Urbanos del cantón San Pedro de Pimampiro	121
Ilustración 43. Mapa de Límite Urbano de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	123
Ilustración 44. Mapa de Niveles de Ocupación del Suelo de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	126
Ilustración 45. Mapa de Lotes Vacantes de la Comunidad San Francisco de Paragachi	128
Ilustración 46. Mapa de Ajuste de Áreas de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	130
Ilustración 47. Mapa de Equipamientos de la Comunidad San Francisco de Paragachi	132
Ilustración 48. Mapa de Áreas Verdes de la Comunidad San Francisco de Paragachi	133
Ilustración 49. Mapa de Ejes de Conectividad de la Comunidad San Francisco de Paragachi	134
Ilustración 50. Mapa de Ancho de Vías de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	136
Ilustración 51. Mapa de Morfología de Manzanas por Superficie de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	138
Ilustración 52. Mapa de Morfología de Manzanas por Forma de la Comunidad San Francisco de Paragachi.....	139
Ilustración 53. Mapa del Límite Urbano de la Comunidad Chalguayacu	140

Ilustración 54. Mapa de Uso de Suelo de la Comunidad Chalguayacu	143
Ilustración 55. Mapa de Lotes Vacantes de la Comunidad Chalguayacu.....	145
Ilustración 56. Mapa de Altura de Edificación de la Comunidad Chalguayacu.....	149
Ilustración 57. Mapa de Conectividad de la Comunidad Chalguayacu.....	151
Ilustración 58. Mapa de Ajuste de Áreas de la Comunidad Chalguayacu	153
Ilustración 59. Mapas de Sobre posición de la Ciudad de Pimampiro.....	158
Ilustración 60. Mapa de Propuesta de Edificaciones Patrimoniales	160
Ilustración 61. Polígonos de intervención en el área rural del cantón San Pedro de Pimampiro	162
Ilustración 62. Zonas Homogéneas de la ciudad de Pimampiro.....	164
Ilustración 63. Zonas Homogéneas de la Parroquia Mariano Acosta	165
Ilustración 64. Zonas Homogéneas de la Parroquia Chugá	166
Ilustración 65. Zonas Homogéneas de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	167
Ilustración 66. Mapa de Ajuste de Áreas de la Ciudad de Pimampiro	173
Ilustración 67. Mapa de Clasificación de Uso de Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro ..	183
Ilustración 68. Plan vial de la ciudad de Pimampiro.....	205
Ilustración 69. Plan Vial de la Parroquia Mariano Acosta	207
Ilustración 70. Aproximación Gráfica de la Propuesta del Parque Ecológico del barrio Monserrat	209
Ilustración 71. Propuesta aproximada de áreas del Parque Ecológico del barrio Monserrat ...	211
Ilustración 72. Imagen Ilustrativa del Proyecto – Parque del Adulto Mayor.....	212
Ilustración 73. Mapa de Ubicación Propuesta del Parque del Adulto Mayor	213
Ilustración 74. Propuesta Aproximada del Áreas del Parque del Adulto Mayor	214
Ilustración 75. Imagen Ilustrativa del Parque Protector	215
Ilustración 76. Mapa de Ubicación de la Propuesta del Parque Protector, en la quebrada del sector Patio Viejo, barrio El Rosal.....	216
Ilustración 77. Mapa de Ubicación Propuesta para Corredores Verdes.....	218
Ilustración 78. Diagrama Ilustrativo del Manejo de calles de la Propuesta de Corredores Verdes	219
Ilustración 79. Imagen Ilustrativo del Mercado 10 de Agosto	223
Ilustración 80. Diagrama Ilustrativo del Teatro Humboldt	224

Ilustración 81. Diagrama Ilustrativo del Teatro Humboldt	224
Ilustración 82. Diagrama Ilustrativo del Desarrollo de la vía Pimampiro-Los Árboles-El Inca ..	226

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Nivel de Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro	53
Gráfico 2. Concentración de Manzanas de la ciudad de Pimampiro	55
Gráfico 3. Niveles de Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta..	58
Gráfico 4. Niveles de Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	60
Gráfico 5. Niveles de Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Chugá	62
Gráfico 6. Lotes Edificados y Vacíos de la Ciudad de Pimampiro	65
Gráfico 7. Proyección Poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro	83
Gráfico 8. Análisis de Manzanas por Forma de la ciudad de Pimampiro	112
Gráfico 9. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Mariano Acosta	113
Gráfico 10. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba	114
Gráfico 11. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Chugá.....	115

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1. Parroquia Mariano Acosta	32
Fotografía 2. Parroquia San Francisco de Sigsipamba	32
Fotografía 3. Parroquia Chugá	33
Fotografía 4. Iglesia Matriz de San Pedro de Pimampiro en los años 80.....	33
Fotografía 5. Vista de Pimampiro en los años 70.	34
Fotografía 6. Vista de Pimampiro en los años 80.	34
Fotografía 7. Imagen aérea de la centralidad d de la ciudad de Pimampiro	57
Fotografía 8. Vista aérea de predios vacantes de la ciudad de Pimampiro.....	67
Fotografía 9. Planta de tratamiento de Agua potable el Tejar	69
Fotografía 10. Nave Central de la Iglesia.....	91
Fotografía 11. Cúpula de la Iglesia	92
Fotografía 12. Púlpito de la Iglesia.....	92
Fotografía 13. Edificación de 4 Pisos ubicada en la calle Bolívar.....	120
Fotografía 14. Área verde escogida para el Parque Ecológico del barrio Monserrat	210
Fotografía 15. Quebrada del sector Patio Viejo	216
Fotografía 16. Estado Actual de la calle Paquisha.....	220
Fotografía 17. Propuesta de la calle Paquisha	220
Fotografía 18. Estado Actual de la calle Rosendo Tobar.....	221
Fotografía 19. Propuesta de la calle Rosendo Tobar	221
Fotografía 20. Propuesta de la calle Pimampiro-Los Árboles-El Inca.....	225

I. Introducción

El presente documento contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón San Pedro de Pimampiro, instrumento que complementa a Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, y que permitirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal regular y gestionar el uso del suelo en consonancia con lo que plantea la propuesta estratégica del PDOT cantonal, especialmente la visión de desarrollo y el modelo de desarrollo territorial deseado.

Este documento describe las actividades realizadas con la finalidad de cumplir con los productos demandados por el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, como parte del proceso de elaboración del PUGS cuyas propuestas facilitarán la conservación, protección y gestión del patrimonio natural y cultural, la gestión y uso equitativo y racional del suelo, considerando riesgos y prevención de potenciales desastres, todo lo cual redundará en que los pobladores del cantón puedan acceder al derecho constitucional que establece que “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía” (Art. 31, Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Entre las claves para mejorar las ciudades y sus entornos es que cada ciudad debe tener un plan de uso y gestión del suelo que este articulado y se guía por un plan de desarrollo y ordenamiento territorial que le permita configurar el nuevo diseño urbanístico sostenible y sustentable.

En función de lo establecido en los términos de referencia del contrato, teniendo como referencia el documento “Planes de uso y gestión de suelo – PUGS, herramientas orientativas para su formulación”, elaborado por la AME con apoyo de la Cooperación Española, los tres grandes componentes y sus principales subcomponentes que estructuran el PUGS de San Pedro de Pimampiro son los siguientes:

A. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

- Sus contenidos tienen relación directa con el modelo territorial deseado y con los objetivos estratégicos del PDOT.
- Definición de los objetivos estratégicos.
- Extensión de los asentamientos humanos concentrados (AHC).
- Análisis de los sistemas públicos de soporte.
- Clasificación del suelo (Urbano y Rural).
- Subclasificación del suelo (morfología).

B. COMPONENTE URBANÍSTICO

- Polígonos de intervención territorial (PIT).
- Tratamientos.
- Aprovechamientos (uso, ocupación, edificabilidad).

C. GESTIÓN DEL SUELO

- Instrumentos de gestión de suelo

Una vez cumplidos los ítems antes señalados se presenta el documento final del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

II. Antecedentes

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, tiene como misión fundamental la planificación del uso y gestión del suelo y el ordenamiento territorial en su territorio, que ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen el compromiso de formular y ejecutar las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de uso y gestión del suelo, de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Los planes de uso y gestión del suelo tienen como referencia la siguiente base legal:

La Constitución establece en su artículo 23 que las “personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales”.

En los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, y luego en el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales tienen la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de 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 y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

En la Constitución de la República el numeral 6 del artículo 276, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo “promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado”.

Por otra parte, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) fue creada con el objeto de, según lo dispone su artículo 1, “fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno”.

Las disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), conforme lo dispone el artículo 2, serán “aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras

personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas”.

Esta misma ley, en el capítulo I, Título III, que habla del Planeamiento del Uso y de la Gestión del Suelo, define el suelo, establece las clases de suelo y el aprovechamiento, uso y ocupaciones que se puede hacer de los mismos, que deberán ser observados en el contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Además de lo establecido, en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El artículo 28 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo señala que el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo 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 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. En tanto que el artículo 29 manda que, una vez 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.

En este contexto, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, es el instrumento de planificación territorial que fija parámetros, regulaciones y normas para el correcto aprovechamiento de su suelo urbano y rural, la reducción de riesgos, el acceso equitativo al suelo y la institucionalización del desarrollo ordenado de la ciudad y el cantón.

Como preámbulo podemos mencionar de acuerdo a los resultados del Censo de Población 2022, en el cantón el 56.25% de la población se encuentra en la zona rural y el 43.75% se encuentra en la zona urbana (cabecera cantonal); en la zona rural de la parroquia urbana Pimampiro vive un 30% de la población, es decir más población que cualquiera de las parroquias rurales.¹ El cantón San Pedro de Pimampiro cuenta con una superficie de 37.025 has. (SIGTIERRAS-MAGAP, 2015), está conformado por la parroquia urbana Pimampiro y tres parroquias rurales que son: Mariano Acosta, Chugá y San Francisco de Sigsipamba.

La población económicamente activa en la zona urbana se ubica principalmente en el sector servicios y en la zona rural la principal actividad es la agropecuaria², dependiendo de la zona los cultivos varían según los pisos climáticos, el 37% de la superficie dedicada a actividades agropecuarias disponen de agua de riego (SIGTIERRAS, 2015).

¹ Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de San Pedro de Pimampiro 2030 - 2.1. Caracterización de la dinámica económica local, 2020.

² Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de San Pedro de Pimampiro 2030. PEA, 2020.

El cantón San Pedro de Pimampiro, cuenta con un núcleo urbano consolidado, centro administrativo en el cual se concentra el mayor porcentaje de población, tiene diversos equipamientos que facilitan el desarrollo de las actividades que se realizan dentro del cantón.

Entre las principales actividades que se realizan en la cabecera cantonal y que obligan a la población a movilizarse hacia la zona urbana desde los diferentes lugares del cantón son: financieras, administrativas, comerciales, educación y servicios, las mismas que disponen de la infraestructura y equipamiento requeridas.

Los problemas que tienen los habitantes del cantón son diversos, vías en mal estado, altos tiempos de recorrido, asentamientos dispersos implantados en ejes viales, cultivos en laderas pronunciadas, déficit de equipamientos. Los problemas de carácter urbano identificados en la ciudad de Pimampiro son manzanas sobreocupadas, edificaciones que no respetan retiros estipulados en las ordenanzas, escasa zona permeable en la ciudad, escasa habilitación del suelo, ocupación de calles para funcionamiento de comercio de alimentos.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación en escala urbana, que permite el estudio detallado de la situación actual de los núcleos urbanos consolidados, de la interacción entre el suelo urbano y rural, de las potencialidades del territorio para, según su situación, plantear acciones de normalización del uso del suelo que oriente el crecimiento ordenado del cantón.

III. Metodología

La elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo de San Pedro de Pimampiro responde a un proceso técnico y consensado que complementa al proceso de planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial realizado en el proceso participativo de ejecución del PDOT; tiene la finalidad de dotar al GAD Municipal en particular y al cantón en general, de un documento que sustente la toma razonada y justificada de decisiones regulatorias en el ámbito territorial, el proceso parte del análisis e interpretación de la información dispuesta en el PDOT sobre el territorio cantonal validada a través del diálogo entre todos los actores que conforman el territorio.

La importancia del componente técnico del PUGS, complementario al PDOT, reside en el establecimiento de un marco normativo y de regulaciones que permitirán la implantación del modelo territorial deseado.

El proceso de formulación del PUGS cantonal es un continuum del proceso de formulación del PDOT, por lo que utiliza el diagnóstico del cantón trabajado por éste; al mismo tiempo técnica y metodológicamente parte del contenido del PDOT, analizando con mayor profundidad la información e interpretándola a una escala menor, tomando como base sustentadora el estudio de recursos disponibles y proporcionadas en la municipalidad como el catastro y otra información de infraestructura, realizando encuestas específicas, levantamiento de información en sitio, reuniones y talleres de trabajo y discusión con técnicos e informantes claves, etc., para advertir con mayor y mejor los rasgos que caracterizan las dinámicas presentes en la ciudad y el territorio y la estructura física y material que soporta cada una de estas dinámicas.

El análisis de información secundaria utilizada como parte de la metodología en la formulación del PUGS, incluyó la revisión detenida de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los documentos “guía” producidos por ONU Hábitat; y, por la Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME) con apoyo de la Agencia Española de Cooperación, AECID; así como otros documentos producidos en el país a partir de la vigencia de la LOOTGUS y de la necesidad de, por primera vez, producir los PUGS en el Ecuador.

Varias reuniones fueron realizadas con equipos a cargo de elaboración de PUGS de otros cantones para revisar los procesos e intercambiar ideas sobre su construcción.

De acuerdo al marco legal vigente y a lo establecido en los términos de referencia elaborados por el GAD Municipal como marco para la formulación del PUGS de San Pedro de Pimampiro, los tres componentes principales del documento son: componente estructurante; componente urbanístico y gestión del suelo.



IV. Objetivos del PUGS

1. Objetivo General

Dotar al GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro de un instrumento que posibilite la gestión del territorio en concordancia con sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, con base a las directrices estratégicas de desarrollo y demás atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y normativa legal nacional vigente.

2. Objetivos específicos

- i. Favorecer una estructura de asentamientos adecuada, que permita una articulación y complementariedad entre las distintas áreas urbanas y rurales para garantizar la prestación de los servicios básicos, la dotación de infraestructura y equipamientos, así como el equilibrio territorial cantonal.
- ii. Fortalecer la capacidad de gestión del equipo técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la provisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo, como instrumento que facilite la planificación urbana y del territorio en beneficio de la calidad de vida de los ciudadanos de Pimampiro, de la sostenibilidad ambiental y del desarrollo productivo.

V. Revisión y análisis del PDOT de Pimampiro

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro –PDOT– es el elemento básico y esencial para la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, por lo que su revisión y análisis, principalmente de los aspectos estratégicos y de lo que implica el ordenamiento territorial es necesario.

En ese sentido se analizó la información existente en el PDOT, así como se realizó un intenso trabajo de campo; se estudió la dinámica territorial para entender cómo se generó la situación actual y sus proyecciones en el mediano o largo plazo; así como la causalidad, es decir los factores positivos o limitantes que originaron la actual situación.

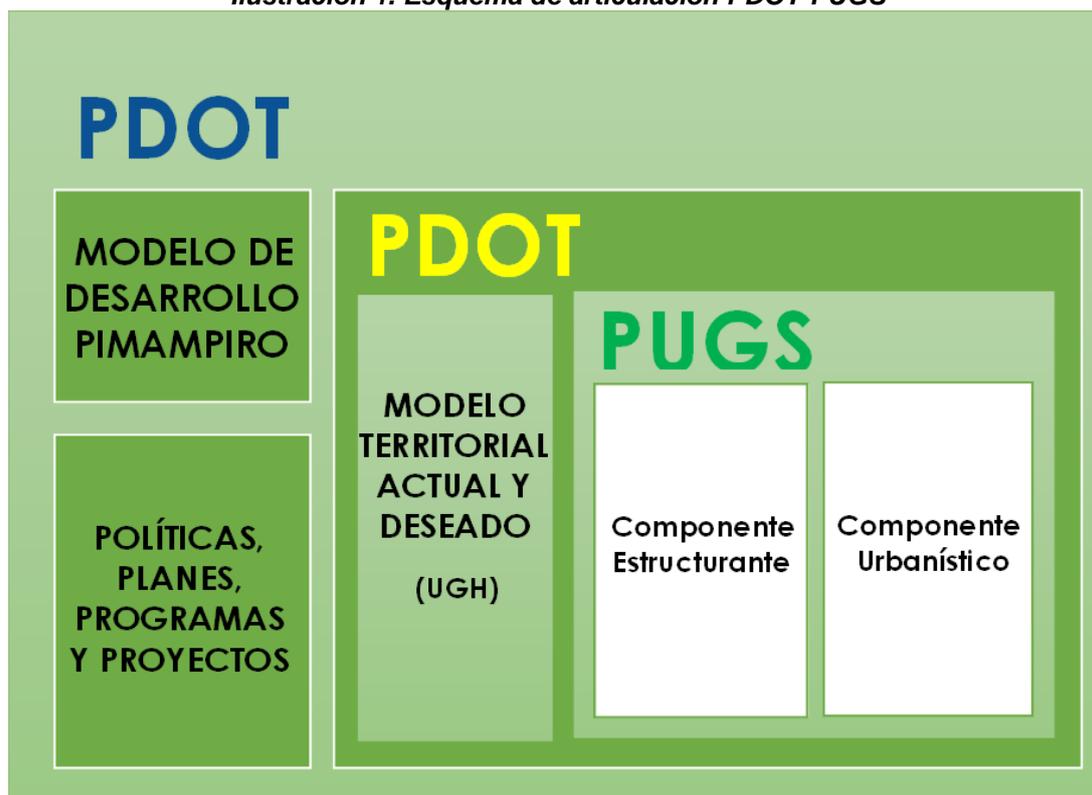
La primera característica permitirá instrumentar medidas que se adecúen a las realidades cambiantes que se den en el futuro y la segunda, eliminar las deficiencias o potenciar las condiciones favorables. Se analizaron los siguientes sistemas sectoriales con miras a estructurar la síntesis del diagnóstico territorial rural y urbano: el sistema de áreas naturales, el medio físico de la ciudad y su funcionamiento; los asentamientos humanos e infraestructura y movilidad.

El presente documento recoge una descripción de las actividades cumplidas por el Consultor, de acuerdo al contrato celebrado con el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, y consigna los productos que son parte de la consultoría:

- Representación y objetivos del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Pimampiro.
- Articulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- Diagnóstico del cantón San Pedro de Pimampiro.
- Formulación del PUGS
 - Componente estructurante
 - Componente urbanístico
 - Gestión del suelo

Los estudios técnicos y las escalas planteadas son diferentes dependiendo del instrumento de estudio urbano. En el esquema planteado se definen los componentes y las estructuras del PDOT y del PUGS y sus componentes mínimos.

Ilustración 1. Esquema de articulación PDOT-PUGS



Fuente: Asistencia técnica AME-AECID, 2024.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro 2030 plantea la visión de futuro del cantón y cinco (5) objetivos estratégicos de desarrollo cantonal con la finalidad de orientar la solución de los problemas y aprovechamiento de las potencialidades identificadas para alcanzar la visión propuesta.

Visión de futuro PIMAMPIRO 2030



Las familias de los territorios rurales y urbanos viven una cultura de equidad y **sustentabilidad**, con una economía basada en la **agricultura familiar campesina** y en **emprendimientos innovadores**; que se integra hacia afuera, atrae **visitantes**, genera riqueza y empleo **incorporando a mujeres, jóvenes y pueblos**.

Pimampiro ha logrado un **desarrollo equilibrado** y los ciudadanos/as acceden a **servicios y oportunidades** en el marco de la **colaboración e integración** armónica que les permite vivir bien.

En función de la visión de futuro establecida como guía para promover su desarrollo, el PDOT establece también una misión que debe guiar el quehacer de la institucionalidad local, es la siguiente.

Misión de la institucionalidad local



Dinamizar el territorio local articulando y liderando los elementos que promuevan el desarrollo centrado en la **revalorización de lo rural** y en el **derecho a la ciudad**. Propiciar una **ciudadanía activa** sustentada en **organizaciones fortalecidas** que concretan alianzas para juntos gestionar una producción y servicios con calidad.

Los objetivos estratégicos establecidos en el PDOT son:

- 1 •Potenciar la gestión y el uso sustentable del patrimonio natural del cantón con actividades productivas sostenibles.
- 2 •Promover propuestas productivas sostenibles sustentadas en el turismo rural, la agricultura familiar campesina y la agregación de valor para diversificar la economía local.
- 3 •Garantizar a la población el acceso digno a derechos a salud, educación, cultura deportes, con énfasis en los grupos prioritarios, fortaleciendo su identidad y preservando sus tradiciones y costumbres.
- 4 •Dotar al territorio cantonal del equipamiento y de la infraestructura que sustente el desarrollo social y económico y revalorice lo rural, potenciando la vocación productiva del territorio.
- 5 •Desarrollar las capacidades locales en ciudadanía, técnicos de instituciones, líderes sociales y dirigentes e instituciones en general, para ejecutar el PDOT como guía del desarrollo del cantón.

Fuente: PDOT del cantón San Pedro de Pimampiro 2030, 2020

Cada objetivo cuenta con programas y proyectos, los cuales son vinculados en la fase de propuesta del PUGS.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro fue actualizado este año 2024 y con un horizonte al 2030. Como lo establecen las directrices de la Secretaría Técnica de Planificación está estructurado en tres partes: diagnóstico, propuesta y modelo de gestión. El proceso de elaboración del PDOT tuvo una amplia participación ciudadana.

El diagnóstico descriptivo organiza la información y su análisis en cinco componentes: Biofísico, Económico Productivo; Social Cultural; Asentamientos Humanos; y, Político Institucional; cada componente concluye con una matriz de problemas y potencialidades del cantón. El Modelo Territorial Actual describe como se concibe el funcionamiento del sistema territorial cantonal.

Las propuestas se estructuran a partir de una matriz FODA de cada componente, que determina los objetivos estratégicos, las estrategias y las políticas de cada uno.

Luego, la visión de desarrollo del cantón y la misión de la institucionalidad que en el actúa, orientan todo el trabajo a realizar, para cuya evaluación se trabajan matrices de indicadores y metas por cada uno de los cinco componentes descrito, los mismos que deben ser ingresados en el sistema SIGAD para su control.

Adicionalmente, los programas y proyectos planteados por cada componente están formulados y recogidos en una matriz plurianual; estos se articulan con el PUGS. Si bien algunos de estos proyectos no son parte de la competencia del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, su ejecución puede ser gestionada ante los organismos competentes en los diferentes niveles de gobierno.

En el cantón San Pedro de Pimampiro se han definido diferentes categorías de ordenamiento territorial considerando la vocación del territorio, las variables estratégicas establecidas, cada una de las unidades geográficas determinadas y las condiciones físicas similares u homogéneas que presenta cada una de ellas.

Las categorías de ordenamiento territorial definen el Modelo Territorial Deseado, permiten integrar las diversas propuestas en el medio físico para resolver las problemáticas del territorio.

Finalmente se propone un modelo de gestión para el cumplimiento del Plan, la base es la matriz plurianual de programas y proyectos, que se relaciona con las matrices de indicadores y metas. Esta parte del PDOT también contiene las estrategias de articulación y coordinación; de seguimiento y evaluación; de reducción progresiva de los factores de riesgo; y, de difusión y promoción. También se ha añadido una sección que orienta la acción del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro ante la presencia de la pandemia COVID-19; en lo que tiene relación directa con el PUGS, la pandemia ha puesto en evidencia el descuido del entorno urbano de ciertas zonas, lo que representa a su vez una oportunidad para aprender buenas prácticas y planificar con visión de futuro.

VI. Pimampiro: el futuro de la ciudad

Pimampiro ciudad, con sus aproximadamente seis mil habitantes, es una ciudad pequeña y lo seguirá siendo aun en el hecho no probable de que en 15 años tuviera un crecimiento poblacional por sobre el 100%. Entonces se debe pensar el futuro de la ciudad con esas características, de ciudad pequeña en lo cuantitativo, pero que puede ser como cualquier ciudad desde lo cualitativo. Una ciudad pequeña, culta e innovadora que luego de lo sucedido con la pandemia requiere mucha iniciativa, liderazgo y que reforzará características como las siguientes:

- **SANA:** agua, aire, naturaleza, verde urbano. Las áreas verdes mejoran el bienestar, descongestionan la trama urbana, motivan el caminar más y elevan la calidad de vida.
- **RESILIENTE:** preparada para enfrentar emergencias y problemas, resolverlos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- **SOLIDARIA:** organizada e inclusiva, promueve el derecho a la ciudad, con espacios y equipamientos adecuados para todos: niños, jóvenes, tercera edad, personas con discapacidad.
- **DINÁMICA:** con una gran actividad comercial y prestación de servicios para sostener y dinamizar la economía local. En red con otras ciudades del entorno y de otros lugares del mundo (mancomunada).

A pesar de ser una ciudad pequeña, puede estar conectada con todo el mundo en lo cultural, en lo económico, en lo social, en todos los sentidos; puede ser un espacio muy interesante, atractivo y atrayente. Con un entorno social y natural diferente al de una ciudad mediana o grande, se puede posicionar de diferente manera en el contexto provincial, zonal y nacional. Esa ciudad es la que hay que construir.

Pimampiro, ciudad y cantón, vive de la agricultura y va a seguir viviendo de la agricultura, sin que eso signifique que no pueda ser innovadora, para cambiar y avanzar, no a ser una ciudad grande, a ser una ciudad pequeña pero importante, competitiva y solidaria, que cuente con unidades educativas de primer nivel que le permitan a sus ciudadanos acceso al conocimiento, con espacios que le acerquen a la cultura, con conexiones a las dinámicas de desarrollo económico provincial y nacional. Con estas características debemos proyectar a Pimampiro como una ciudad y un territorio agradable para vivir, para conocer, para disfrutar y que, como tal, incida en el territorio provincial y contribuya a su dinamización.

Existen algunas realidades que se deben superar, por ejemplo, su ubicación fuera del ámbito de influencia del principal eje vial nacional; la dispersión de los asentamientos humanos ubicados más en lo rural que afectan la dotación de los servicios básicos; la necesidad de vías adecuadas para que personas y productos puedan movilizarse, tanto en la realidad actual como en un futuro de destino turístico que atraiga visitantes que buscan el campo, sus paisajes, sus cultivos, sus desafíos y aventuras, su aire puro. El desorden urbano actual debe ser modificado; los equipamientos de soporte y de recreación deben ser mejorados y complementados. Todo eso hay que considerarlo para construir el Pimampiro que queremos a futuro.

Como ya se ha dicho la economía de la ciudad gira alrededor de la agricultura y esta actividad genera el empleo y los ingresos para sus ciudadanos, por tanto, se debe facilitar el desarrollo de esas actividades y buscar formas de agregar valor al trabajo que la gente realiza; la agricultura depende de los recursos naturales que el territorio de Pimampiro tiene, páramos y bosques que generan el agua que es clave para la producción y para la vida en un entorno geográfico desafiante pero lleno de atractivos. Estas características son la base biofísica sobre la que se desarrolla la vida y, si la ocupación está asegurada, si se tiene garantizado el trabajo y la generación de ingresos y si esta parte de las necesidades vitales está cubierta, liberará tiempo para la satisfacción de las necesidades sociales, de realización familiar y comunitaria, para las relaciones y las reuniones personales y familiares. Por esto, se debe trabajar en dotar de los equipamientos necesarios y adecuados, que sean de fácil acceso, y que ayuden a ocupar de mejor manera el tiempo libre y el ocio, cultivar la cultura y el espíritu mediante el uso de la tecnología, conectarse al mundo, a las bibliotecas, a la distracción y al teletrabajo.

Si se dota a Pimampiro de equipamientos, servicios, infraestructura y movilidad adecuada, su dinamismo puede asegurar el desarrollo económico y el progreso, evitando la emigración de su gente.

La planificación de la ciudad y el cantón debe estar abierta a la innovación, pero aprovechar al máximo las experiencias propias, el saber acumulado de su gente, los recursos propios tanto naturales como culturales y humanos y la tradición histórica que constituyen un potencial acumulado que sustentarán su desarrollo sobre la base de este capital social, promoviendo la participación, la colaboración y la creación de redes y espacios cooperativos esenciales para la vida en común.

En síntesis, el patrimonio histórico cultural y natural de Pimampiro son la base de su identidad y los pimampireños deben sentir orgullo de su pasado y a partir de ello innovar y encauzar ese potencial para que sean la base de su desarrollo económico territorial enfocado en las diferentes modalidades de turismo, por ejemplo.

Los nuevos equipamientos deben estar pensados en los ciudadanos que habitan Pimampiro, pero también deben enfocarse en el servicio que pueden y deben prestar a los turistas.

El desarrollo de la cultura es importante para la población local y se deben estimular los equipamientos culturales, pero estos deben estar articulados a la propuesta turística. Un ambiente cultural apropiado y la educación de los ciudadanos juegan un rol importante en el posicionamiento turístico, impulsar iniciativas culturales diversas y creativas fortalece la sociedad local y sustenta propuestas turísticas. Actualmente, los visitantes y los turistas demandan servicios culturales, experiencias más vivenciales, convivencia con las familias locales. Los visitantes se interesan más en la realidad social, cultural y ambiental de la localidad y los equipamientos deben diseñarse pensando también en estas características porque atrapar más tiempo el interés del turista es la clave del negocio turístico (patrimonios históricos y culturales locales con fácil acceso y servicios asociados).

Las pequeñas ciudades como Pimampiro ofrecen ventajas de cercanía y, a la vez, la proximidad a la naturaleza; las calles deben estar pensadas en facilitar y fortalecer esas relaciones de vecindad. Equipamientos adecuados ayudan a generar espacios y ambientes sociales agradables, facilitan la interrelación y fomentan lazos entre los habitantes. Las relaciones sociales amables son apreciadas y muy valoradas por visitantes y turistas que

también aprecian en los ciudadanos el conocimiento de su historia y una identidad fuerte. Con una visión bien definida y una adecuada planificación, los equipamientos comunitarios pueden ser más fáciles de construir.

La pandemia del COVID-19 ha generado una crisis que seguramente va a generar un movimiento inmigratorio, algunas personas que emigraron a Ibarra, a Quito y a otras ciudades van a retornar pues Pimampiro puede ofrecer, en este momento, nuevas posibilidades, este flujo puede ser importante para el futuro y hay que saber encauzarlo.

Todo este concepto está en la base del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y se traslada al Plan de Uso y Gestión del Suelo como acciones concretas y normas para construir esa ciudad y esos espacios urbanos que proyectan el futuro y que tienen que acoger a sus ciudadanos y a los visitantes y turistas.



VII. Caracterización de medio físico del cantón San Pedro de Pimampiro

La formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, es un proceso continuo de actualización de los instrumentos de la planificación territorial del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que sirven de base para orientar el desarrollo con calidad de vida en el territorio cantonal y, por otra, como instrumentos de articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el que contiene al Plan de Uso y Gestión del Suelo, de allí la necesidad de contextualizarlo en el marco de sus objetivos, estrategias, políticas y proyectos.

El cantón San Pedro de Pimampiro está ubicado al Norte del Ecuador, al Sur-Este de la provincia de Imbabura. Sus límites son: al Norte: desde la confluencia de la quebrada Chalguayacu en el río Chota, el curso de este río, aguas arriba, que luego toma los nombres de río Caldera, río Escudilla y río Córdova, hasta la confluencia con la Quebrada Espejo; por esta quebrada, aguas arriba, hasta sus nacientes en las estribaciones de la Cordillera de las Garzas o Cordillera de Pimampiro.

Al Este, de las nacientes de la Quebrada Espejo, la línea de cumbre al Sur- Oeste, que pasa por las estribaciones de la Cordillera de las Garzas o Cordillera de Pimampiro; Estribaciones de la Cordillera de Mainas, Loma Cresta de Gallo, Cerros de los Picachos, Rocas y, su extensión al Oeste por la Cordillera de Puruhanta, denominada nuevamente de Pimampiro, que pasa por el Cerro Mirador y el vértice geodésico Moro de cota 3.923 m. en la Loma Aulucunga.

Al Sur, del vértice geodésico Moro en la Loma Aulucunga, la línea de cumbre al Nor-Oeste que pasa por las lomas Camasigana, Yanajaca y Cerro Ventana Grande.

Al Oeste, de la cima del Cerro Ventana Grande, la línea de cumbre hacia el Norte, que pasa por el Cerro Ventanillas (Sur), Lomas Yucutlaricunga, Yanaloma, Yanarumi, Chisimboloma, Curiquingue, Cerros Rumipungo, Corredor Chupa, Ventanillas (Norte) y Cunurrumi; de este último cerro, el camino hacia el Nor-Este que conduce a la localidad Yanajaca, hasta los nacientes de la Quebrada Chalguayacu; por esta Quebrada aguas abajo, hasta su desembocadura en el Río Chota.

El cantón San Pedro de Pimampiro tiene una extensión de 439.83 Km². está conformado por las parroquias rurales de: Mariano Acosta, San Francisco de Sigsipamba, Chugá y la parroquia urbana de Pimampiro; tiene una población de 13.366 habitantes³, siendo la ciudad de Pimampiro el mayor asentamiento humano de carácter concentrado en el cantón, encontramos asentamientos humanos de menor escala en las cabeceras parroquiales del cantón.

1. Clima y precipitaciones del cantón San Pedro de Pimampiro

Pimampiro se caracteriza por contar con una amplia diversidad de pisos climáticos, desde Chalguayacu en el Valle del Chota a 1680 m.s.n.m. hasta los páramos en Mariano Acosta a 3960 m.s.n.m.

El clima de Pimampiro va de templado seco a frío, con una temperatura entre 7° en la parte alta de la montaña y 17° en Chalguayacu. La precipitación anual varía entre 250 mm en la zona

³ Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Pimampiro 2030, 2020; INEC-CPV, 2010.

de Paragachi y Chalguayacu hasta 1.500mm en Mariano Acosta y partes de San Francisco de Sigsipamba; existen tres meses al año caracterizados por secos.

Los análisis de los datos de temperatura y precipitaciones medias anuales demuestran que en la zona oriental se concentran las mayores precipitaciones debido a su cercanía al bosque montano alto y al páramo, que deben ser preservados por sus características y su incidencia en el mantenimiento de las fuentes hídricas que benefician la actividad productiva del cantón.

2. El sistema hídrico del cantón San Pedro de Pimampiro

Pimampiro no debería tener déficit hídrico por la cantidad de cuerpos de agua existente, sin embargo, en las partes bajas del cantón (parroquia Pimampiro), existe déficit hídrico. La microcuenca del río Mataquí, según la denominación de unidades hidrográficas de la Secretaría Nacional del Agua (SENAGUA), es la Unidad Hidrográfica 15494 de nivel 5; que pertenece a la Unidad Hidrográfica 154 del Río Mira de nivel 3, la totalidad del cantón Pimampiro con una pequeña parte de la parroquia San Rafael del cantón Bolívar conforman la microcuenca del río Mataquí y dentro de esta se encuentran las microcuencas de nivel seis y siete.

3. El paisaje del cantón San Pedro de Pimampiro y los ecosistemas naturales

El cantón San Pedro de Pimampiro cuenta con un gran potencial paisajístico y etno cultural que puede ser la base de su desarrollo ecoturístico; los diferentes pisos climáticos de los ecosistemas naturales que forman su territorio, que comienzan desde los 1.600 msnm. hasta los 4.000 msnm., ofrecen una variedad de zonas de vida, desde los valles hasta los páramos, entre los cuales se encuentran bosques nativos primarios, lagunas (Puruhanta, Laguna Negra, etc.), cascadas, ríos, la distribución de sus cultivos en todo el territorio son imponentes paisajes culturales.

El cantón en general cuenta con paisajes naturales propios de su zona geográfica y algunos modificados por la acción humana. La base paisajística se encuentra conformada por elevaciones naturales de la cordillera, es un territorio muy quebrado, los asentamientos humanos están emplazados en pequeñas planicies rodeados de cultivos. Un punto a destacar es la cuenca hidrográfica del río Mataquí, al cual convergen varios ríos de menor dimensión. En general es un ecosistema altamente sensible y con gran valor paisajístico.

El color verde predomina en el paisaje del cantón ya sean por su tierra cultivada y la naturaleza propia de cada sector; bosques y páramos se encuentran en la parte alta el cantón que es parte del Parque Nacional Cayambe-Coca, hogar de especies de plantas endémicas, especies de mamíferos, aves, reptiles y anfibios repartidos en todo su ecosistema⁴, zona vulnerable por la extracción de recursos forestales y el crecimiento de la frontera agrícola.

La ciudad de Pimampiro está emplazada en tres plataformas definidas, de diferente altura, se encuentra rodeada por suelos agrícolas que han desplazado a la naturaleza autóctona de la zona.

⁴ Ministerio de Ambiente, Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador, Parque Nacional Cayambe-Coca, 2015.

En la zona urbana, que no cuenta con áreas verdes, destacan algunas edificaciones de altura como el edificio del GAD Municipal y otros edificios particulares; existen edificaciones emblemáticas como la iglesia matriz y el Teatro Humboldt, un tanto deteriorado, pero sigue siendo parte del patrimonio cantonal. La transición entre lo urbano y rural es un continuum entre lo urbano y lo agrícola, no existen espacios intermedios.

4. Riesgos y amenazas del cantón San Pedro de Pimampiro

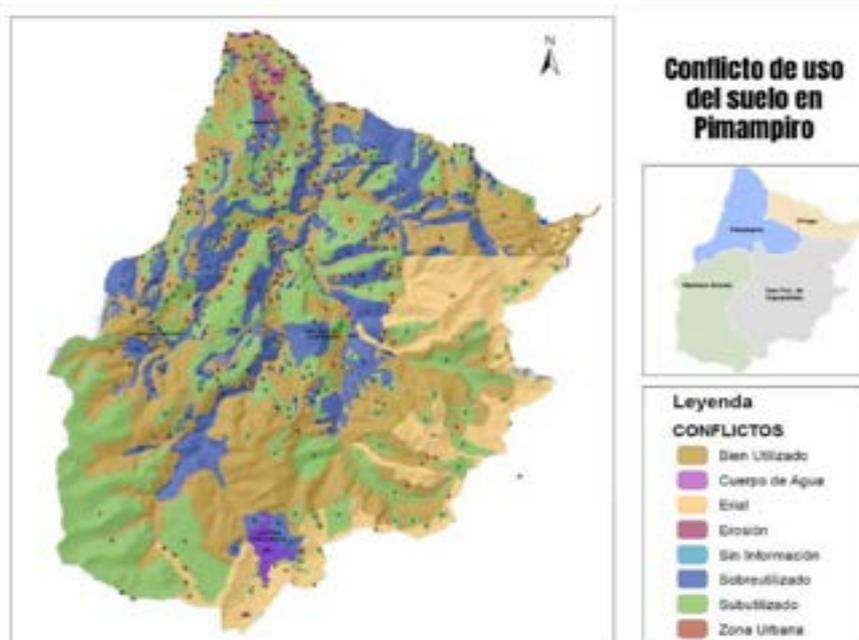
a. Inundaciones

Las inundaciones no representan un riesgo significativo del cantón considerando su topografía y las zonas permeables de los centros urbanos consolidados; sin embargo, existen sectores que tienen un riesgo bajo, ya sea por la falta de alcantarillado pluvial en la zona urbana y por falta de mantenimiento de los sistemas de alcantarillado lo que provoca problemas y puede ocasionar inundaciones en zonas determinadas. El sector de El Infiernillo ha presentado problemas permanentes por el agua de las quebradas que producen deslizamientos; al momento está terminándose los trabajos para estabilizar el sector y evitar los problemas que afectan a la circulación vehicular.

b. Deslizamientos

El cantón es conocido por su producción agrícola que se desarrolla en pronunciadas pendientes, varias viviendas y comunidades dispersas también se ubican en dichas pendientes, generando un alto riesgo de erosión del suelo y riesgo de desastre. En el PDOT de San Pedro de Pimampiro se señalan como áreas en conflicto de uso del suelo; con respecto a la erosión se cuantifican 250.25 ha. a nivel cantonal.

Ilustración 2. Mapa de Conflicto de Uso de Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: PDOT del cantón San Pedro de Pimampiro 2030, 2020.

Tabla 1. Conflictos de Uso de Suelo - cantón Pimampiro

ID	CONFLICTO	ÁREA TOTAL km2	% Área
1	Cuerpo de agua	3.85	0.87%
2	Subutilizado	6.24	1.42%
3	Zona urbana	1.56	0.35%
4	Sobreutilizado	130.81	29.74%
5	Bien utilizado	296.13	67.33%
6	Erial	0.51	0.11%
7	Erosión	0.74	0.17%
Total		439.83	100%

Fuente: Geodatabase MAG, 2021
Elaboración: GAD Pimampiro, 2024.

5. Vulnerabilidad en el cantón San Pedro de Pimampiro

a. Geomorfología, pendientes y riesgos

La ciudad de Pimampiro se emplaza en la parte norte del cantón; se distinguen tres plataformas con una topografía prácticamente plana en la plataforma, con desniveles entre plataformas, las pendientes varían entre el 2 al 5% de pendiente y entre 5 a 12% de topografía que comunica entre plataformas. La ciudad se adapta a la topografía propia de la zona. En suelo en el cual se encuentra emplazado la ciudad es una composición de limo, arena y arcilla. Las pendientes naturales generaron los límites de emplazamientos de la ciudad.

Para prevenir riesgos y emergencias en la ciudad y en el cantón deben existir planes de contingencia actualizados de manera permanente y generar una gestión integral de riesgos de la ciudad. La movilización desde los diferentes asentamientos humanos dispersos hacia la ciudad de Pimampiro se encuentra limitada por el tipo de vías y las condiciones de las mismas, los constantes deslizamientos producto de fallas geológicas hacen que rutas alternas sean utilizadas para alcanzar su destino.

Uno de los aspectos relevantes a considerar es la amenaza por sismicidad que está latente en el cantón. Es por ello que se requiere aspectos normativos diferenciados a considerar:

- a) Controlar las áreas de modificaciones de suelo, rellenos y excavaciones para implantar edificaciones para proyectos de vivienda. No permitir la ocupación del suelo en áreas inundables o áreas de drenaje natural de la ciudad.
- b) Normar distancias mínimas dependiendo del nivel de erosión y pendientes considerables en quebradas y lechos de río.
- c) En la conformación de plataformas para salvar diferencias de alturas, el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro debe exigir estudios de suelo con la finalidad de saber la capacidad portante y que el proyectista pueda diseñar las plataformas.

- d) Controlar las construcciones en la zona rural para aplicar normativa legal vigente.
- e) Contrarrestar y supervisar el cumplimiento de la norma ecuatoriana de la construcción NEC.
- f) Se sugiere realizar un estudio de micro-sismicidad en toda el área urbana del cantón, ciudad y asentamientos humanos consolidados, que permita garantizar procesos constructivos de calidad en el cantón.

6. Categorías de ordenamiento territorial y uso del suelo en el cantón San Pedro de Pimampiro

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón plantea tres criterios o conceptos para definir las categorías de zonificación, las cuales son:

1. **ZONAS EXCLUSIVAS:** aquellas destinadas exclusivamente al cumplimiento de una función territorial, que por su naturaleza resulta incompatible con otras funciones territoriales y los usos o actividades que las materializan.
2. **ZONAS DE RESTRICCIÓN:** aquellas alteradas en forma significativa, con altas incompatibilidades de uso, razón por la cual se busca minimizar los niveles de intervención actuales y futuros.
3. **ZONAS DE PREFERENCIA:** aquellas orientadas a cumplir preferentemente una o varias funciones territoriales, las cuales deben ser conservadas y desarrolladas en el tiempo. Esto implica que no se excluyen otras funciones, sino que condiciona a todas las otras funciones territoriales a demostrar que no perjudican el potencial que el territorio presenta para el desarrollo de la función acordada como preferencial.

Del análisis estratégico del territorio cantonal se definen 4 grandes áreas de uso y 12 zonas de uso de suelo resumidas en las siguientes:

- a) **Áreas de conservación ambiental (naturales):** son áreas en donde se conservan mejor sus características naturales, está constituido por: páramo, bosque y matorrales de vegetación nativa y los cuerpos de agua (lagunas del páramo). Tiene 20.856,30 ha. que significa el 53.39% del área cantonal.
- b) **Áreas de uso productivo (agropecuario y/o turístico):** tiene 16.858,40 ha. que corresponde al 34,27% de la superficie del cantón, son las áreas en donde se desarrollan actividades agrícolas, pecuarias (pastoreo), plantaciones frutales, forestales o la combinación de ellas, a estos usos encontramos asociadas la vivienda dispersa y sus huertos familiares. Desde estas zonas se pueden también prestar servicios para el agroturismo y relacionados. Estas zonas están en territorios con pendientes entre el 0 al 100% y en un alto porcentaje son territorios que no tienen aptitud agrícola, sobre todo por su pendiente según la CUT. Entre las incompatibilidades de esta área está también la vivienda dispersa en pendientes mayores al 30% y las plantaciones frutales.
- c) **Áreas de regeneración y mejora:** Tiene 6.047,34 ha. y representa el 12,17% de la superficie del cantón, son áreas sin cobertura vegetal, corresponden a los afloramientos

rocosos y diversas áreas con proceso erosivos o erosionadas. Incluye también aquellas áreas con inestabilidad.

- d) **Áreas urbanas:** son las áreas ocupadas por asentamientos humanos con un total de 221,55 ha. o sea, el 0.45% de la superficie del cantón; en esta categoría se destacan las cabeceras parroquiales, la ciudad de Pimampiro, algunas áreas (comunidades) próximas (Chalguayacu, Paragachi entre las principales). En estas zonas el suelo es urbano y debe clasificarse según el nivel de consolidación y considerando lo establecido en el PUGS de acuerdo a las normas de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Tabla 2. Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro

Categorías de ordenamiento territorial cantón San Pedro de Pimampiro			
Zonas	COT_F	Área ha.	%
Áreas de regeneración y mejora	Zn_Rm	6.047,34	13,75%
Áreas urbanas	Zn_Ur	221,55	0,50%
Áreas de conservación ambiental (naturales y ecoturismo)	Zn_CAm	20.856,30	47,42%
Áreas de uso productivo (agropecuario y/turismo)	Zn_P	16.858,40	38,33%
Total		43.983,59	100

Fuentes: PDOT del cantón San Pedro de Pimampiro 2030, 2020., MAGAP-PRAT, SIGTIERRAS 2015.

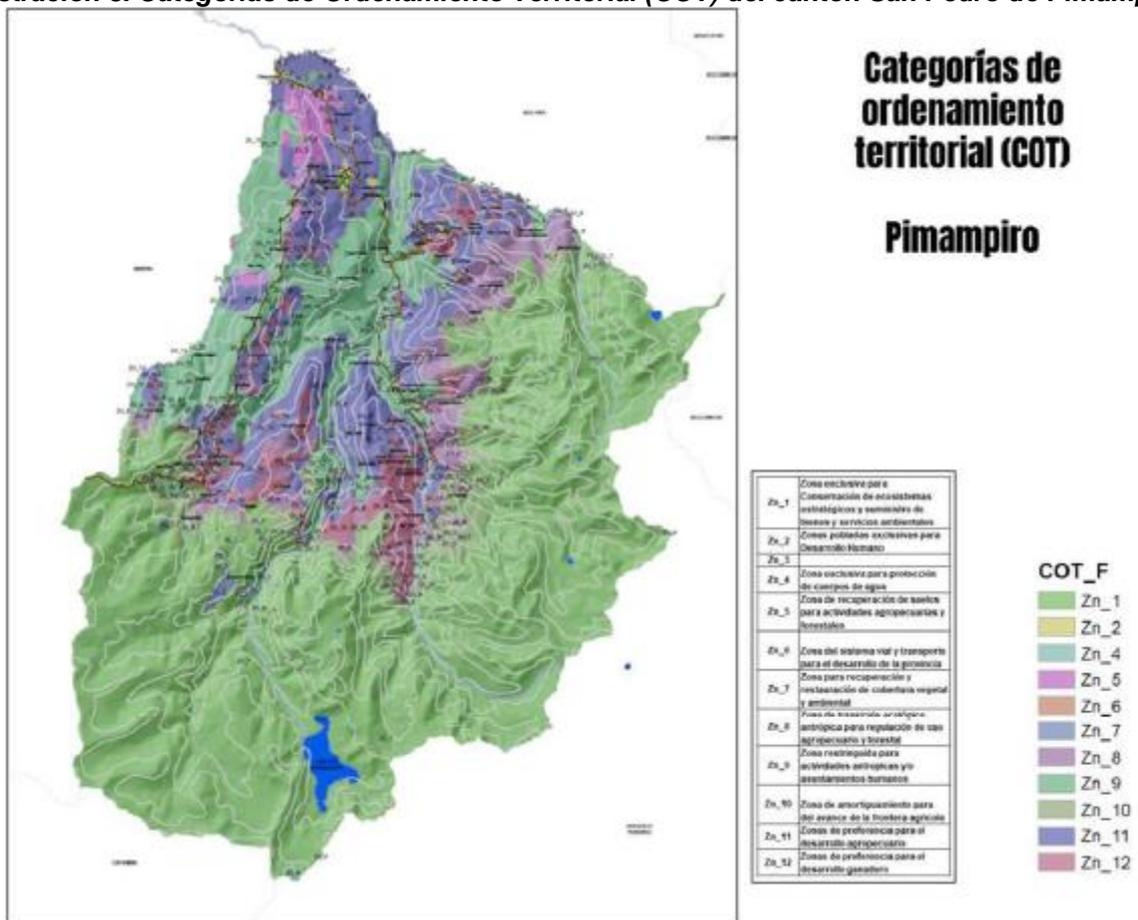
Del análisis del territorio se definen también 12 categorías de ordenamiento territorial, zonas para orientar el uso de suelo, estas son:

- a) **Zona exclusiva para conservación de ecosistemas estratégicos y suministro de bienes y servicios ambientales. Zn_1:** Corresponde a los remanentes de vegetación natural, principalmente bosques nativos, páramo y vegetación arbustiva, áreas las cuales se protegerán y donde se promoverá el aprovechamiento sustentable de los recursos forestales y bióticos. Se fomentará en esta zona el establecimiento de corredores biológicos, estabilidad eco-sistémica, aprovechamiento forestal no maderable, el desarrollo turístico, la investigación en áreas naturales y disponibilidad de agua para las actividades humanas.
- b) **Zonas pobladas exclusivas para desarrollo humano. Zn_2:** Corresponde a los principales núcleos urbanos destinados exclusivamente al cumplimiento de la función territorial de desarrollo urbano. En estos se promoverá la planificación urbana, la regulación de usos y ocupación del suelo urbano, y se evitará su expansión hasta no cumplir con la dotación de servicios básicos y sociales; de infraestructura y equipamiento urbano; y de espacios públicos suficientes para su población. Asentamientos humanos con acceso equitativo a servicios.

- c) **Zona exclusiva para el desarrollo científico e intelectual. Zn_3:** Aquellas áreas en las que se pueden realizar investigaciones, tienen que ver con las áreas de la zona exclusiva para conservación de ecosistemas estratégicos, pero aún no han sido aún definidas exactamente para el cantón San Pedro de Pimampiro.
- d) **Zona exclusiva para protección de cuerpos de agua. Zn_4:** Todo cuerpo natural de agua, lago o laguna, ríos y quebradas de la provincia será protegido por su valor ecológico y paisajístico. Sus márgenes tendrán una protección especial en la que no se podrán ocupar ni realizar actividades agropecuarias en una franja paralela a su margen de mínimo 40m, considerando la Norma MAE 18-10_2006 para el Manejo Sustentable de los Bosques Andinos.
- e) **Zona de recuperación de suelos para actividades agropecuarias y forestales. Zn_5:** Estas áreas identificadas de acuerdo al uso de suelo del 2014, corresponden a los siguientes usos: áreas erosionadas, vegetación arbustiva y suelos tipo cangagua localizadas en general en la parte noreste de la provincia de Imbabura, y caracterizadas por un clima cálido seco. El propósito de esta zona es recuperar e integrar áreas que han estado sujetas a procesos erosivos y sin uso, para promover actividades productivas.
- f) **Zona del sistema vial y de transporte para el desarrollo (a nivel de provincia). Zn_6:** Básicamente esta zona está relacionada con la red vial a nivel provincial, en que se identifican los ejes viales principales que conectan las 36 parroquias rurales de la provincia y las seis (6) cabeceras cantonales. El objetivo es realizar el mantenimiento permanente de las vías y su consolidación de acuerdo al flujo comercial y distribución de los asentamientos humanos.
- g) **Zona para recuperación y restauración de cobertura vegetal y ambiental. Zn_7:** Entendido como áreas de entorno natural, principalmente bosques nativos y páramo, que han sido intervenidas por actividades humanas, principalmente agropecuarias.
- h) **Zona de transición ecológica-antrópica para regulación de uso agropecuario y forestal. Zn_8:** El establecimiento de esta zona o franja, estará destinada para la restitución de la cobertura vegetal y donde se regulará el uso del suelo para que las actividades permitidas sean de restauración y de amortiguamiento entre las actividades humanas y los procesos ecológicos.
- i) **Zona restringida para actividades antrópicas y/o asentamientos humanos. Zn_9:** La determinación de movimientos gravitacionales, tales son remoción en masa, caídas y deslizamientos de tierra, establece esta zona como restrictiva para el uso y la ocupación humana.
- j) **Zona de amortiguamiento para el avance de la frontera agropecuaria. Zn_10:** Esta zona se refiere a las áreas contiguas a los páramos y bosques nativos donde la actividad agropecuaria convencional y deforestación, ejerce una presión directa y cada vez mayor sobre estas áreas naturales. El objetivo de esta zona es controlar estas actividades proponiendo alternativas mediante tecnología y buenas prácticas agropecuarias.

- k) **Zonas de preferencia para el desarrollo agropecuario. Zn_11:** Área orientada a cumplir preferentemente producción agrícola, la cual será conservada y desarrollada en el tiempo. Esto implica que no se excluyen otras funciones o usos, sino que las condiciona a demostrar que no perjudican el potencial agrícola. Sus principales usos son los cultivos y la combinación pastos/cultivos. Se promoverá las buenas prácticas agrícolas y la tecnificación.
- l) **Zonas de preferencia para el desarrollo ganadero. Zn_12:** Área orientada a cumplir preferentemente producción ganadera, la cual será conservada y desarrollada en el tiempo. Esto implica que no se excluyen otras funciones o usos, sino que las condiciona a demostrar que no perjudican el potencial ganadero. Sus principales usos son el pasto cultivado. Se promoverá las buenas prácticas ganaderas y la tecnificación.

Ilustración 3. Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: PDOT del cantón San Pedro de Pimampiro 2030, 2024.

VIII. Asentamientos Humanos

El diagnóstico de los asentamientos humanos del cantón San Pedro de Pimampiro tuvo el siguiente direccionamiento técnico:

- Desarrollo urbano en una línea temporal.
- Relación entre el territorio y los habitantes en una zona delimitada formando estructuras políticas, sociales y económicas, generando comportamientos y dinámicas sociales propias de un territorio.
- Los habitantes del territorio solicitan bienes, servicios y equipamientos con la finalidad de mejorar o calidad de vida.
- Los territorios cuentan con estructuras de soporte, recursos producción de bienes y servicios.

Como fuente de soporte para el estudio se analizó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro, el Censo de Población y Vivienda 2022, investigaciones de campo que permitieron identificar asentamientos humanos que cuentan con connotaciones urbanas y trabajo de campo. Como dinámicas metodológicas del presente análisis se abordará las escalas a nivel cantonal diferenciándolas de las escalas urbanas especialmente en la ciudad de Pimampiro.

1. Caracterización de los asentamientos rurales y urbanos: roles, funciones y tamaños

Los asentamientos humanos en el área rural tienen como característica contener núcleos urbanos de morfología heterogénea, segmentos viales de segundo y tercer orden con dispersión de la población en forma de ocupación aislada en la cual predominan construcciones de 1 y 2 pisos, con sistemas constructivos tradicionales, con un uso de suelo predominante de vivienda y parcela.

Las principales actividades económicas del sector rural son agrícolas, la producción ganadera está restringida a sectores (partes altas de Chugá y San Francisco de Sigsipamba). Las viviendas ubicadas de manera dispersa en el territorio se encuentran relacionadas con las actividades rurales productivas, las formas emplazamiento priorizan el acceso por la vía y en la parte posterior la parcela.

Las características urbanas del cantón de San Pedro de Pimampiro son asentamientos dispersos teniendo como eje de prestación de servicios administrativos y comerciales al núcleo urbano del cantón, lo que provoca desplazamientos de dichos asentamientos humanos y migración interna del campo a la ciudad. La regulación de estos asentamientos y su finalidad es el acceso a viviendas dignas, servicios básicos de calidad y una mejora continua de la calidad de vida en el área rural, para facilitar la movilidad intra-cantonal se requiere el mejoramiento de la vialidad.

El área urbana de la ciudad de Pimampiro es el único asentamiento humano de carácter concentrado y sus servicios administrativos, comerciales, de educación, transporte y salud,

hace que tenga mayor concentración de habitantes. Cuenta con un perímetro urbano definido, su trama urbana se acopla a la topografía del terreno, un proceso de urbanización lenta y concentrada, una baja densidad poblacional enmarcada en un contexto agrícola productivo, los diagnósticos serán profundizados en los estudios posteriores.

A continuación, se listan todos los asentamientos o comunidades según cada una de las parroquias:

PARROQUIA PIMAMPIRO:

1. Comunidad San Francisco de Paragachi
2. Comunidad Chalguayacu
3. Comunidad San Juan
4. Comunidad El Tejar
5. Comunidad El Inca
6. Comunidad Los Árboles
7. Comunidad Buenos Aires
8. Comunidad El Cebadal
9. Comunidad San José de Aloburo
10. Comunidad El Alizal
11. Comunidad Colimburo
12. Comunidad La Armenia
13. Comunidad Yuquín Bajo
14. Comunidad Yuquín Alto
15. Comunidad Quinta Yuquín
16. Comunidad Pueblo Nuevo de Yuquín

PARROQUIA MARIANO ACOSTA:

1. Comunidad Yanajaca
2. Comunidad Puetaquí
3. Comunidad La Florida
4. Comunidad Guanupamba

PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA:

1. Comunidad Shanshipamba
2. Comunidad San Antonio
3. Comunidad La Floresta
4. Comunidad San Isidro
5. Comunidad La Merced
6. Comunidad Bellavista
7. Comunidad San Miguel
8. Comunidad Ramos Danta
9. Comunidad El Carmelo
10. Comunidad San José
11. Comunidad San Vicente
12. Comunidad La Esperanza
13. Caserío El Cielito

14. Caserío El Cedral

PARROQUIA CHUGÁ:

1. Comunidad El Sitio
2. Comunidad San Onofre
3. Comunidad San Francisco de Los Palmares
4. Comunidad Palmar Chico
5. Comunidad Guagalá
6. Comunidad Pan de Azúcar

2. Aspectos demográficos y poblacionales del cantón San Pedro de Pimampiro

La planificación es una herramienta para procurar el desarrollo que permite formular propuestas en el ámbito social, económico y ambiental; la población del cantón es el sujeto activo de esta estrategia, pues actuando en el medio físico, que es el territorio cantonal, ejecuta las actividades que le permiten su producción y reproducción social y económica.

Por lo tanto, resulta necesario e importante conocer la distribución de la población en el territorio, las tendencias existentes, la forma en que está compuesta, las formas de ocupación, que luego, complementándose con el análisis del ordenamiento territorial, permitan establecer acciones que tengan mayor impacto en el mejoramiento de las condiciones de vida de la gente.

a) La población cantonal en el contexto provincial y nacional

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, sobre la base del último Censo de Población y Vivienda, el cantón San Pedro de Pimampiro tiene al momento (2022) una población aproximada 13.366 habitantes, es decir es el cantón de menor población en la provincia de Imbabura, representa el 2,84% de la población provincial y el 0,08% de la población nacional. El 44% de la población habita en la parte urbana, en tanto que el 55% lo hace en el sector rural. Por sexos, la población es relativamente igual entre hombres y mujeres. El peso relativo de la población del cantón con respecto a la provincia ha disminuido desde el 5.6% en 1990 hasta el 3.84% en la actualidad. Esta tendencia refuerza la caracterización de San Pedro de Pimampiro como zona expulsora de población.

b) Análisis demográfico

Según las estimaciones se observa en el cantón San Pedro de Pimampiro un decrecimiento promedio anual lento pero continuo, la población está disminuyendo lo que produce cambios importantes en la composición por edades, con el cambio de siglo San Pedro de Pimampiro empieza a decrecer. Así, mientras en el período 1990-2000 la población aumentó a una velocidad promedio anual de 2,4%, durante estos últimos años decreció.

Gráfico 1. Población total y tasa de crecimiento



Fuente: PDOT del cantón San Pedro de Pimampiro 2030, 2020.

Fuente: Equipo Técnico, 2024.

Según el Censo 2001 el cantón San Pedro de Pimampiro tuvo una población de 12.951 habitantes; a partir de ese momento empezó a tener un crecimiento ralentizado.

El Censo del 2010 nos da un total de 12.970 habitantes y en el último censo del 2022 se estimó que en el cantón viven 13.366 personas.

Entre 2010 y 2022 el decrecimiento fue a un ritmo de 0,29% anual, con un crecimiento acumulado del 1.83%; asimismo el peso porcentual de los menores de 15 años en el conjunto de la población se redujo de 32% al 29%; la de los menores de 29 años se redujo de 56% a 52%, a la vez que aumentó la de la población entre 30 y 65 años de 33% al 36%, en tanto que la población de más de 65 se mantiene en un 10% con tendencia a decrecer. A pesar de lo dicho, por su perfil etéreo, sigue caracterizándose por ser un cantón eminentemente joven; cerca de un tercio de su población (29%) tiene menos de 15 años de edad, con tendencia a la baja, Esta “caída” en el crecimiento hace que el tamaño de la población disminuya hasta el 2020 un total de 486 personas y hasta el 2030 habría 1.151 personas menos, de los cuales 584 son hombres y 567 mujeres.

Detrás de este decrecimiento demográfico, la principal variable de cambio poblacional es la migración. Es evidente que las probabilidades de muerte de la población han disminuido durante los últimos años, como resultado, entre otros factores, de la ampliación de la cobertura y/o mejoramiento de la calidad de los servicios de salud, saneamiento y educación.

Si se comparan las esperanzas de vida de los años 1990, 2001, 2010 y 2022 años en los que se efectuaron los cuatro últimos censos, se constata que el promedio de años que espera vivir una persona desde su nacimiento se elevó de 68.3 a 73.8 años. Según las estimaciones oficiales, la expectativa de vida bordearía actualmente los 75.2 años: 72.3 años para la población masculina y 78.2 años para la femenina.

Según las proyecciones, al 2030 el cantón San Pedro de Pimampiro tendrá una población de 13.526 habitantes, entrando ya a un tercio del presente siglo; esto es 711 personas menos que el presente año, pocas, pero menos, un 5% menos. La relación hombres/mujeres, si bien disminuirá lentamente, seguirá siendo bastante equilibrada (103%). El ritmo de decrecimiento persistirá y casi doblará el ritmo actual llegando a un -0,66% promedio anual hacia el 2030.

Se estima que tanto la mortalidad como la fecundidad continuarán disminuyendo; a nivel del país se estima la esperanza de vida al nacer aumentará en algo más de 2 años respecto a su valor actual y se acercará a los 77.5 años, en tanto que la fecundidad se aproximará a 2,1 hijos por mujer que es considerado el valor en que una generación es suplida por su descendencia⁵.

En este contexto, el índice de dependencia demográfica⁶ registra un sostenido descenso pasando de un aproximado 75% en el 2010, hasta alcanzar un 63% en el año 2020 con una tendencia descendiente sostenida.

Significa que la carga demográfica potencial de la población en edades productivas se reducirá, ampliando para el cantón San Pedro de Pimampiro la posibilidad de aprovechar la denominada “ventana de oportunidades” o aquel período finito en el tiempo en que el mayor crecimiento de la población en edades laborales ofrecerá la posibilidad de aumentar la producción y por ende la riqueza del territorio cantonal a través de su adecuada y progresiva incorporación al trabajo. Ante esta situación, las políticas públicas deben promover la generación de empleo adecuado, mejorar las condiciones del capital humano a través de la mejora de la oferta y del acceso a servicios de educación, salud y capacitación de adecuada y oportuna; al mismo tiempo infraestructura y equipamientos para vialidad, riego, acopio y comercialización deben ser mejorados.

Los cambios en el perfil etéreo conllevan modificaciones importantes en ámbitos como el consumo económico. Probablemente el consumo de productos y servicios relacionados con la edad de 0 a 15 años disminuya en tanto que aumente la demanda de bienes y servicios correspondiente a la población en edad de trabajar (de 15 a 64 años) así como también podrá crecer la demanda de la población de adultos mayores. Algo similar ocurrirá con los servicios de salud, de educación y en el empleo.

Vistas las tendencias, la población de 5 a 14 años que es la que demanda educación básica está decreciendo, en tanto que crece el segmento de población de 15 a 17 años, que demanda educación media, así como el segmento de 18 a 24 años de edad, que demanda educación superior incrementará su tamaño durante los próximos años.

En cuanto tiene que ver con el tamaño de la población económicamente activa (PEA) de 15 y más años de edad, aumentará dinamizando el mercado laboral, crecerá la oferta de mano de obra y se debe planificar el crecimiento de la demanda de empleo, para el caso del cantón significa contar con mano de obra productiva. Un dato a tener presente es que según las proyecciones la PEA femenina crecerá más que la masculina.

Entre los períodos censales de 1990 y 2001 la población de todas las parroquias decreció, siendo más pronunciada la tendencia en San Francisco de Sigsipamba y en Mariano Acosta.

⁵ Los datos son tomados del portal <http://sni.gob.ec>. Recuperado el 01 de enero de 2020.

⁶ El índice de dependencia demográfica, hace referencia a la cantidad de personas “potencialmente inactivas” por cada 100 personas “potencialmente activas”, 2020.

c) Desafíos de la dinámica demográfica para el cantón San Pedro de Pimampiro

Vistos los datos, se vuelve indispensable pensar en políticas públicas orientadas a mejorar la oferta servicios sociales, aquellos servicios que permiten mejorar las condiciones de vida de la población y por ende la calidad de vida de las personas y de su capacidad para enfrentar las actividades productivas y reproductivas.

Es una prioridad la programación de los servicios educativos y de salud vinculada a empleo y seguridad social, para aprovechar de mejor manera la situación demográfica en beneficio del buen vivir y del desarrollo del cantón. No debe perderse de vista las acciones orientadas a salud sexual y reproductiva, salud preventiva y planificación familiar, considerando la heterogeneidad social, étnica, cultural, etérea y geográfica existente en el cantón; los programas de saneamiento ambiental van de la mano y son también indispensables.

Otro elemento estratégico en el marco de la planificación territorial es el adecuar los proyectos de desarrollo, con enfoque sostenible, que retenga y no expulse población, la incorporación de tecnología debe ayudar también a mejorar las condiciones de empleo, con miras a la generación de empleo digno que atrape especialmente a los jóvenes. Vinculado a lo demográfico, la planificación territorial debe propiciar el desarrollo armónico de los pequeños asentamientos humanos para atenuar la elevada movilidad de la población hacia las poblaciones más grandes (comunidades a la parroquia, parroquia al cantón, cantón a la capital provincial), así como pensar en proyectos alternativos de reasentamiento humano para aquellas poblaciones que residen en áreas de riesgo y ecológicamente frágiles.

d) Densidad poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro

La densidad poblacional actual de Pimampiro es de 30 habitantes por kilómetro cuadrado⁷, inferior a la densidad provincial de 98 hab./km². La densidad permite apreciar la presión sobre los recursos naturales del territorio y es un índice para planificar la ocupación del territorio.



⁷ Dato tomado del PDOT provincial de Imbabura 2015-2035, 2015.

A. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

i. Definición de los objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural del cantón San Pedro de Pimampiro.

La gestión del territorio cantonal exige que los administradores tengan una mirada de largo plazo de su territorio y de las comunidades que allí habitan, para que esta visión sea ejecutable, el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que es el encargado de planificar el desarrollo territorial y de gestionar el suelo, debe determinar reglas claras que sean conocidas por toda la comunidad que será, en términos generales, la beneficiada de su aplicación en términos equitativos.

El PUGS complementa al PDOT, los objetivos estratégicos que se establecen desde este instrumento para guiar la planificación urbana y rural en la gestión y uso del suelo son los siguientes:

1. Dotar al GAD Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro de la información y orientaciones para la identificación y regulación de los elementos que estructuran el territorio cantonal, clasificando el suelo urbano y rural.
2. Proporcionar al GAD Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro guías metodológicas para la regulación del uso y la edificabilidad del suelo, integrando normas urbanísticas, así como procedimientos e instrumentos de gestión para promover un desarrollo urbano.

ii. Análisis de los Asentamientos Humanos Concentrados

El cantón San Pedro de Pimampiro se encuentra conformado por las parroquias rurales de: Chugá, Mariano Acosta, San Francisco de Sigsipamba y la parroquia urbana de Pimampiro.

DATOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN (LÍMITES):

Norte:	Provincia del Carchi
Sur:	Provincia de Pichincha
Este:	Provincia de Sucumbíos
Oeste:	Cantón San Miguel de Ibarra
Ubicación:	52 Km al Noroeste de Ibarra, provincia de Imbabura
Altura media:	2.165 m.s.n.m.
Clima:	Templado seco a frío

Temperatura promedio: 15° C.

Extensión territorial: 439.83KM2

Población estimada: 13.366 habitantes (proyección 2022 INEC)



La cabecera urbana Pimampiro cuenta con los asentamientos humanos concentrados (AHC): Paragachi, Chalguayacu y Pimampiro.

La estructura urbana se encuentra conformada por elementos como tramas y tejidos urbanos, sistemas viales conformados, espacios verdes, comunitarios, sistema de equipamiento y particularidades geográficas, climáticas, económicas y sociales de cada población a estudiar.

Tabla 3. Área urbana de las parroquias

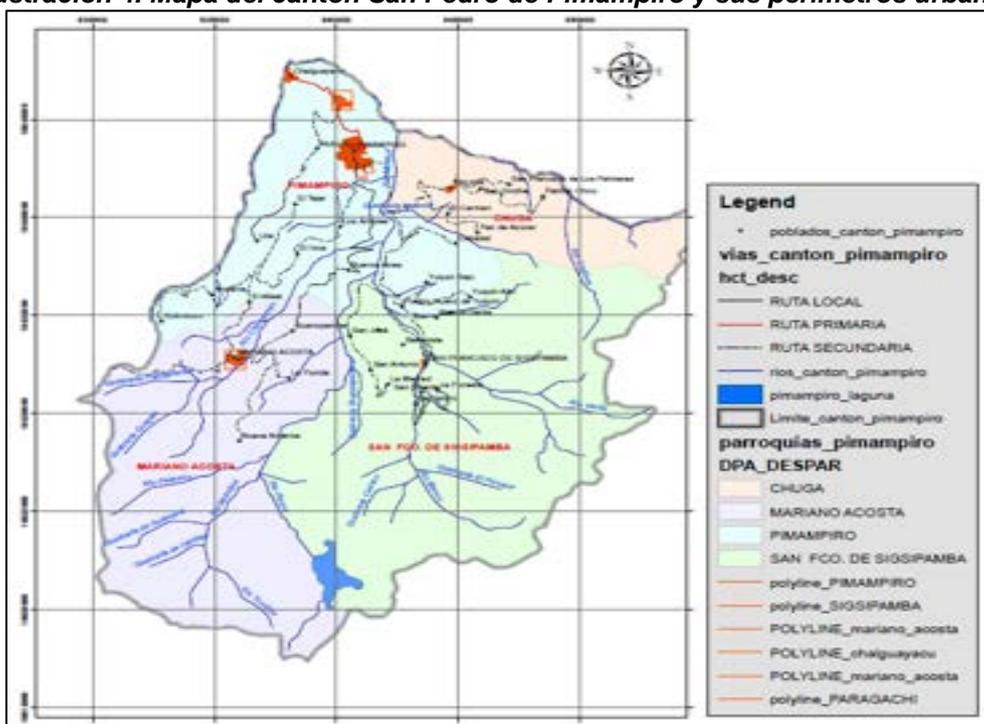
PARROQUIA	ÁREA URBANA ACTUAL (HA)
Pimampiro (ciudad)	137,55
Mariano Acosta	28,48
Chugá	7,67
San Francisco de Sigsipamba	3,87

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Los asentamientos urbanos concentrados del cantón de San Pedro de Pimampiro se encuentran dispersos en el territorio, siendo el punto central de la dinámica económica del cantón la ciudad de Pimampiro, la cual concentra la mayoría de equipamientos dentro de su perímetro urbano. Los núcleos urbanos de las parroquias rurales de Chugá y San Francisco de Sigsipamba son emplazamientos de pequeñas superficies, con un sistema vial no estructurado, adaptándose a la topografía propia del sector, no así la parroquia rural de Mariano Acosta, que cuenta con una estructura urbana definida de superficie considerable y equipamientos distribuidos dentro de su perímetro urbano.

Ilustración 4. Mapa del cantón San Pedro de Pimampiro y sus perímetros urbanos



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

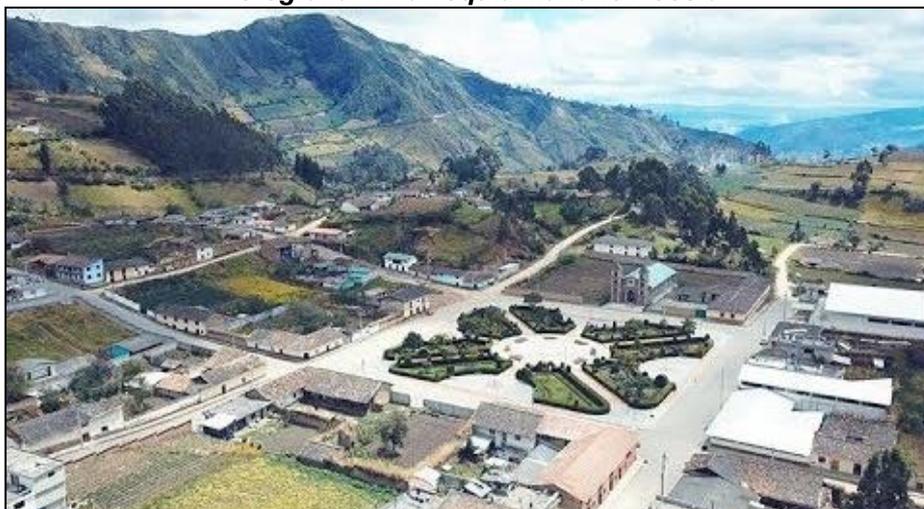
El cantón San Pedro de Pimampiro en referencia a la Provincia de Imbabura, tiene una población y superficie reducida con respecto a los cantones que la conforman. La densidad poblacional del cantón es de 29,30 hab/km2, considerado una densidad baja.

Tabla 4. Superficie y población de los cantones de la provincia de Imbabura

Cantón	Población (2022)	Superficie (km2)
Antonio Ante	53771	81
Cotacachi	53001	1725,7
Ibarra	217469	1093,3
Otavalo	114303	500
San Pedro de Pimampiro	13366	439,83
San Miguel de Urcoquí	17969	779

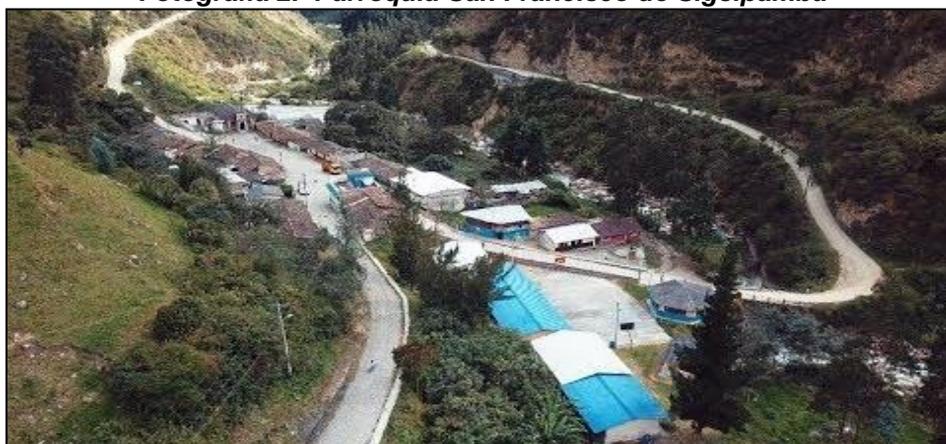
Fuente: Equipo Técnico, 2024. (AME)

Fotografía 1. Parroquia Mariano Acosta



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

Fotografía 2. Parroquia San Francisco de Sigsipamba



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

Fotografía 3. Parroquia Chugá



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE PIMAMPIRO

La ciudad de Pimampiro ha tenido un desarrollo urbano pausado a lo largo de la historia de la ciudad. El primer emplazamiento de la ciudad se configura en el barrio San Pedro, alrededor de la plaza de la Independencia se desarrollaron diversos equipamientos relacionados con el poder eclesiástico, el poder ejecutivo, equipamientos de educación y servicios en general, estableciendo una trama urbana definida.

Fotografía 4. Iglesia Matriz de San Pedro de Pimampiro en los años 80.



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

En una segunda etapa de la ciudad su desarrollo se vincula al emplazamiento de la plaza 24 de Mayo y el mercado central, permitiendo desarrollar la urbe hacia el sur del territorio; por su topografía se desarrolla una nueva trama urbana la cual permite la articulación y comunicación entre emplazamientos. El rol del nuevo emplazamiento modifica la dinámica de la ciudad y su

localización como nueva zona comercial y administrativa le da esas características de desarrollo a esta área, permitiendo que en el primer emplazamiento se priorice la vivienda.

Fotografía 5. Vista de Pimampiro en los años 70.



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

La ciudad sigue con su proceso de desarrollo urbano hacia el sur, dando lugar al surgimiento de los barrios Santa Clara, Santa Cecilia y Santa Lucía, cambiando su uso de suelo de agrícola a residencial. La delimitación de estos barrios se da por la topografía del cantón el cual permite la generación de una trama en sentido norte sur, con vías conectoras que permiten articular los emplazamientos con el centro urbano. El proceso de urbanización se da de forma acelerada y dentro del territorio, desplazando el suelo agrícola.

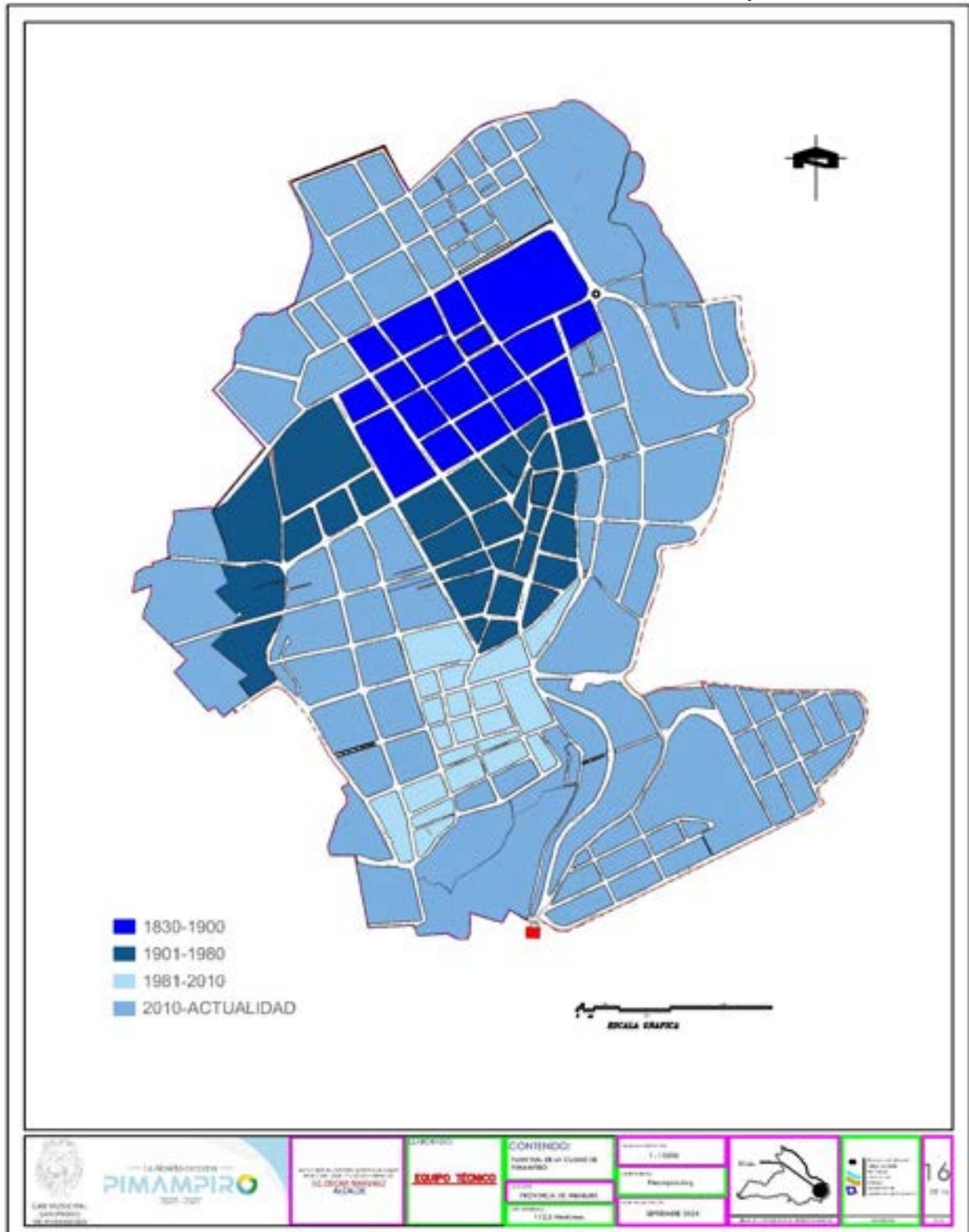
El último proceso de urbanización que tiene la ciudad de Pimampiro, se da en la zona Sur-Este de la urbe límite actual de la ciudad, con el surgimiento del barrio Monserrat, actualmente en proceso de urbanización y conformación.

Fotografía 6. Vista de Pimampiro en los años 80.



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 5. Crecimiento Urbano de la ciudad de Pimampiro



Fuente: Mapa del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1. Área urbana actual

a. Ciudad de Pimampiro

LÍMITE URBANO

La ciudad de Pimampiro cuenta con el perímetro urbano definido en la Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del cantón Pimampiro, inscrito en el Registro Oficial N° 99, de fecha 15 de enero de 2018, el cual delimita el área urbana y rural de la ciudad con las siguientes características: por la conformación de las manzanas y su topografía se genera un polígono irregular con 61 puntos georreferenciados para una superficie total de 137.55ha.

Ilustración 6. Mapa del Límite Urbano del área urbana de la Parroquia de Pimampiro



Fuente: Orto foto del GAD Municipal San Pedro de Pimampiro, 2020.

COORDENADAS

Las coordenadas que limitan el perímetro urbano son:

Tabla 5. Coordenadas geo-referenciadas de la Ciudad de Pimampiro

PUNTOS	COORDENADAS UTM 84		PUNTOS	COORDENADAS UTM 84	
	ESTE-OESTE	NORTE-SUR		ESTE-OESTE	NORTE-SUR
P1	X=840288	Y=43853	P32	X=840806	Y=42374
P2	X=840442	Y=43915	P33	X=840767	Y=42381
P3	X=840490	Y=43827	P34	X=840747	Y=42406
P4	X=840608	Y=43939	P35	X=840737	Y=42390
P5	X=840645	Y=43961	P36	X=840540	Y=42458
P6	X=840645	Y=43961	P37	X=840536	Y=42418
P7	X=840931	Y=43913	P38	X=840519	Y=42397
P8	X=840923	Y=43821	P39	X=840431	Y=42357
P9	X=840953	Y=43810	P40	X=840417	Y=42299
P10	X=841071	Y=43614	P41	X=840369	Y=42508
P11	X=841134	Y=43621	P42	X=840429	Y=42502
P12	X=841137	Y=43550	P43	X=840422	Y=42520
P13	X=841167	Y=43459	P44	X=840338	Y=42602
P14	X=841141	Y=43443	P45	X=840364	Y=42602
P15	X=841163	Y=43416	P46	X=840371	Y=42646
P16	X=841128	Y=43390	P47	X=840382	Y=42650
P17	X=841119	Y=43331	P48	X=840234	Y=42858
P18	X=841087	Y=43200	P49	X=840153	Y=42809
P19	X=841045	Y=43136	P50	X=839917	Y=43031
P20	X=840988	Y=43129	P51	X=839933	Y=43057
P21	X=840985	Y=43082	P52	X=839973	Y=43084
P22	X=840950	Y=42980	P53	X=840024	Y=43105
P23	X=840927	Y=42889	P54	X=840031	Y=43196
P24	X=840908	Y=42872	P55	X=840105	Y=43203
P25	X=840947	Y=42830	P56	X=840220	Y=43323
P26	X=840974	Y=42841	P57	X=840108	Y=43435
P27	X=840945	Y=42874	P58	X=840148	Y=43472
P28	X=841038	Y=42897	P59	X=840252	Y=43574
P29	X=841421	Y=42872	P60	X=840285	Y=43605
P30	X=841357	Y=42681	P61	X=840308	Y=43717
P31	X=841301	Y=42621			

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

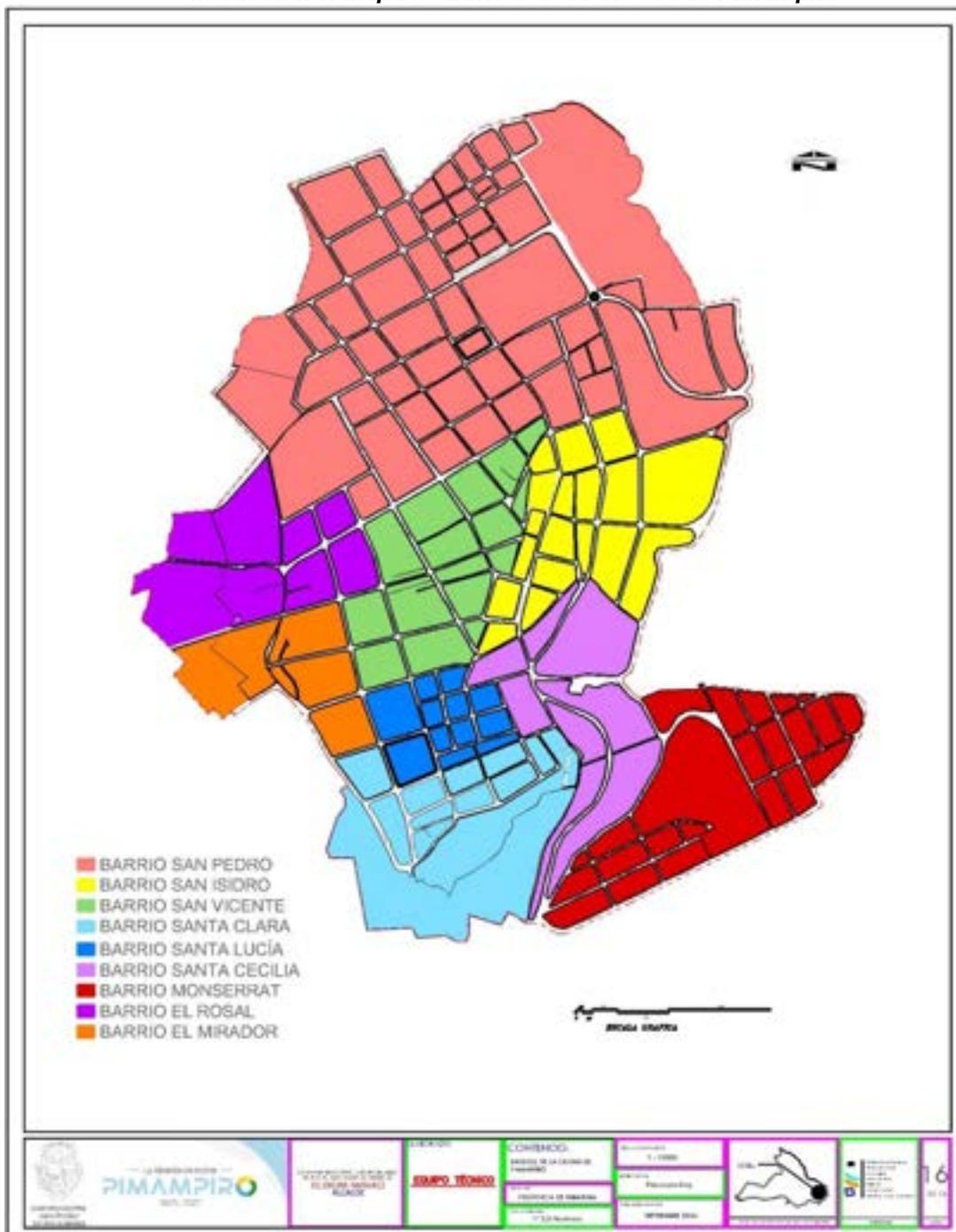
BARRIOS

La ciudad de Pimampiro tiene 9 barrios, establecidos y delimitados dentro del perímetro urbano, los cuales son:

1. San Pedro
2. San Isidro
3. San Vicente

4. El Rosal
5. El Mirador
6. Santa Lucía
7. Santa Cecilia
8. Santa Clara
9. Monserrat

Ilustración 7. Mapa de Barrios de la Ciudad de Pimampiro



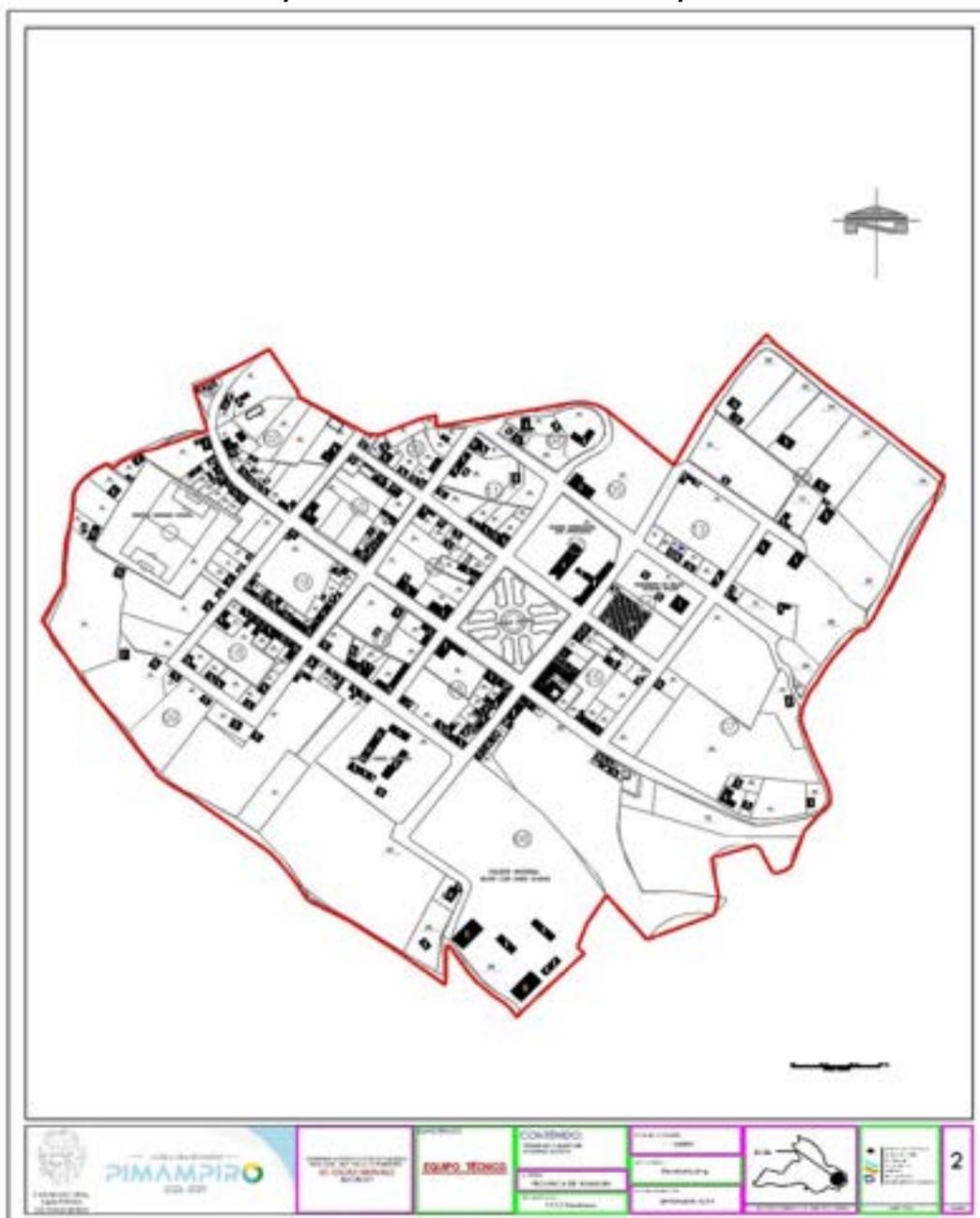
Fuente: Mapa del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

b) Parroquia Mariano Acosta

LÍMITE URBANO

Cuenta con un perímetro urbano definido mediante ordenanza, con una superficie de 28.48 ha. de polígono irregular, es el segundo asentamiento humano concentrado por superficie del cantón San Pedro de Pimampiro.

Ilustración 8. Mapa del Límite Urbano de la Parroquia Mariano Acosta



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

COORDENADAS

Las coordenadas que limitan el perímetro urbano son:

Ilustración 9. Coordenadas geo-referenciadas del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta

PUNTOS	COORDENADAS UTM 84	
	ESTE-OESTE	NORTE-SUR
P1	X= 835672	Y= 33073
P2	X= 835697	Y= 33035
P3	X= 835766	Y= 32996
P4	X= 835814	Y= 33014
P5	X= 835815	Y= 33004
P6	X= 835932	Y= 33025
P7	X= 835960	Y= 33018
P8	X= 836018	Y= 32969
P9	X= 836097	Y= 33086
P10	X= 836247	Y= 32960
P11	X= 836181	Y= 32824
P12	X= 836133	Y= 32767
P13	X= 836126	Y= 32743
P14	X= 836149	Y= 32686
P15	X= 836141	Y= 32658
P16	X= 836102	Y= 32607
P17	X= 836092	Y= 32627
P18	X= 836050	Y= 32620
P19	X= 836056	Y= 32585
P20	X= 836052	Y= 32569
P21	X= 835995	Y= 32547
P22	X= 835960	Y= 32587
P23	X= 835935	Y= 32540
P24	X= 835941	Y= 32535
P25	X= 835883	Y= 32478
P26	X= 835824	Y= 32542
P27	X= 835823	Y= 32507
P28	X= 835705	Y= 32582
P29	X= 835577	Y= 32692
P30	X= 835478	Y= 32831
P31	X= 835495	Y= 32864
P32	X= 835504	Y= 32932
P33	X= 835533	Y= 32971
P34	X= 835619	Y= 33000
P35	X= 835607	Y= 33038

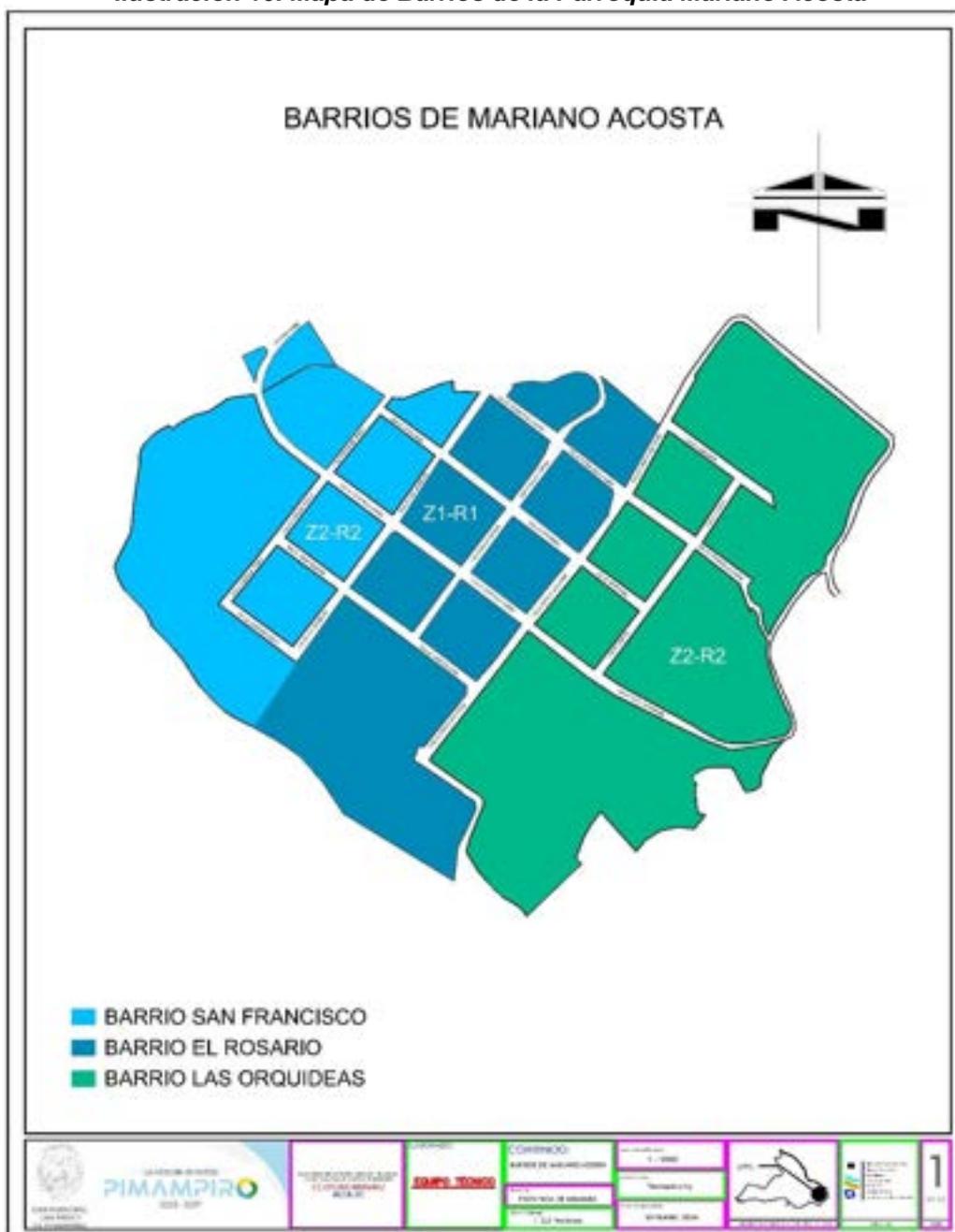
Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

BARRIOS

La Parroquia Mariano Acosta tiene 3 barrios, establecidos y delimitados dentro del perímetro urbano, los cuales son:

1. San Francisco
2. El Rosario
3. Las Orquídeas

Ilustración 10. Mapa de Barrios de la Parroquia Mariano Acosta



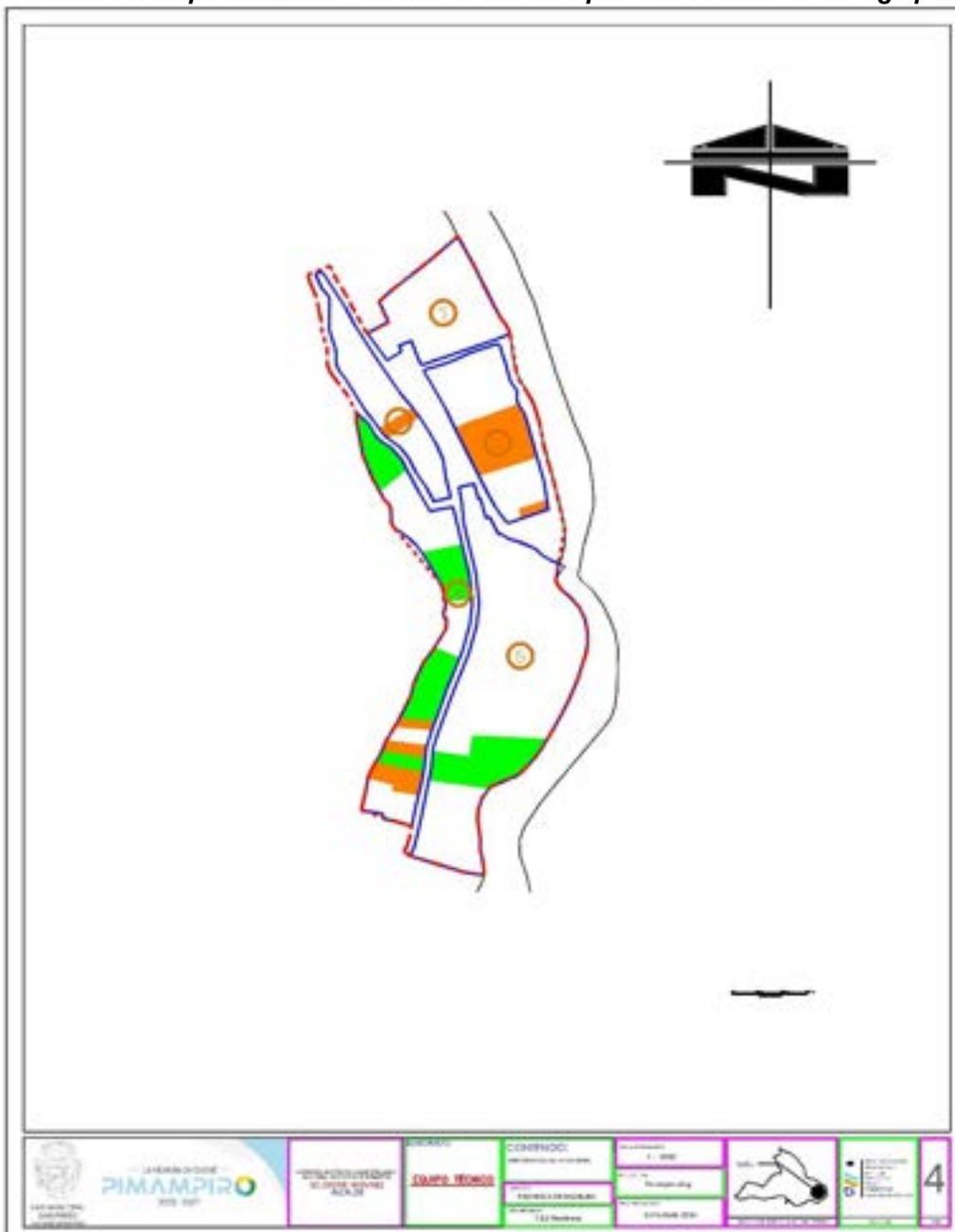
Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

c) Parroquia San Francisco de Sigsipamba

LÍMITE URBANO

Cuenta con un perímetro urbano definido mediante ordenanza, con una superficie de 3.87 ha. se puede mencionar que el área urbana de la parroquia tiene menor superficie que las comunidades de Paragachi y Chalguayacu.

Ilustración 11. Mapa del Límite Urbano de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

COORDENADAS

Las coordenadas que limitan el perímetro urbano son:

Tabla 6. Coordenadas geo-referenciadas del Área Urbana de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba

PUNTOS	COORDENADAS UTM 84	
	ESTE-OESTE	NORTE-SUR
P1	X= 843566	Y= 32759
P2	X= 843579	Y= 32764
P3	X= 843602	Y= 32724
P4	X= 843614	Y= 32730
P5	X= 843609	Y= 32743
P6	X= 843656	Y= 32782
P7	X= 843687	Y= 32725
P8	X= 843693	Y= 32695
P9	X= 843720	Y= 32604
P10	X= 843715	Y= 32575
P11	X= 843692	Y= 32456
P12	X= 843671	Y= 32396
P13	X= 843624	Y= 32410
P14	X= 843628	Y= 32425
P15	X= 843599	Y= 32435
P16	X= 843649	Y= 32545
P17	X= 843647	Y= 32571
P18	X= 843615	Y= 32608
P19	X= 843596	Y= 32675

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

COORDENADAS

Las coordenadas que limitan el perímetro urbano son:

Tabla 7. Coordenadas geo-referenciadas del Área Urbana de la parroquia Chugá

PUNTOS	COORDENADAS UTM 84	
	ESTE-OESTE	NORTE-SUR
P1	X= 844741	Y= 41551
P2	X= 844676	Y= 41474
P3	X= 844617	Y= 41401
P4	X= 844550	Y= 41632
P5	X= 844486	Y= 41285
P6	X= 844453	Y= 41320
P7	X= 844460	Y= 41407
P8	X= 844424	Y= 41385
P9	X= 844390	Y= 41385
P10	X= 844320	Y= 41461
P11	X= 844317	Y= 41484
P12	X= 844332	Y= 41517
P13	X= 844371	Y= 41547
P14	X= 844464	Y= 41584
P15	X= 844670	Y= 41580

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

BARRIOS

La Parroquia Chugá tiene 3 barrios, establecidos y delimitados dentro del perímetro urbano, los cuales son:

1. San Pedro
2. Manuelita Sáenz
3. Santa Rita

Ilustración 13. Mapa de Barrios de la Parroquia Chugá



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.1. Ocupación de suelo

Con la finalidad de establecer políticas públicas adecuadas para el territorio, se deben incorporar indicadores que permiten medir los rendimientos de suelo urbano, en comparación con los aprovechamientos actuales.

Los datos requeridos provienen del catastro o de levantamientos de información, en caso de no contar con catastro actualizado.

De forma adicional se ha analizado las regulaciones y normas de ocupación de suelo vigentes en el GAD Municipal. Los datos provenientes del catastro, levantamientos en sitio y normas son:

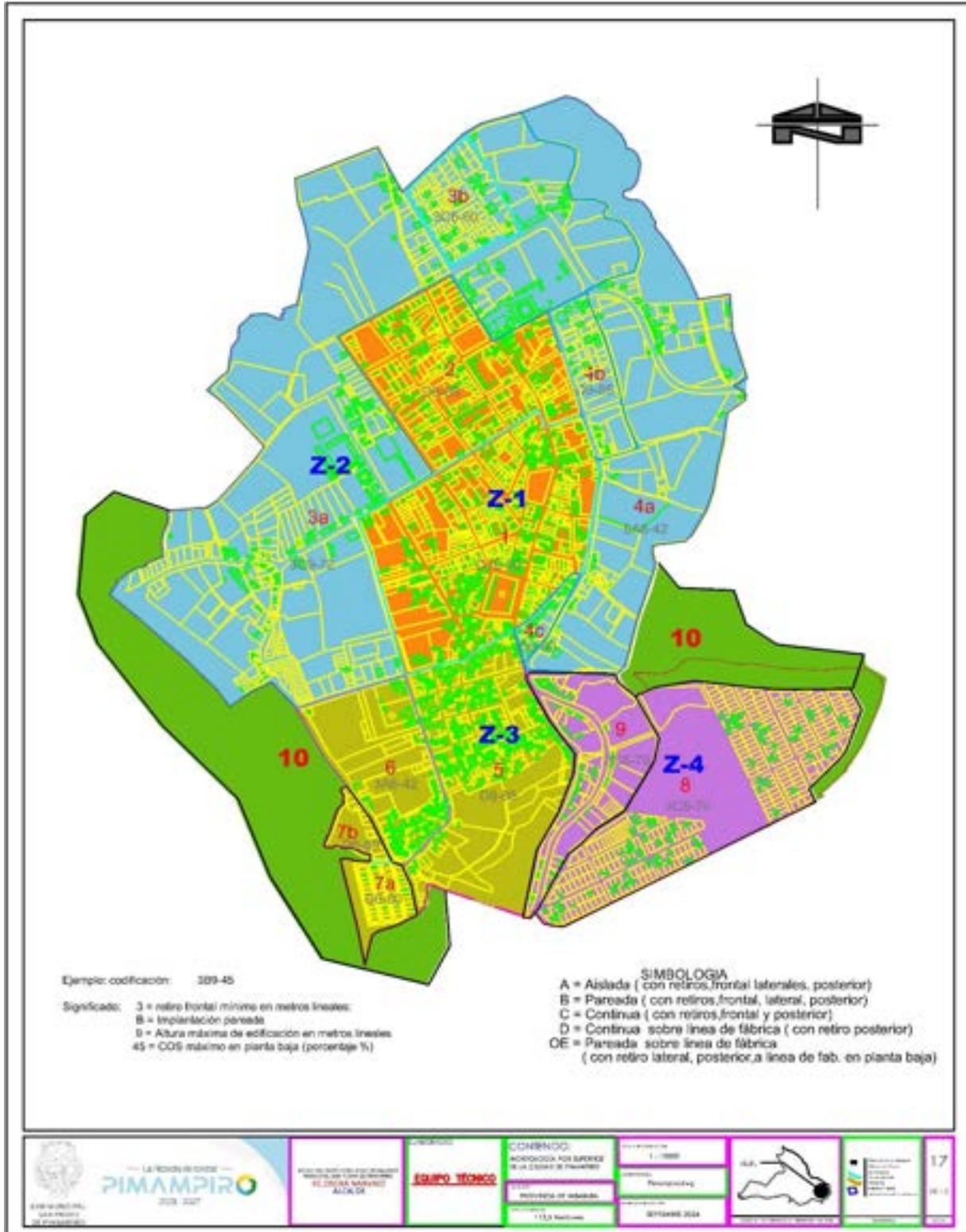
- Código de la manzana.
- Área de la manzana en m² (únicamente la superficie que resulta de la suma de lotes dentro de la manzana sin la superficie destinada a calzada y aceras).
- Número de lotes por manzana.
- Área edificada en planta baja (m²): se obtiene de la suma de los parámetros de edificaciones sin considerar el número de pisos de la misma. Únicamente la superficie que ocupan el suelo.
- Coeficiente de Ocupación de Suelo COS (PB): es un dato que se encuentra en la norma urbanística existente y puede expresarse en porcentaje o en índice.

El cantón San Pedro de Pimampiro cuenta con un instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso del suelo del cantón, que es la Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del cantón Pimampiro, vigente desde enero de 2018.

El Ámbito de aplicación de las disposiciones de la Codificación a la ordenanza son: *“de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo el territorio cantonal. En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realicen en el cantón, se regirá por estas disposiciones, se regirá por estas disposiciones.”*⁸

⁸ Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, vigente desde enero de 2018.

Ilustración 14. Mapa de Zonificación de la ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

La Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y gestión del suelo, en la página 6, Mapa 2: Sectores con Codificación de Planificación, dentro del perímetro urbano determina:

- 13 zonas codificadas,
- 2 franjas de protección.

En el artículo 102, norma la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y dispone lo siguiente: “De acuerdo a las zonas y sectores establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PDOT-2027”, se asigna codificación para la ciudad de San Pedro de Pimampiro.”.

En el cuadro de uso y ocupación de suelo, determina la codificación dependiendo de la zona, con las características de lote mínimo, frente mínimo, altura de edificación, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, índice de vivienda y densidad neta, y usos compatibles y prohibidos.

Tabla 8. Cuadro de Uso y Ocupación del Suelo

CUADRO DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO GAD MUNICIPAL SAN PEDRO DE PIMAMPIRO																				
PLATAFORMAS	ZONA	SECTOR	UBICACIÓN	NORMATIVA	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m2)	RELACIÓN LOTE	ALTURA MÁXIMA			RETIRO MIN. METROS			COS %	CUS %	ÍNDICE DE VIVIENDA m2/hab	DENSIDAD hab/HA		USOS	
								N° PISO	METROS	F	L/LD	P	NETA				BRUTA	COMPATIBLES	PROHIBIDO	
ALTA	1	1	SAN ISIDRO/SAN VICENTE	D12-80	150	10	1:15	4	12	0	0	3	80	320	47	124	90	Gestión y Comercio (M1)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		2	SAN PEDRO	D9-85	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	80	74	46	Vivienda con uso barrial (V0), vivienda con uso sectorial (S1), múltiples con uso urbano (M2)		
	2	3	a	EL MIRADOR (EL ROSAL)	3C9-72	250	12	1:2	3	9	3	0	3	72	216	184	20	14	Vivienda multifamiliar con uso barrial (V0), múltiples con usos urbanos (M2)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO
			b	SAN PEDRO	3C6-60	150	10	1:2	2	6	3	0	3	60	120				Vivienda unifamiliar	
		4	a	SAN PEDRO/SAN ISIDRO/SANTA CECILIA	3C6-70	300	15	1:2	2	6	3	3	0	70	140	208	18	15	Vivienda agrícola - urbano (A1)	
			b	SAN PEDRO/SAN ISIDRO	D9-85	240	12	1:2	3	9	0	0	3	85	255				Vivienda con uso barrial (V0)	
			c	SANTA CECILIA	D6-80	150	10	1:15	2	6	0	0	3	80	160					
MEDIA	3	5	SANTA LUCÍA/SANTA CLARA/SANTA CECILIA	D9-85	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	64	117	54	Vivienda con uso sectorial (V1)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		6	EL MIRADOR/SANTA LUCÍA/SANTA CLARA	DE6-65	300	15	1:2	2	6	0	3	3	68	136	146	25	21	Vivienda agrícola - urbano (A1)		
		7	a	SANTA CLARA	D6-80	150	10	1:2	2	6	0	0	3	80	160	188	22	19		Vivienda ofamiliar
b	SANTA CLARA		D6-80	150	10	1:2	2	6	0	0	3	80	160							
BAJA	4	8	MONSERRATH	D6-70	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	170	57	27	12	Vivienda ofamiliar	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		9	SANTA CECILIA	D6-85	200	10	1:15	2	6	0	0	3	85	170	150	21	16	Vivienda ofamiliar		
FRANJA DE PROTECCIÓN		10																PLAN DE MANEJO	INDUSTRIA	

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, 2024.

La Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro, no contempla la regulación del uso de suelo de los límites urbanos de las parroquias de Mariano Acosta, Chugá y San Francisco de Sigsipamba. Se puede realizar un análisis urbano con la ordenanza identificada, se deberá realizar los análisis correspondientes del cantón San Pedro de Pimampiro y de sus límites urbanos identificados mediante ordenanza, con la finalidad de planificar e intervenir en el uso de suelo, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realice en los perímetros urbanos de las parroquias rurales.

La ciudad de Pimampiro cuenta con 128 manzanas, de superficies variables y características propias de cada plataforma conformada, siendo la mayor extensión urbana consolidada del cantón con 137.55 m2. La parroquia urbana de Mariano Acosta es la segunda extensión urbana de superficie de 28.48 m2 conformada con 20 manzanas. La parroquia urbana de Chugá cuenta con una superficie de 7.67 m2 conformada con 10 manzanas. La parroquia urbana de San Francisco de Sigsipamba cuenta con una superficie de 3.87 m2 conformada con 5 manzanas.

Ilustración 15. Mapa de Manzanas de la ciudad de Pimampiro

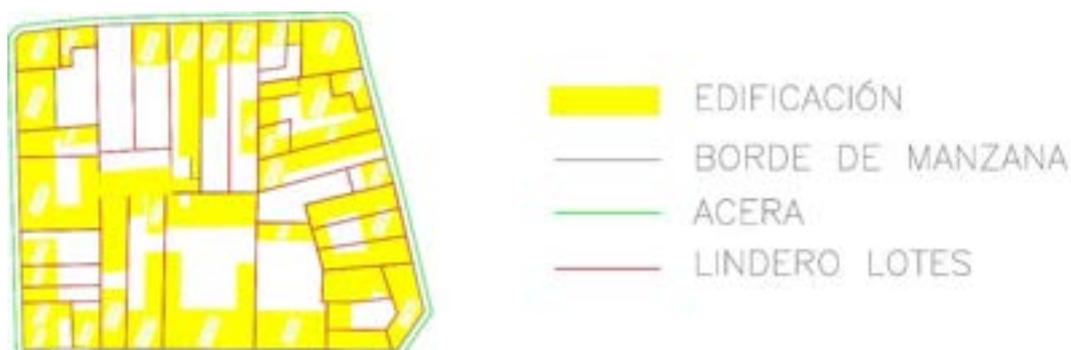


Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.1.1. Área edificable

El área edificable es el área que resulta de multiplicar el área de manzana en m², por el coeficiente de ocupación asignado a la manzana.⁹ Si existen diferentes coeficientes de ocupación en la misma manzana, el cálculo se realizará considerando el área de los lotes que compartan un mismo coeficiente de ocupación y multiplicándole por este.

Ilustración 16. Manzana Tipo



Fuente: Planes de Uso y Gestión del Suelo – Herramientas orientativas para su formulación, AME 2019.

1.1.2. Niveles de ocupación actual de suelo

Según el análisis de la información recopilada y los levantamientos de información in situ se concluye que los niveles de ocupación del suelo en el área urbana del cantón Pimampiro, son los siguientes: el 38,13% de sus manzanas se encuentran en proceso de Formación, el 36,44% en proceso de Conformación, el 15,25% en proceso de Complementación, el 8,48% en proceso de Consolidación y el 1,7% en proceso de Sobreocupación.

La caracterización de la ocupación del suelo se realiza por medio de rangos de ocupación, que permitan piezas urbanas por homogeneidad¹⁰.

La matriz utilizada para el fin es el siguiente:

⁹ PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO –PUGS- Asistencia Técnica, AME-AECID, 2018.

¹⁰ PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO –PUGS- Asistencia Técnica, AME-AECID, 2018.

Tabla 9. Matriz de Uso de Suelo Recomendada

Matriz de Uso de Suelo Recomendada		
CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA
	0-25%	Formación
	26%-50%	Conformación
	51%-75%	Complementación
	76%-100%	Consolidación
	➤ a100%	Sobreocupación

Fuente: Asistencia Técnica AME-AECID, 2018.

A manera de información nos referimos al documento Planes de Uso y Gestión del Suelo (AME, 2019), en este se exponen unos rangos y categorías en lo referente a Nivel de Ocupación del Suelo y señala: FORMACIÓN implica que entre 0 y 25 % de lo permitido ocupar sobre el suelo está realmente ocupado, la categoría de CONFORMACIÓN se refiere a que entre el 26% y 50% de lo permitido ocupar sobre el suelo está realmente ocupado, entre el 51% y 75% de lo permitido ocupar sobre el suelo se encuentra realmente ocupado, se encuentra en la categoría de COMPLEMENTACIÓN, el rango que va del 76% hasta el 100% de lo permitido ocupar sobre el suelo está realmente ocupado, se califica como CONSOLIDACIÓN, y el rango mayor al 100% de lo permitido ocupar sobre el suelo está realmente ocupado se califica como SOBRECUPACIÓN.

El procesamiento de la información presentada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, más la información levantada mediante el trabajo de campo, se evidencia en una matriz de Excel (Anexo1) para realizar los cálculos correspondientes, que arrojan los siguientes resultados:

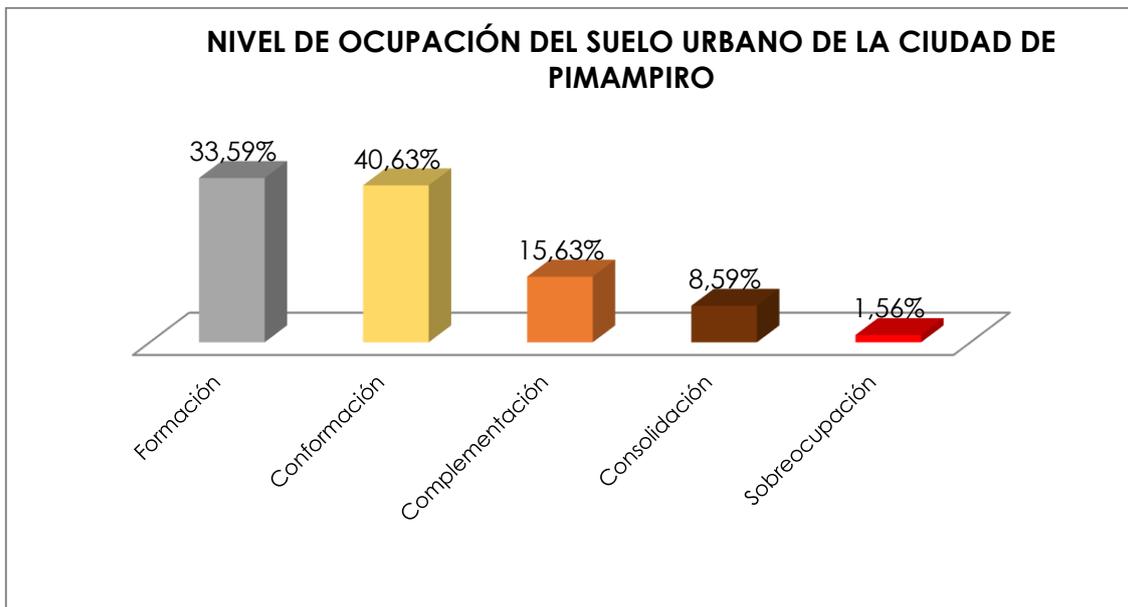
a) CIUDAD DE PIMAMPIRO

Tabla 10. Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro

OCUPACIÓN DEL SUELO DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE PIMAMPIRO				
Nro. Mz	CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	%
43		0-25%	Formación	33,59
52		26%-50%	Conformación	40,63
20		51%-75%	Complementación	15,62
11		76%-100%	Consolidación	8,59
2		> a 100%	Sobreocupación	1,56
128	TOTAL			100

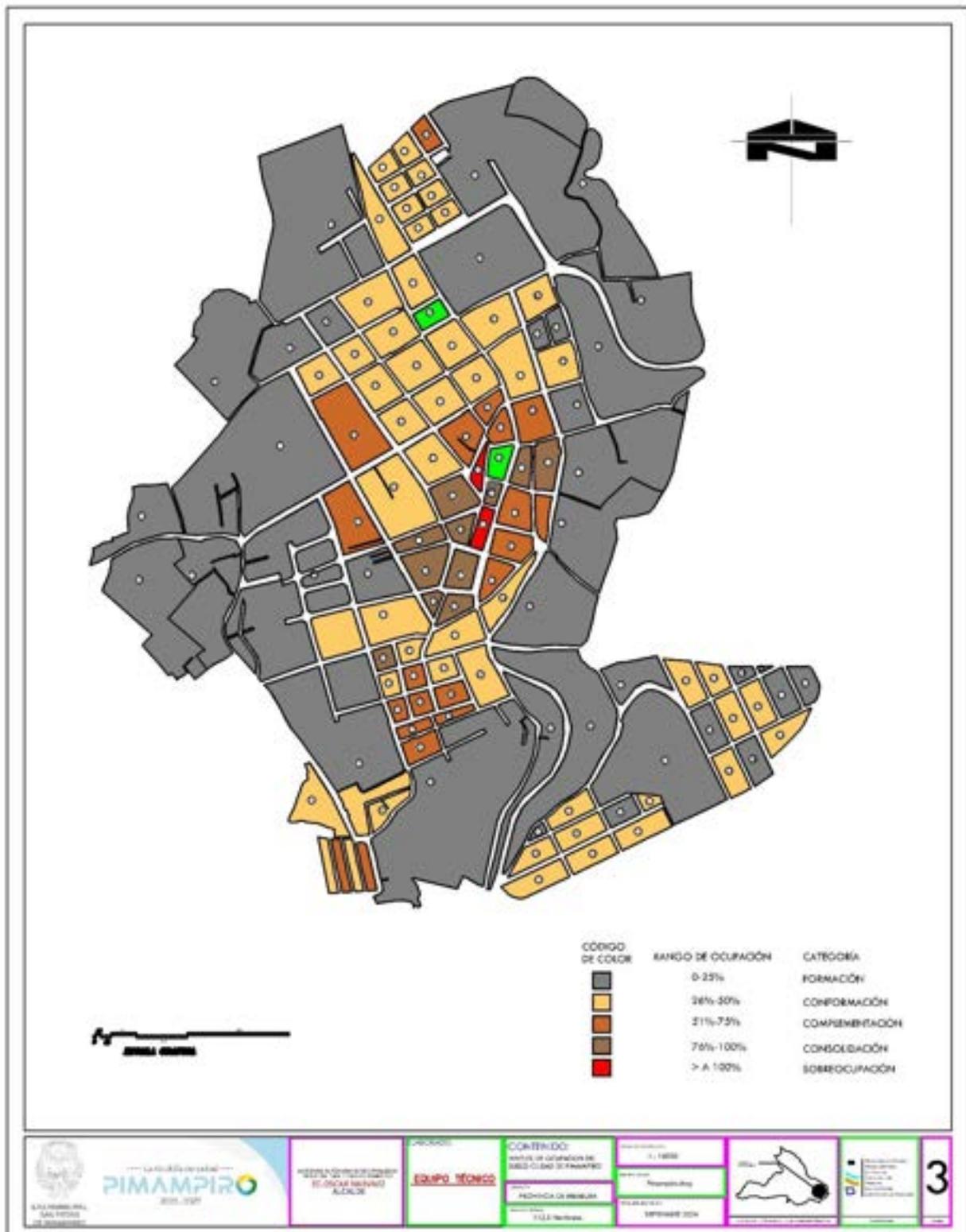
*Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024*

Gráfico 1. Nivel de Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro



*Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.*

Ilustración 17. Mapa de Niveles de Ocupación de Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Se identifica que la concentración de manzanas en procesos de Consolidación, Conformación y Sobreocupación se encuentra en los barrios San Isidro y San Vicente, desde la calle Amazonas hacia el norte a la calle Juan Montalvo, con una superficie de 9.3 ha. en polígono irregular. Esta superficie corresponde al 7% de la superficie de la total del perímetro urbano de la ciudad de Pimampiro, superficie no considerable en superficie sin embargo en la cual se desarrolló el estudio de intervención en la zona señalada por su importancia urbana.

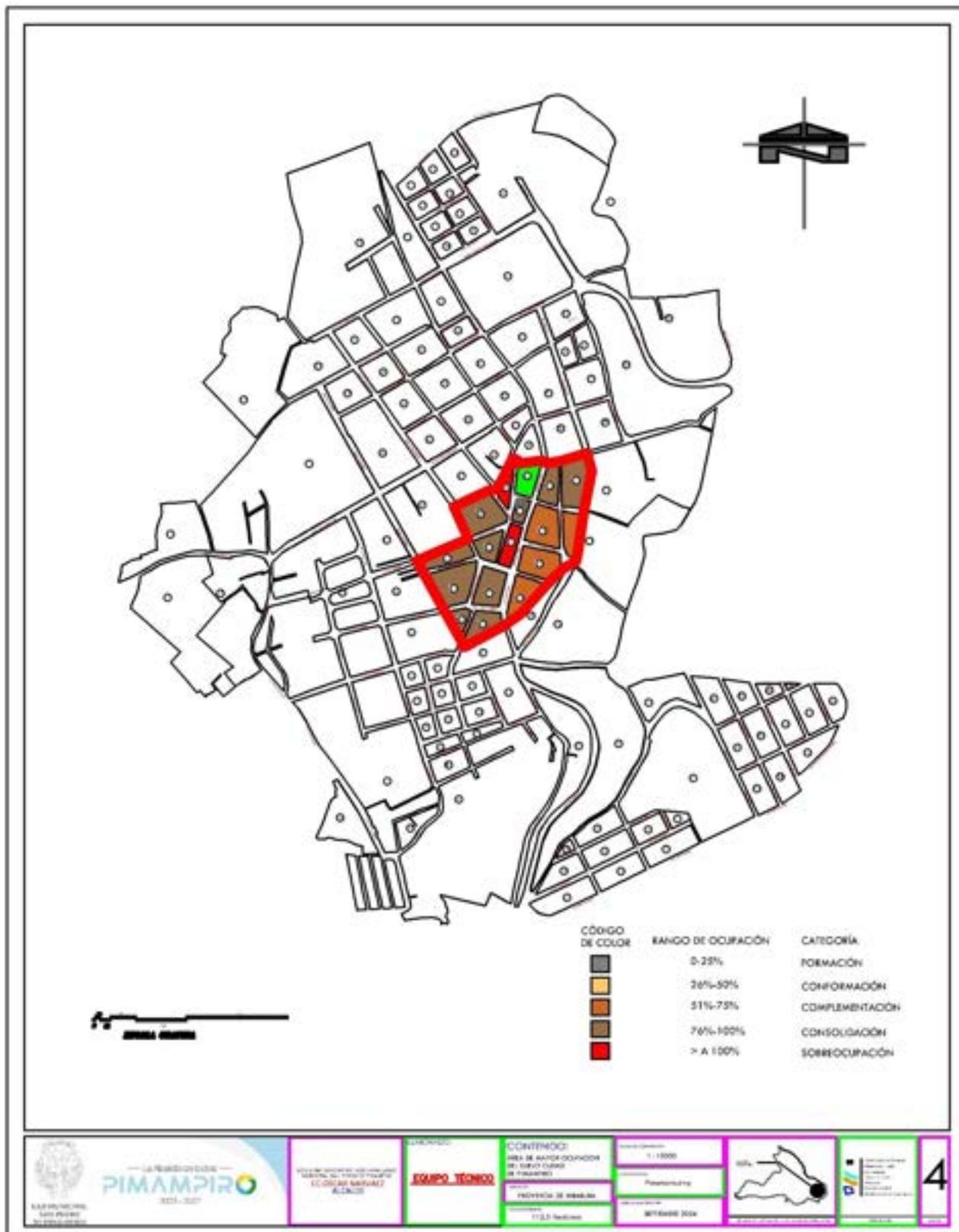
Gráfico 2. Concentración de Manzanas de la ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

El estudio concluye que la mayor cantidad de manzanas en proceso de Formación se encuentran ubicadas adyacentes a lo largo del perímetro urbano, dejando al centro manzanas consolidadas y definidas por la trama urbana, proceso urbano concentrado marcado por la dinámica fuerte de una centralidad.

Ilustración 18. Mapa de Superficie con el Mayor Nivel de Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Fotografía 7. Imagen aérea de la centralidad d de la ciudad de Pimampiro



b) PARROQUIA MARIANO ACOSTA

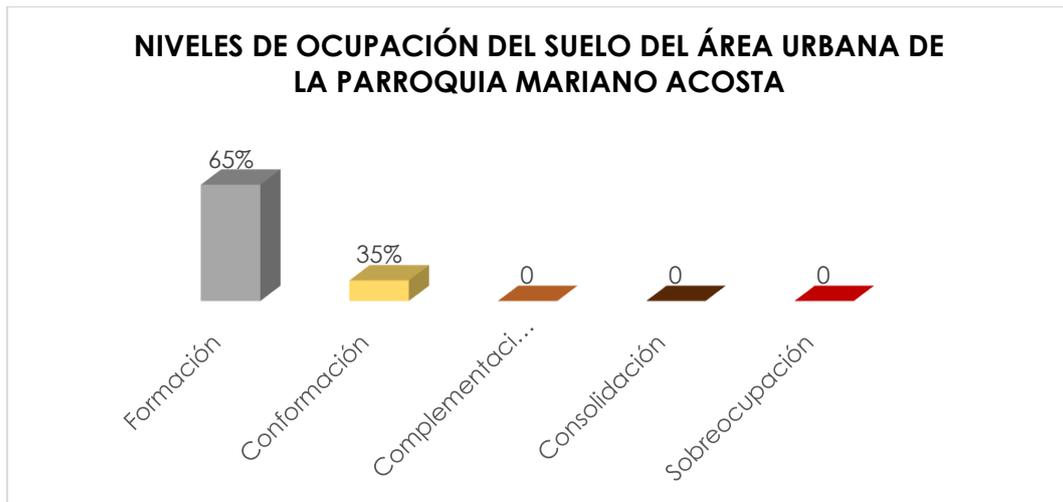
El estudio de los niveles de ocupación del suelo en la parroquia de Mariano Acosta en su perímetro urbano se obtiene los siguientes resultados:

Tabla 11. Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta

OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA				
Nro. Mz	CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	%
13		0-25%	Formación	65,00
7		26%-50%	Conformación	35,00
0		51%-75%	Complementación	0,00
0		76%-100%	Consolidación	0,00
0		> a 100%	Sobreocupación	0,00
20	TOTAL			100

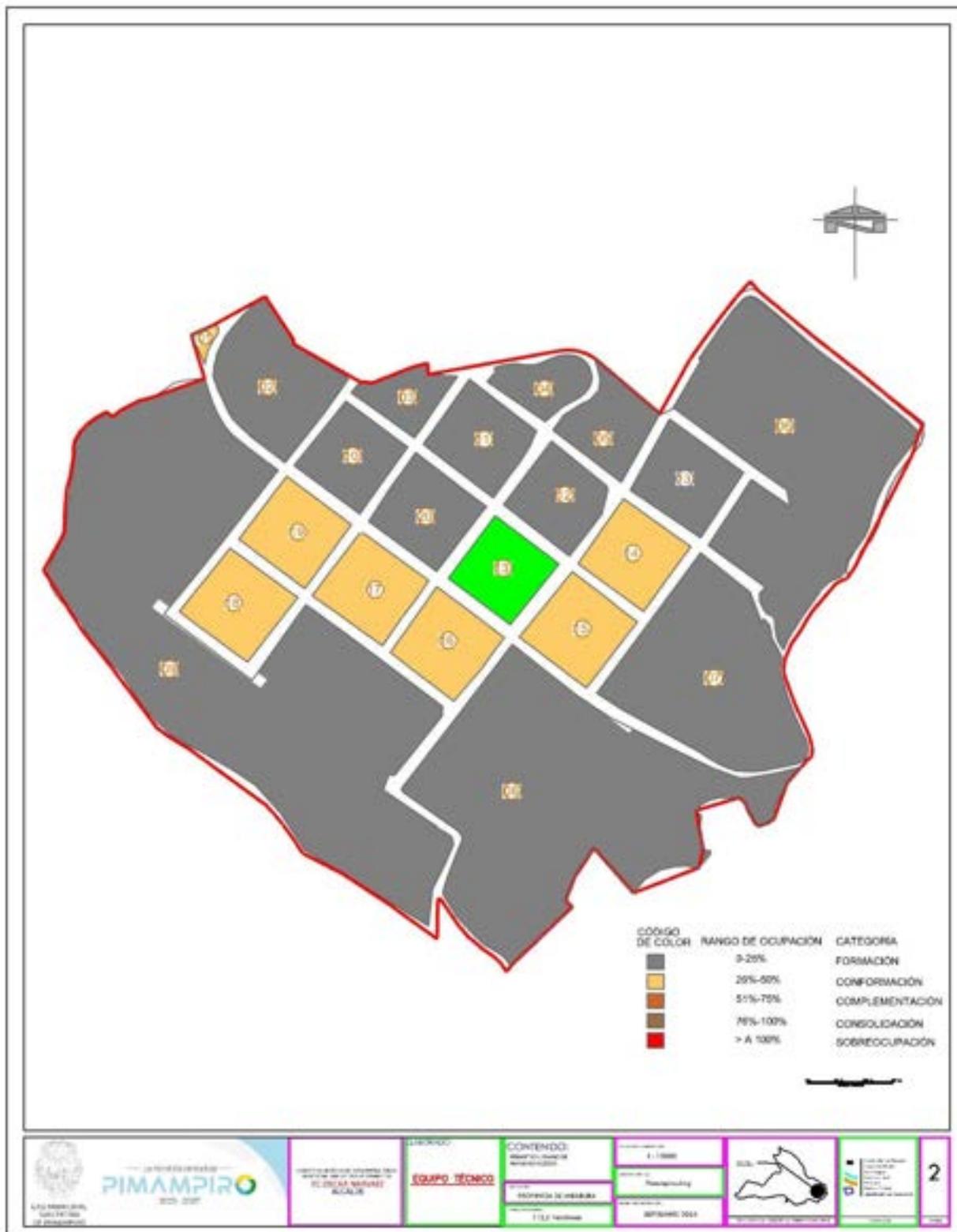
Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Gráfico 3. Niveles de Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta



Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 19. Mapa de Conformación de manzanas del Área Urbana de la Parroquia Mariano Acosta



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

c) PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA

En el perímetro urbano de la parroquia de San Francisco de Sigsipamba se obtienen los siguientes resultados:

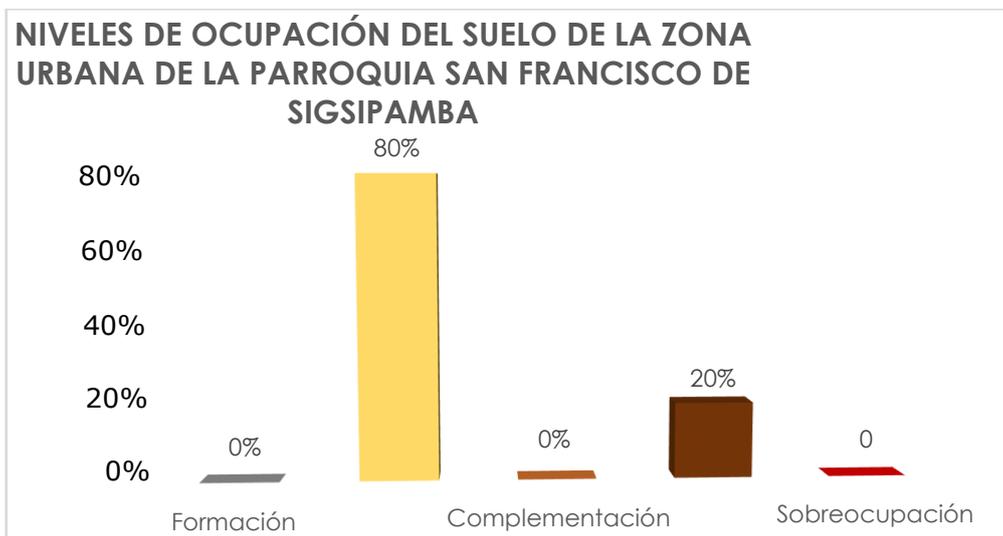
Tabla 12. Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia de San Francisco de Sigsipamba

OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA				
Nro. Mz	CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	%
0		0-25%	Formación	0,00
4		26%-50%	Conformación	80,00
0		51%-75%	Complementación	0,00
1		76%-100%	Consolidación	20,00
0		> a 100%	Sobreocupación	0,00
5	TOTAL			100

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

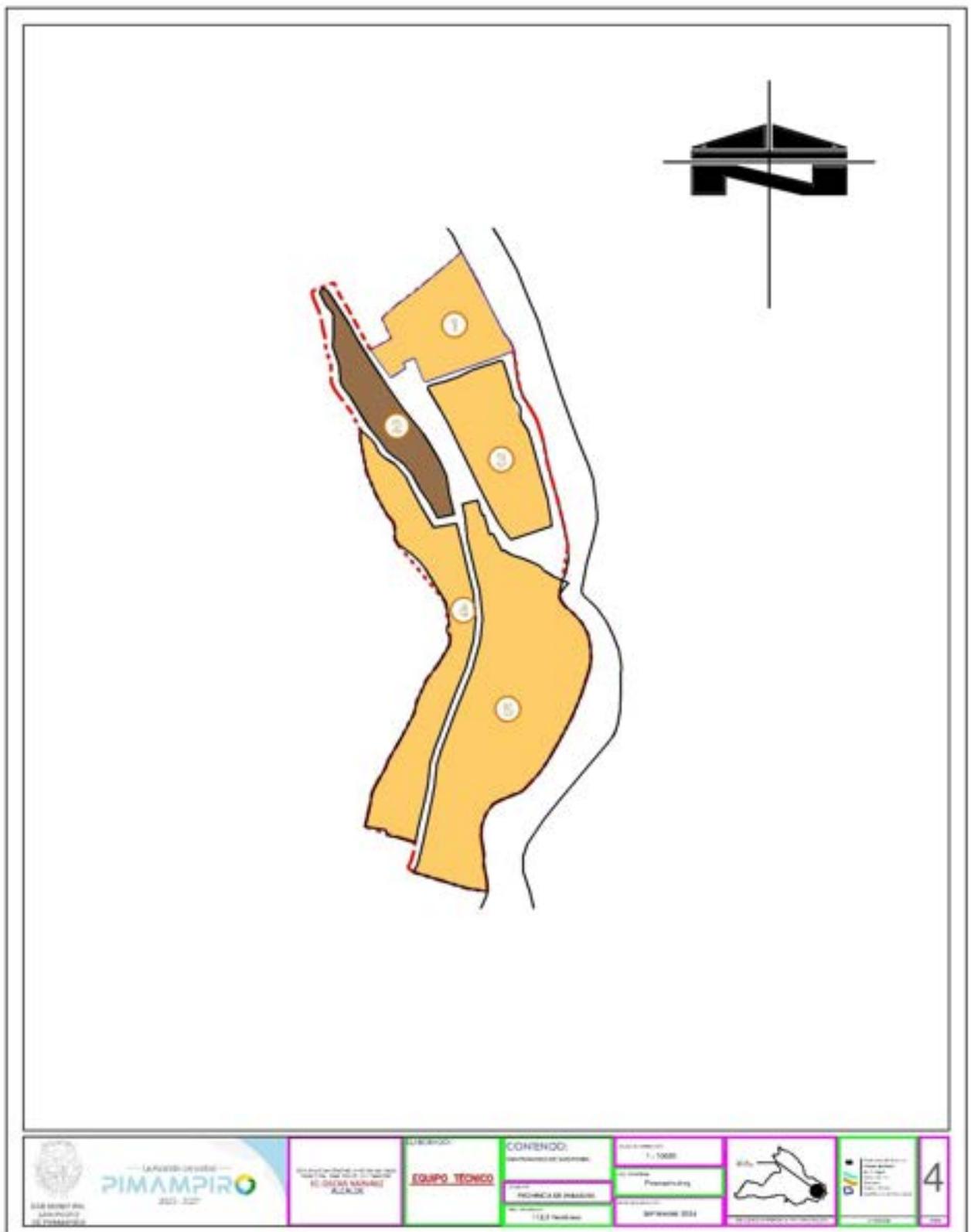
Gráfico 4. Niveles de Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba



Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 20. Mapa de Conformación de Manzanas del Área Urbana de San Francisco de Sigsipamba



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

d) PARROQUIA CHUGÁ

La parroquia Chugá en su perímetro urbano, cuenta con los siguientes resultados acerca de los niveles de ocupación del suelo:

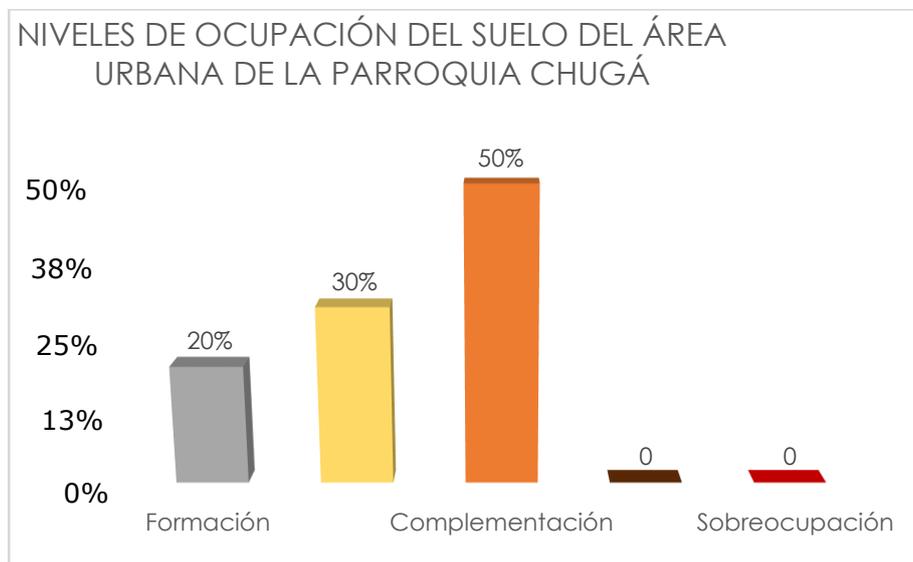
Tabla 13. Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Chugá

OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGÁ				
Nro. Mz	CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	%
2		0-25%	Formación	20,00
3		26%-50%	Conformación	30,00
5		51%-75%	Complementación	50,00
0		76%-100%	Consolidación	0,00
0		> a 100%	Sobreocupación	0,00
10	TOTAL			100

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

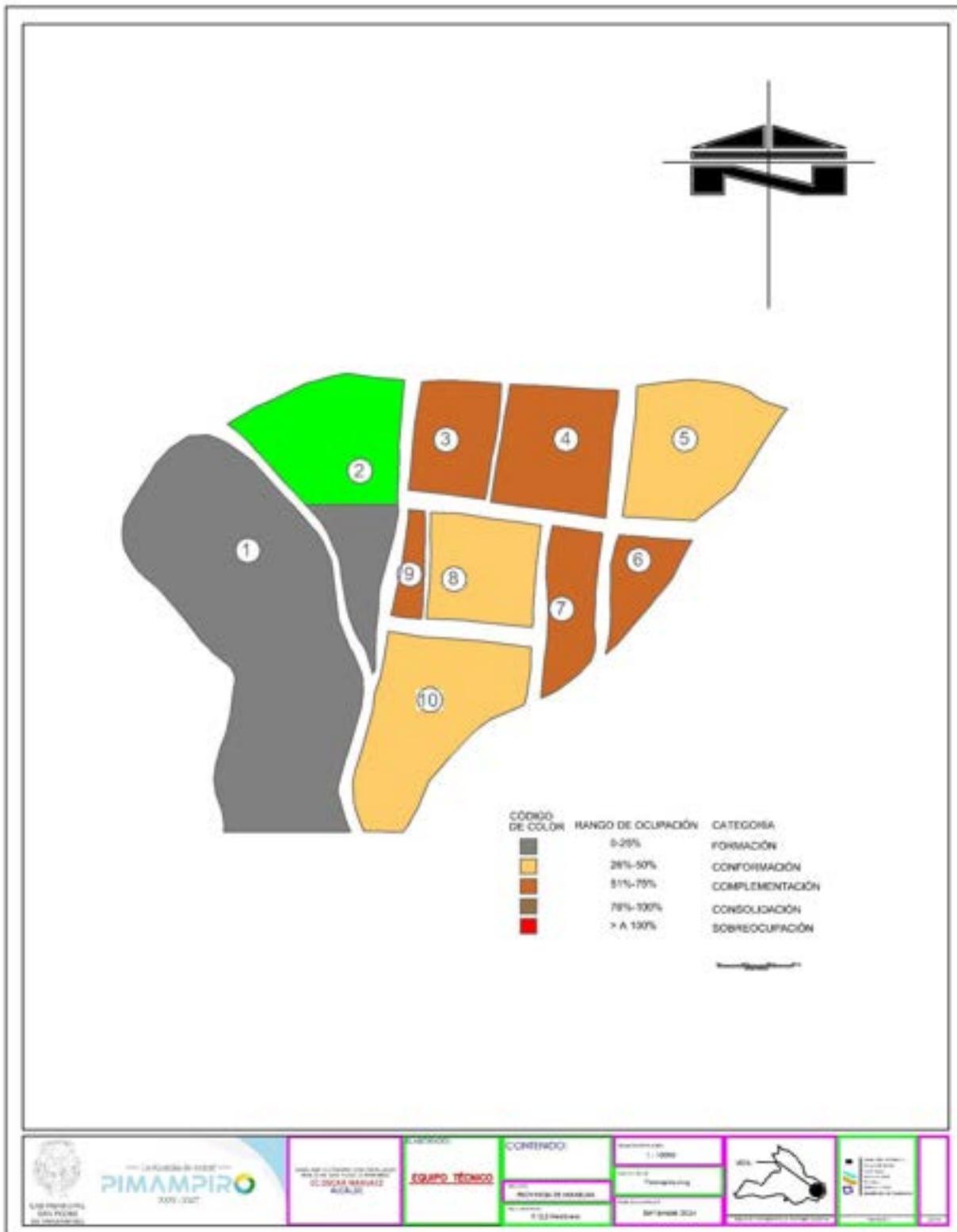
Gráfico 5. Niveles de Ocupación del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Chugá



Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

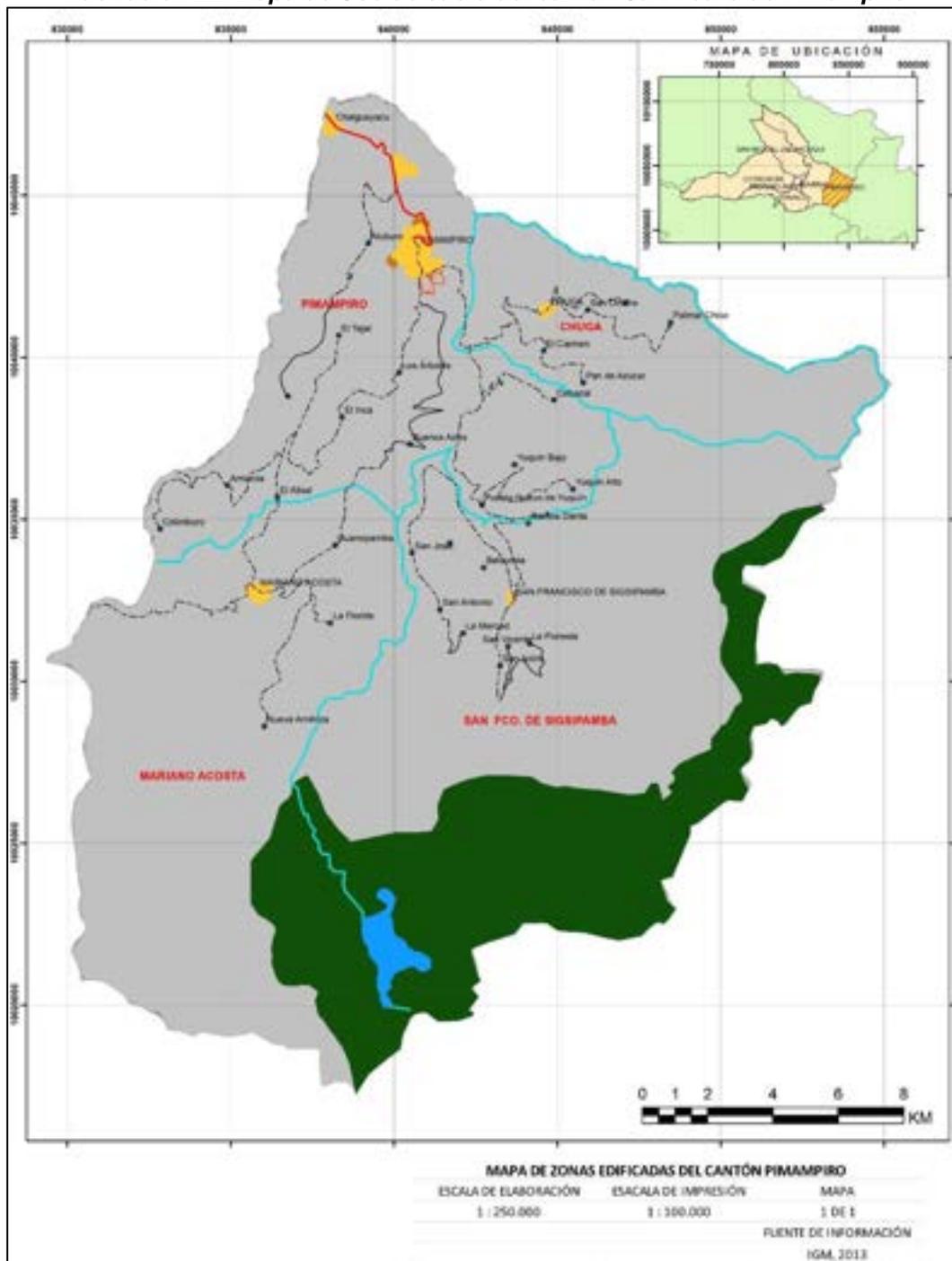
Ilustración 21. Mapa de Conformación de manzanas del Área Urbana de la Parroquia Chugá



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Se puede mencionar que el cantón San Pedro de Pimampiro se encuentra con un uso de suelo en formación en donde se privilegia su tierra a desarrollar la agricultura y actividades relacionadas, menos de 3% de su superficie es destinada para el suelo urbano.

Ilustración 22. Mapa de Uso de suelo del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.1. Área Vacante

Los lotes vacantes son todos aquellos identificados como lotes urbanos vacantes o que no contienen edificación alguna; su identificación permite obtener el área vacante y contar con información para definir características y potencialidades del suelo urbano, problemas de urbanización, proponer procesos urbanos o áreas de intervención, desarrollando el suelo, consolidando y promocionando su territorio.

El estudio se realizó en los asentamientos humanos concentrados del cantón San Pedro de Pimampiro. Como base para el estudio se contó con la información y planos entregados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro y sus departamentos correspondientes, conforme a lo establecido en la Norma Técnica elaborada por la Asociación de Municipios del Ecuador (AME).

Según el estudio realizado en Pimampiro hay un total de 3.721 predios catastrados; de este universo, los lotes vacantes o vacíos ascienden a la cantidad de 755; que es decir el 20.29% del total de lotes catastrados. Los lotes edificados o que soportan alguna infraestructura con relación lote edificación son 2.966 lotes, o sea el 79.71%.

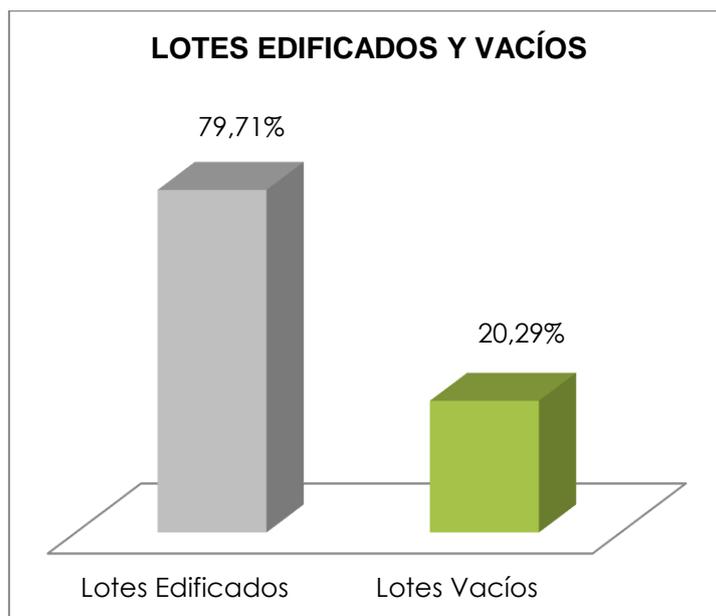
a) CIUDAD DE PIMAMPIRO

Tabla 14. Lotes Edificados y Vacíos de la Ciudad de Pimampiro

LOTES EDIFICADOS Y LOTES VACÍOS DE LA CIUDAD DE PIMAMPIRO		
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	%
2966	Lotes edificados	79,71
755	Lotes vacíos	20,29
3721	TOTAL	100

*Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.*

Gráfico 6. Lotes Edificados y Vacíos de la Ciudad de Pimampiro

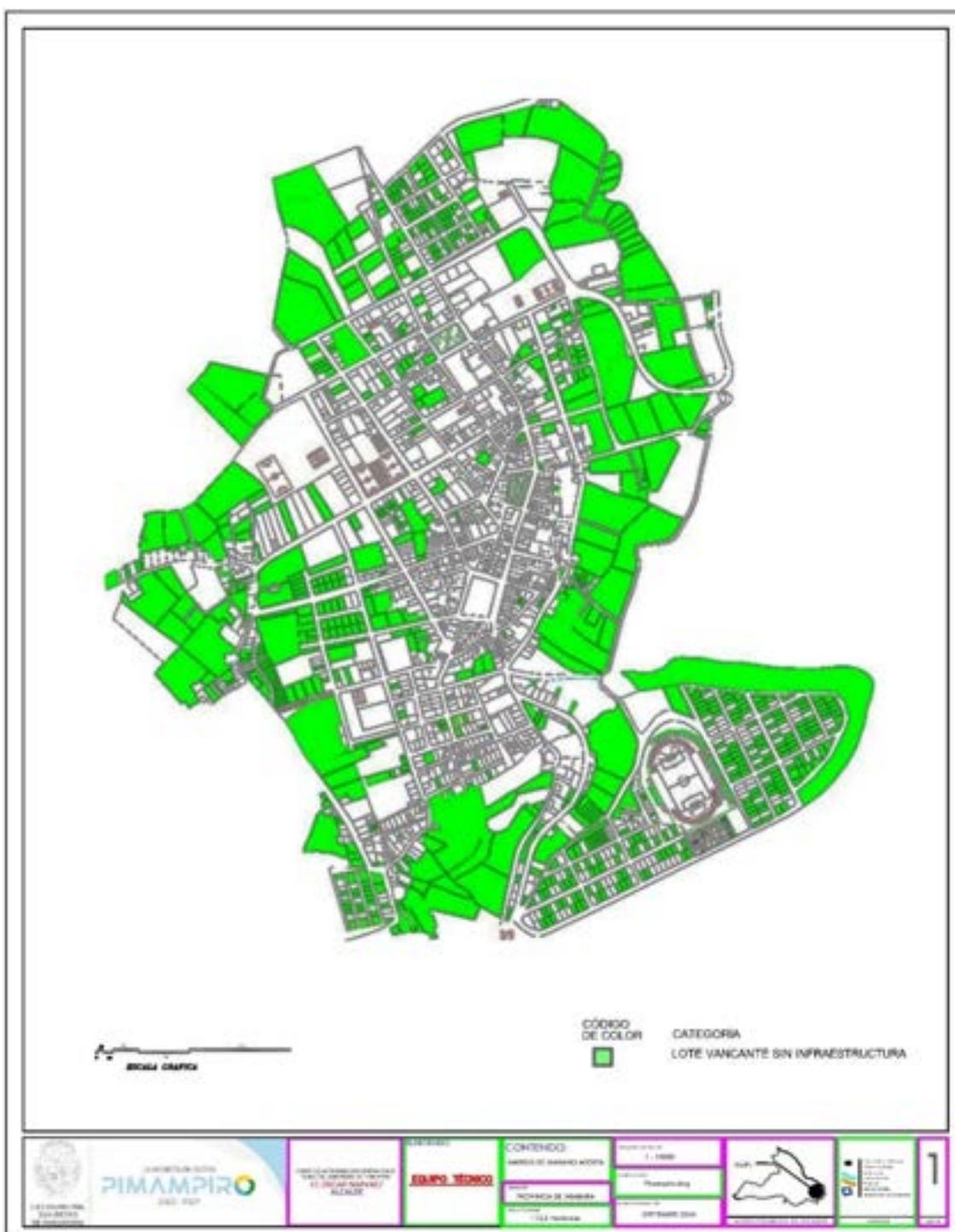


*Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.*

Del total de lotes edificados o que soportan alguna edificación (72.23%) sin tener relación del área de edificación con el lote, un 5.89% de esas edificaciones se encuentran abandonadas o sus construcciones no son aptas para habitar.

En el centro de la ciudad no se identifica la presencia de lotes vacíos, las manzanas están consolidadas en su totalidad o soportan algún tipo de infraestructura básica.

Ilustración 23. Mapa de Lotes Vacantes de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Cabe indicar que contiguo al perímetro urbano se localizan predios de mayor superficie de lo que se encuentra especificado en la Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamente el uso y ocupación del suelo en el cantón San Pedro de Pimampiro. Se puede argumentar que los procesos de urbanización se llevaron a cabo del centro hacia sus alrededores formando nuevas áreas a urbanizar sin completar sus procesos, teniendo área de expansión urbana suficiente para un incremento importante de la población.

Fotografía 8. Vista aérea de predios vacantes de la ciudad de Pimampiro



Fuente: Equipo Técnico, 2024.

1.2. Edificabilidad

La edificabilidad representa el volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. El cantón de San Pedro de Pimampiro se encuentra vigente la Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana que Regula el Uso y Gestión del Suelo del cantón Pimampiro, vigente desde enero de 2018. Considerando la morfología del centro urbano, se realiza el registro de los datos de m² construidos en pisos o plantas, los que son cotejados con la normativa legal (Art. 102).

De acuerdo a los lineamientos metodológicos existentes para la realización de los planes de uso y gestión de suelo, se señala que, para complementar el análisis de rendimiento urbano, desde el punto de vista morfológico, se deben registrar los datos de m² construidos en otros pisos o plantas (estado actual) y confrontarlo con la norma vigente (ordenanzas de uso y ocupación de suelo).

1.2.1. Área edificada en otros pisos

Resulta de la suma de áreas que se han registrado en los diferentes grupos de edificaciones.

$$\text{Área edificada otros pisos} = \text{área 1 piso} + \text{área 2 p} + \text{área 3p} + \dots$$

1.2.2. Área edificada total

Es la suma del área edificada en planta baja registrada en la parte de ocupación de suelo y el área edificada en otros pisos.

$$\text{Área edificada total} = \text{Área edificada en PB} + \text{Área edificada en otros pisos}$$

1.2.3. Área edificable total

Consiste en la aplicación del índice estipulado por norma, al área de manzana.

$$\text{Área edificable} = \text{Área de la manzana} \times \text{Índice de construcción}$$

1.2.4. Área por edificar

Es la diferencia en metros cuadrados entre el área edificable total y el área edificada total.

$$\text{Área por edificar} = \text{Área edificable total} - \text{Área edificada total}$$

En el cuadro de uso y ocupación de suelo se determinan las características para cada zona, permitiendo contrarrestar la información obtenida.

Considerando la información sobre edificabilidad se determina que la capacidad potencial receptiva de la ciudad de Pimampiro es de 22.210 habitantes, cumpliendo con la necesidad y proyección de crecimiento poblacional a 15 años, lo que según las proyecciones de crecimiento del INEC no se alcanzará pues la población más bien está decreciendo. Teniendo en cuenta que el 38,13% de suelo urbano se encuentra en etapa de Formación y el 36,44% en etapa de Conformación, la habilitación del suelo se hará dependiendo de la necesidad y el crecimiento poblacional.



1.3. Redes de infraestructura

De la información proporcionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro respecto a los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y red telefónica, estos tienen un alcance exclusivo sobre las áreas urbanas de cada parroquia. Además, se considera la información emitida por el Censo de Población y Vivienda INEC 2022 y demás entidades colaboradoras.

El cantón San Pedro de Pimampiro tiene un déficit de cobertura en las redes de telefonía y coberturas de internet en las cabeceras parroquiales rurales, siendo la ciudad de Pimampiro la que posee un porcentaje mayor de cobertura satisfecha.

Tabla 15. Infraestructura básica del cantón San Pedro de Pimampiro

PARROQUIA	ABASTECIMIENTO DE AGUA	ALCANTARILLADO	RECOLECCIÓN DE BASURA	ENERGÍA ELÉCTRICA	SERVICIO TELEFÓNICO	INTERNET
PIMAMPIRO	99.5%	68.93%	73.83%	99.00%	32.67%	26,30%
MARIANO ACOSTA	96.8%	29.11%	53.85%			
CHUGÁ	86.6%	32.5%	67.82%			
SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA	86.5%	23.33%	47.59%			

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2.5. Agua Potable

En el 2022, según información del Censo de Población y Vivienda INEC, el cantón Pimampiro tenía la siguiente cobertura de agua potable: cabecera cantonal (Pimampiro) 98,5%, Chugá 86,6%, Mariano Acosta 96,8% y San Francisco de Sigsipamba 86,5%.

Fotografía 9. Planta de tratamiento de Agua potable el Tejar



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

En la actualidad la cabecera cantonal posee una cobertura del servicio de agua potable de más el 99,5%. La Dirección de Agua Potable y Ambiente cuenta con 4.242 usuarios del servicio de agua potable (ciudad de Pimampiro, Paragachi, Chalguayacu). Las juntas administradoras de agua tienen, en el sector rural, 1.172 usuarios, lo que significa que prácticamente hay una cobertura total de agua por red pública en el cantón. Lo que se debe trabajar es en la infraestructura para mejorar la calidad del agua y en la gestión de la misma.

El actual sistema de agua potable de Pimampiro se abastece de una fuente superficial, cuya captación de la quebrada Chamachán está ubicada en el sector Pilcacho y, de vertientes ubicadas en Puetaquí. Posee una línea de conducción de 10 km hasta la planta de tratamiento de El Tejar.

Existen tanques de reserva en El Óvalo para abastecer a la comunidad de San José de Aloburo; en el Mirador para abastecer a Santa Clara; en el mismo sector del Mirador hay otro tanque para la ciudad de Pimampiro. El tanque ubicado en Chapí sirve para abastecer a Chapí y Santa Rosa; el tanque de Paragachi abastece a esta población, aunque al momento existen problemas y se requiere un nuevo tanque. En Monserrat existe un tanque para cubrir emergencias.

Anteriormente se atendía a Chalguayacu desde la planta de El Tejar, sin embargo, como el caudal ya no es suficiente, se lo abastece a través de la planta ubicada en el sector de Las Latas con 7 l/s que el municipio dispone de la acequia Pisque-Chamachán; cuando escasea se complementa el abastecimiento a Chalguayacu bombeando agua desde el canal INHERI / Ambuquí. Se estima que existen algunas tomas clandestinas que hace que el agua aforada no sea igual al agua facturada; al parecer existen también personas que utilizan el agua potable para regadío de sus cultivos, esto sucede no solo en la ciudad de Pimampiro sino también en algunas comunidades.

En los centros poblados rurales dispersos, los sistemas de agua potable que poseen son gestionados por las Juntas Administradoras de Agua Potable.

1.2.6. Alcantarillado

Según información del Censo de Población y Vivienda INEC 2022, el cantón Pimampiro tenía la siguiente cobertura de alcantarillado: cabecera cantonal (Pimampiro) 68,93%, Chugá 32,5%, Mariano Acosta 29,11% y San Francisco de Sigsipamba 23,33%.

Ilustración 25. Trabajos en la Red de alcantarillado del de la ciudad de Pimampiro.



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

El sistema actual de alcantarillado es incompleto¹¹; en la ciudad de Pimampiro y en las cabeceras parroquiales y comunidades donde existen redes de alcantarillado, no tienen plantas de tratamiento operativas que ayuden a la descontaminación de los ríos receptores que son el río Mataquí, río Chamachán, Quebrada Paragachi; las casas de vivienda de las comunidades rurales están dotadas de pozos sépticos, muchos de los cuales se reportan como a punto de colapsar y requieren intervención. Se evidencia el esfuerzo por incrementar este importante servicio, sin embargo, en la zona rural aún la cobertura es deficiente; el trabajo pendiente es la recuperación y/o construcción de las plantas de tratamiento de aguas residuales y la renovación y/o construcción de las letrinas con unidades básicas de saneamiento que incorporen biodigestores.

¹¹ Existe una propuesta elaborada ya en la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal para intervenir en las plantas de tratamiento y empezar a solucionar este problema.

1.2.7. Saneamiento (recolección de desechos sólidos)

El servicio de recolección y eliminación de basura en el sector urbano alcanza una cobertura de 96,71%, lo que impacta positivamente a la población en su salud y mejora el ambiente, En el sector urbano el servicio llega al 99% de cobertura. Sin embargo, en el sector rural la cobertura alcanza el 38,28%.

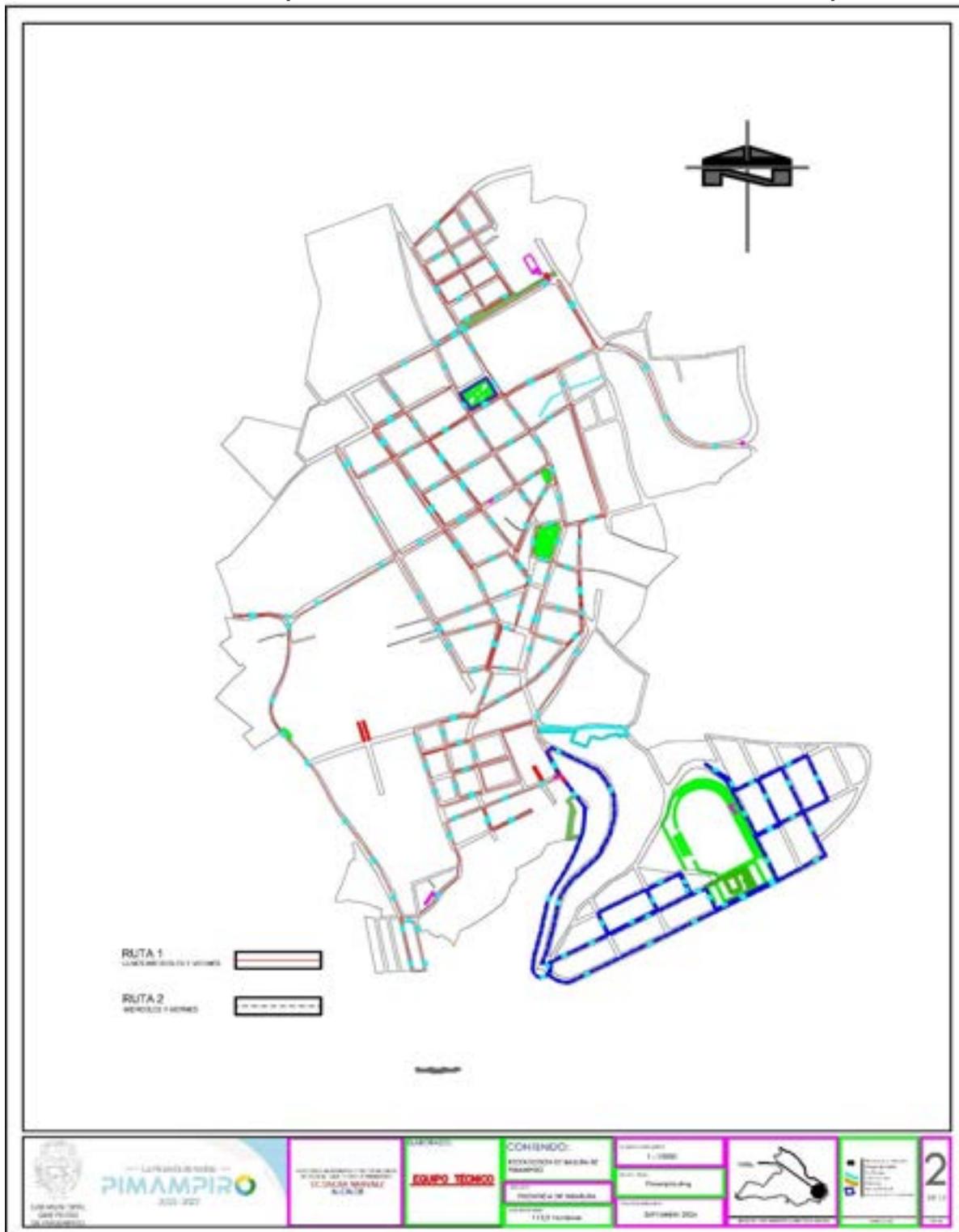
Ilustración 26. Equipo de Recolección de basura del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Según los resultados del Censo de Población 2022, la eliminación de basura por medio de carro recolector de basura alcanzaba el 73,83% en la cabecera cantonal, en Chugá el 67,82%, en San Francisco de Sigsipamba el 84% y en Mariano Acosta el 83%. En la actualidad se nota un mejoramiento de la calidad y cobertura de este servicio.

Ilustración 27. Mapa de Recolección de Basura en la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2.8. Energía eléctrica

La cobertura del servicio de energía eléctrica en el cantón Pimampiro al 2010 fue del 96,76%, considerando el último censo del 2022 entendemos que es superior al 99% en el territorio cantonal.

Ilustración 28. Mapa de Cobertura de Energía Eléctrica en la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2.9. Alumbrado público

En cuanto a la dotación de energía eléctrica la cobertura domiciliaria es casi total, sin embargo, existe demanda de mejoramiento en el alumbrado público de algunos sectores, especialmente de sectores marginales de áreas urbanas, pero especialmente de las comunidades rurales; es necesario y está establecido en el PDOT del cantón San Pedro de Pimampiro la necesidad de ampliar la cobertura del alumbrado público.

1.2.10. Telecomunicaciones

El acceso a la telefonía fija y celular e internet en algunas zonas de la ruralidad es difícil sobre todo por la topografía. El servicio que conexión a internet que presta la municipalidad cubre un 56% de las comunidades rurales; casi todos tienen teléfono celular y en los sitios donde existe wifi se vuelve una herramienta de trabajo y estudio.

En un momento crítico generado por la pandemia del COVID19, sobre todo niños y jóvenes de los sectores más alejados y sin acceso a internet estarán limitados en el acceso a educación. La población solicita regular, mejorar e incrementar los servicios de conectividad y el sistema de telecomunicaciones cantonal, sobre todo ampliar la cobertura de internet en comunidades rurales, que puede ser en los lugares públicos, la vía podría ser mediante la ampliación de la cobertura de Wifi municipal a todas las comunidades rurales.

Estas expectativas ciudadanas e institucionales se reflejan en el modelo territorial deseado del cantón San Pedro de Pimampiro, que prevé que el *“acceso a internet mediante el servicio del GAD Municipal se incrementa y mejora, facilitando un servicio necesario para estudiantes, para conexión con dirigentes comunitarios, para respaldar actividades productivas. El apoyo en la gestión permite mejorar la cobertura de telefonía móvil en las zonas rurales y el mejoramiento del alumbrado público”*. (PDOT San Pedro de Pimampiro, 2020).

Ilustración 29. Mapa de Cobertura de Wifi del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro (2024).

En el cantón existen 33 puntos wifi distribuidas en el Cantón de la siguiente manera:

Tabla 16. Número de puntos wifi en el Cantón

Localidad	Número puntos wifi	Detalle
Pimampiro	13	1. PARQUE 24 DE MAYO, 2. PUEBLO NUEVO DE YUQUÍN, 3. LA ARMENIA, 4. EL CEBADAL, 5. MERCADO DE TRANSFERENCIA, 6. COLIMBURO, 7. EL INCA, 8. SAN FRANCISCO DE PARAGACHI, 9. EL TEJAR, 10. YUQUÍN BAJO, 11. EL ALIZAL, 12. CHALGUAYACU, 13. BUENOS AIRES
Chugá	6	1. PAN DE AZÚCAR, 2. GUAGALÁ, 3. SAN FRANCISCO DE LOS PALMARES, 4. SAN ONOFRE, 5. EL SITIO, 6. CHUGÁ

Mariano Acosta	7	1. MARIANO ACOSTA, 2. UNID. EDUCATIVA SILVIO LUIS HARO, 3. YANAJACA, 4. GUANUPAMBA, 5. LA FLORIDA CASA COMUNAL, 6. LA FLORIDA 2, 7. PUETAQUI
San Francisco De Sigsipamba	7	1. LA MERCED, 2. SAN MIGUEL, 3. SAN ANTONIO, 4. EL CARMELO, 5. LA FLORESTA, 6. BELLAVISTA, 7. SHANSHIPAMBA
TOTAL		33

Fuente: GAD Municipal y PODT (2024)

Elaborado por: GAD Pimampiro (2024)

1.2.11. Redes viales

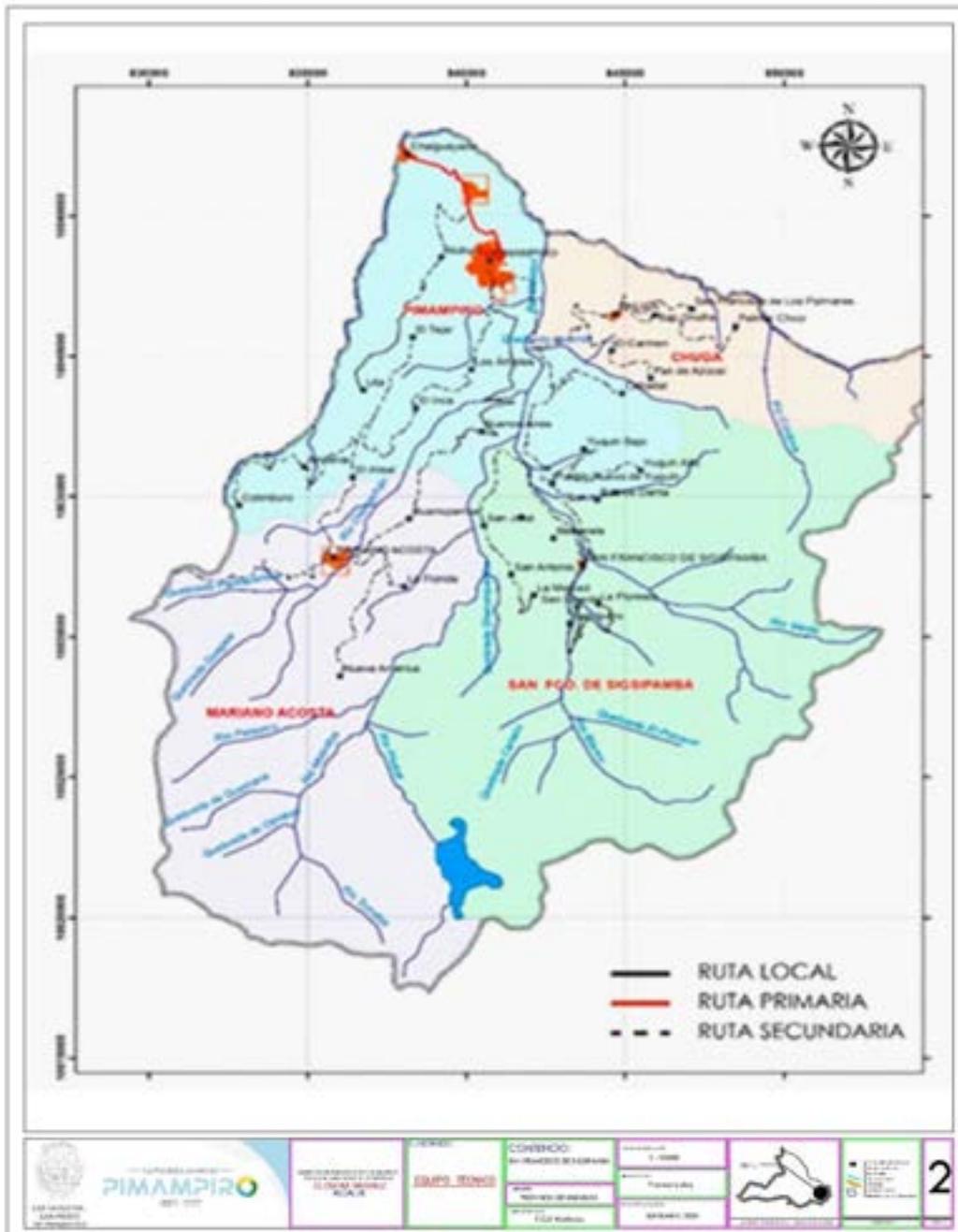
La red vial cantonal se encuentra conformada por 1 vía principal que comunica la ciudad de Pimampiro con la red estatal E-35, única vía de acceso al cantón de primer orden, tipo de rodadura asfalto, ancho de vía de 13 m variable, de dos vías.

El acceso norte al cantón se la realiza por la vía E-35, con un desvío hacia la vía Juncal-Pimampiro, pasando por la comunidad del Juncal y llegando a la comuna de Chalguayacu, comunicando a la comuna de Paragachi y concluyendo con el centro urbano de la ciudad de Pimampiro.

La vía E-35 es un corredor arterial de la red vial estatal del Ecuador, que comunica en sentido Norte – Sur las provincias del Carchi, Imbabura, Pichincha, Cotopaxi, Tungurahua, Chimborazo, Cañar, Azuay y Loja.

En la parroquia de Imbabura uno de los 3 cantones que no es comunicada directamente por la infraestructura vial estatal es el cantón San Pedro de Pimampiro, los cantones de Ibarra, Antonio Ante y Otavalo, se encuentra atravesada por la vía E-35. El cantón San Pedro de Pimampiro se encuentra en desventaja con respecto a los diversos cantones ya que cuenta con una sola vía de acceso de primer orden, la vía secundaria por la parroquia de Mariano Acosta al cantón Ibarra es una vía de tercer orden, las mismas que no cumplen con las condiciones para soportar una carga considerable de tránsito, por su topografía del cantón no tiene comunicación con la provincia del Carchi y sus poblaciones cercanas.

Ilustración 30. Mapa de Redes Viales del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

La comunicación de la ciudad de Pimampiro con los centros urbanos de las parroquias rurales se realiza por medio de vías locales de tercer orden, con un tipo de rodadura de lastre, empedrado y en menor porcentaje asfaltado.

La vialidad rural es uno de los factores principales para el desarrollo local de las actividades agrícolas, la extracción, transporte y comercialización de los productos.

1.4. Capacidad receptiva

1.2.12. Capacidad receptiva actual

La capacidad receptiva debe ser medida en función de los requerimientos actuales y futuros de la población del cantón San Pedro de Pimampiro. La capacidad receptiva para uso residencial es del 78,15%, este valor se encuentra realizado por el levantamiento de información in situ.

El cantón San Pedro de Pimampiro en su habilitación del suelo predomina un uso residencial.

1.2.13. Capacidad receptiva potencial

El criterio que se ha establecido está en función de determinar cuál sería la capacidad de acogida de cada núcleo urbano, para ello será utilizado la siguiente operación.

1.2.14. Matriz de registro de usos de suelo

El criterio que se ha establecido está en función de determinar cuál sería la capacidad de acogida de cada núcleo urbano, para ello será utilizada la siguiente operación.

$$Dp \text{ (hab/km}^2\text{)} \times Am \text{ (km}^2\text{)} \times IC \times Np$$

Donde:

- Dp= Densidad potencial
- Am= Área de manzana
- IC= Índice de construcción en planta baja
- Np= Número de pisos

Los resultados obtenidos son:

Tabla 17. Capacidad Receptiva del cantón San Pedro de Pimampiro

PARROQUIA	ÁREA EDIFICABLE TOTAL m ²	ÁREA POR EDIFICAR m ²	CAPACIDAD POTENCIAL hab
PIMAMPIRO	2380484,244	2146542,018	150901
MARIANO ACOSTA	1269341,9411	1175597,1975	5983
CHUGÁ	747965,2824	685288,2524	3661
SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA	57791,82446	42463,62446	2093

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 18. Matriz de Registro de Uso de Suelo de la ciudad de Pimampiro

USO	ÁREA	%
RESIDENCIAL	1069323,65	78,07%
VÍAS	187010,47	13,65%
INDUSTRIAL	5174,22	0,38%
COMERCIAL	23.539,00	1,72%
SEGURIDAD	2689,82	0,20%
EDUCACIÓN	8476,8	0,62%
SALUD	7704,86	0,58%
ÁREA VERDE	49856,62	3,64%
ADMINISTRACIÓN	12166	0,89%
CENTRO DE DIVERSIÓN	3780,45	0,28%

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.5. Proyección poblacional

Cuando hablamos de población nos referimos al conjunto de personas que habitan en un lugar determinado. De acuerdo a las relaciones que se establecen entre ellas, se las clasifica de la siguiente manera:

- **Poblaciones familiares:** Cuando la relación entre las personas o miembros que la comparten se da por el parentesco que existe entre ellas.
- **Poblaciones gregarias:** Son aquellas formadas por el desplazamiento masivo de los individuos, que no necesitan tener parentesco alguno, sino que se juntan por razones de seguridad y economía de recursos¹².
- **Población urbana:** Se refiere a la población de un territorio o área geográfica que vive en zonas definidas como urbanas; el término urbano se refiere esencialmente a ciudades, pueblos y otras áreas con una población concentrada. En Ecuador, el INEC clasifica como población urbana a aquella que vive en las capitales provinciales y cabeceras cantonales (núcleos concentrados), definidos previamente como áreas urbanas para fines censales. Se excluye, por lo tanto, a la población de la "periferia" (población dispersa dentro de los límites legales de las capitales provinciales y cabeceras cantonales); y, como población rural clasifica a aquella que vive en las parroquias rurales (cabecera parroquial y resto de la parroquia). Incluye, además, a la población empadronada en la "periferia" de las capitales provinciales y cabeceras cantonales.

¹² Recuperado de: <https://concepto.de/poblacion-en-biologia/#ixzz6LgrwviD9>, el 01 de agosto de 2020.

Las áreas urbanas se caracterizan por tener más población, más y mejor dotación de infraestructura y equipamientos, además la población urbana se vincula más con actividades del sector secundario y terciario.

Por otro lado, la población rural habita en viviendas ubicadas de manera dispersa y mayoritariamente está relacionada con actividades del sector primario, es decir se dedica principalmente al trabajo de producción agropecuaria.

Población flotante es aquella conformada por personas que, aun no estando oficialmente inscritas (censadas) en un lugar, residen temporal o permanentemente en ese lugar. Para el análisis es aquella población no registrada en los censos, que cotidiana y temporalmente confluye a nuestra ciudad. Puede ser el caso de algunas familias que viven en el barrio Monserrat.

Por último, población transeúnte es aquella que vive en un lugar de forma transitoria o solo está en él de paso, porque tiene su lugar de habitación permanente, en otro. Es el caso de trabajadores que viven en una población y cada día van a trabajar en otro lugar.

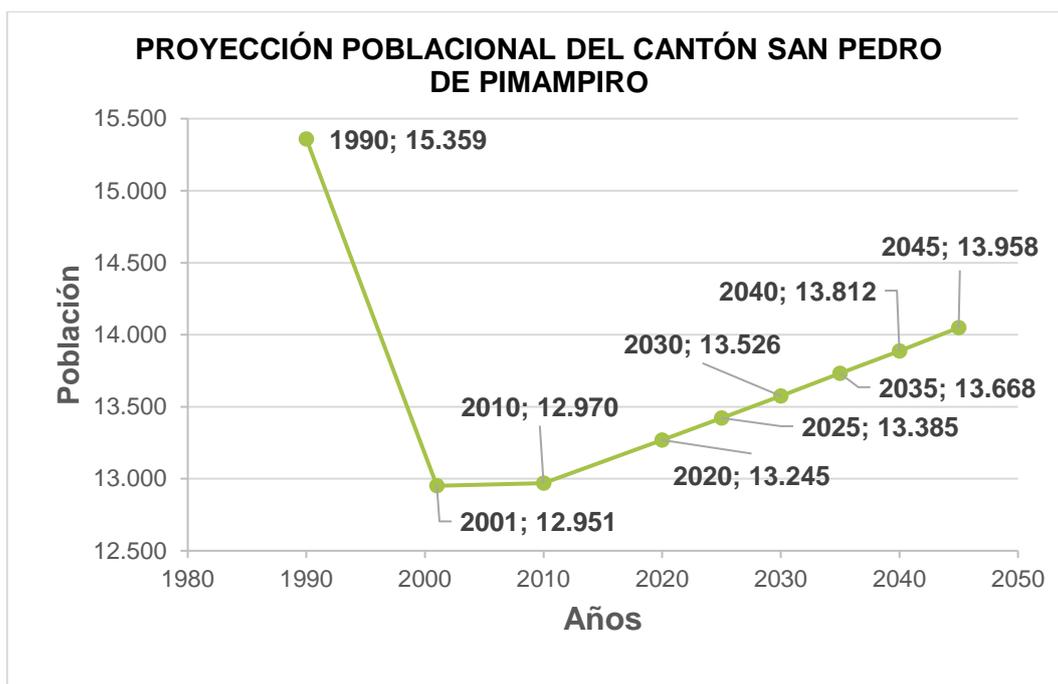
Tabla 19. Proyección Poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro

PROYECCIÓN POBLACIONAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO					
Año	Población	Hombres	Mujeres	% Hombres	% Mujeres
1990	15.359	7.818	7.541	50,90%	49,10%
2001	12.951	6.488	6.463	50,10%	49,90%
2010	12.970	6.447	6.523	49,71%	50,29%
2020	13.245	6.583	6.662	49,70%	50,30%
2025	13.385	6.652	6.733	49,70%	50,30%
2030	13.526	6.722	6.804	49,70%	50,30%
2035	13.668	6.793	6.875	49,70%	50,30%
2040	13.812	6.865	6.947	49,70%	50,30%
2045	13.958	6.937	7.021	49,70%	50,30%

Fuente: INEC e investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Gráfico 7. Proyección Poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: INEC e investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

De acuerdo al Censo Poblacional de 1990 en Pimampiro habitaban 15.359 personas, de las cuales 7.817 eran hombres y 7.542 eran mujeres; en el Censo del 2001 la población de Pimampiro disminuyó a 12.951 habitantes, 6.494 hombres y 6.457 mujeres; en el Censo del 2010 la población de Pimampiro se registró a 12.970 habitantes, 6.448 hombres y 6.523 mujeres, en el último Censo de Población y Vivienda del año 2022 Pimampiro registró una población total de 13.366 habitantes, de los cuales 6.542 eran hombres (48,95%) y 6.824 eran mujeres (51,05%).

En base a las proyecciones poblacionales del INEC, en el año 2020 Pimampiro tuvo una población de 13.245 habitantes, de los cuales 6.583 son hombres y 6.662 son mujeres. Para el año 2025 la población de Pimampiro crecería a 13.385 habitantes. Las proyecciones poblacionales muestran un lento crecimiento poblacional del cantón, en el 2030 llegaría a 13.527 habitantes; para el año 2035 alcanzaría los 13.668 habitantes, en tanto que según estas proyecciones en el año 2045 Pimampiro llegaría a los 13.958 habitantes; el crecimiento entre la población proyectada actual (2022) y la población al 2045 es del 5,87%.

1.6. Límite Urbano Ajustado

Para la ciudad de Pimampiro, se propone realizar un ajuste al límite urbano actual con 3 tipos de subclasificaciones que son:

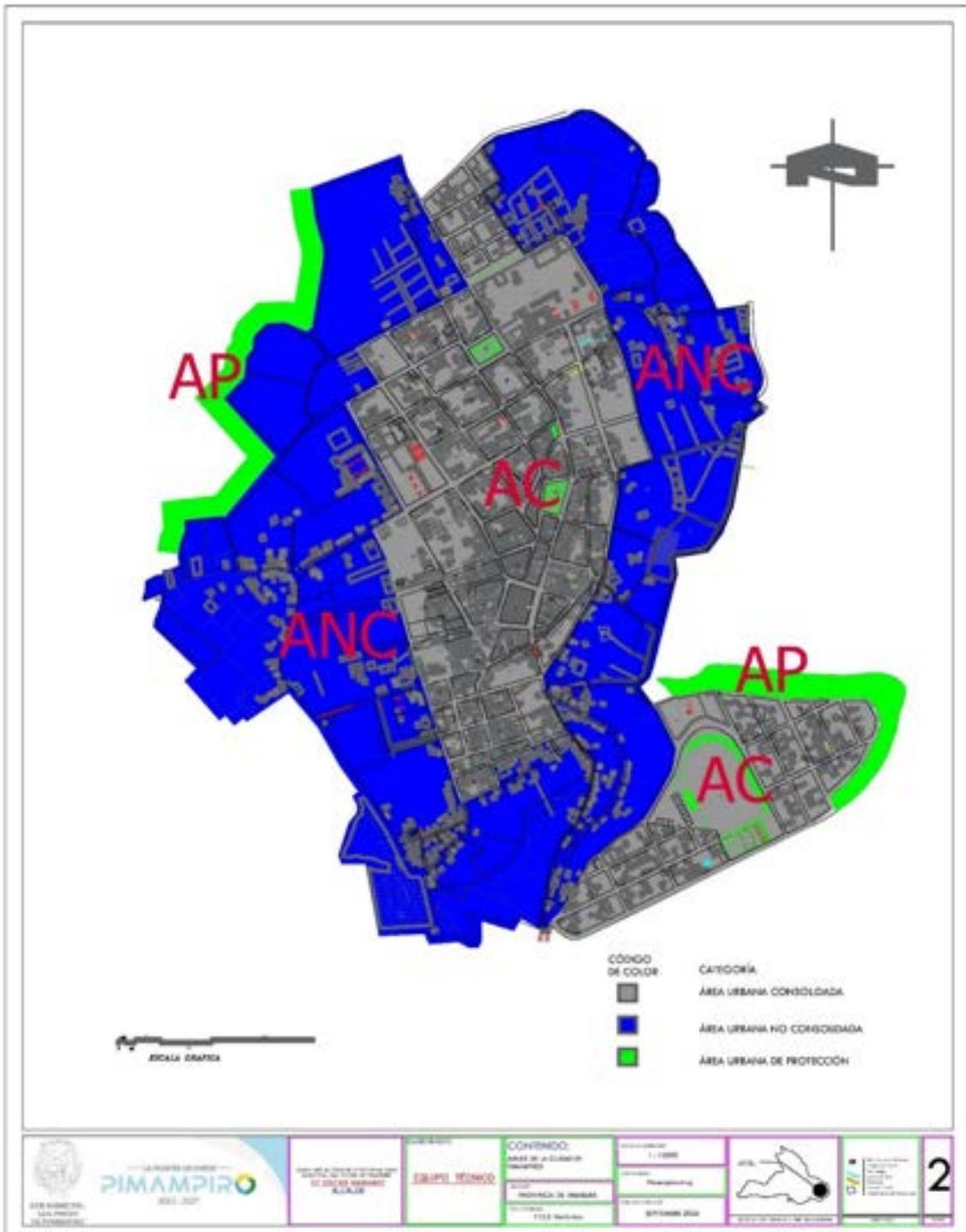
- Área urbana consolidada (AC)
- Área urbana no consolidada(ANC)

- Área urbana de protección (AP)

El área urbana total de la ciudad de Pimampiro, alcanza una superficie de 137.55 ha. Considerando los diferentes niveles de ocupación de suelo, lotes vacantes, niveles de edificación, capacidad de soporte de la infraestructura básica, además la capacidad receptiva actual y potencial proyectada, la propuesta de clasificación del área urbana ajustada es la siguiente:

- Área urbana consolidada (AC) 55.90 ha.
- Área urbana no consolidada (ANC) 80.45 ha.
- Área urbana de protección (AP) 1.18 ha.

Ilustración 31. Mapa de Ajuste de Áreas de la ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

El área urbana consolidada (AC), con una superficie de 55,90 ha, se encuentra en el centro del perímetro urbano, comprende parte de los barrios San Isidro, San Vicente, San Pedro y

también el barrio Monserrat. Actualmente es la zona en proceso de consolidación y complementación, extensión de territorio donde se centralizan la mayoría de equipamientos y servicios. La zona en mención cuenta con una cobertura total de los servicios básicos.

El área urbana no Consolidada (ANC), con una superficie de 81.32 ha, comprendida mayoritariamente los barrios San Pedro, San Vicente, Mirador, El Rosal, Santa Lucía, Santa Cecilia, zona urbana que cuenta con infraestructura básica, accesibilidad y estructuras de soporte. también están las áreas de reserva urbana con un uso principal de agricultura pero en un tiempo a largo plazo llegar a convertirse en áreas urbanas consolidadas que ocupa parte de los barrios de San Pedro, Santa Cecilia, Santa Lucía. determinada para el crecimiento de la ciudad de forma planificada, para soportar urbanizaciones, complejos urbanísticos de alta densidad de habitantes. Los procesos de urbanización serán regulados por el GAD San Pedro de Pimampiro y los departamentos correspondientes, mismos que determinarán la viabilidad de las estructuras de soporte y su incidencia en el medio.

El área urbana de Protección (AP), con una superficie de 1,18 ha, actualmente ocupa los barrios de San Pedro, El Rosal y Monserrat. El área se encuentra determinada por sus zonas de difícil acceso, taludes muy empinados, quebradas o ríos, también por que se encuentran áreas patrimoniales o naturales, Estas áreas no podrán tener asentamientos humanos, ya que muchas de ellas representan un riesgo para las personas o tienen un valor cultural. Se deberá mantener y proteger estas áreas urbanas.

2. ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Los sistemas públicos de soporte son infraestructuras, equipamientos, espacios que tienen el fin exclusivo de albergar los equipamientos para brindar los servicios sociales, servicios básicos, servicios recreativos, etc. Entre los principales estos son: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades; las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos; el espacio público como áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

2.1. Equipamientos públicos

En este capítulo se examinan los equipamientos del cantón San Pedro de Pimampiro, para el efecto se consideran los asentamientos urbanos concentrados del cantón y se analizan sus áreas de influencia, la disposición de sus instalaciones en las áreas urbanas determinadas y la cobertura de equipamiento requerido para la población futura.

Tabla 20. Matriz de Clasificación de los Equipamientos

CLASIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS		
CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Bienestar Social	Barrial	Guarderías infantiles
Bienestar Social	Sectorial	Orfanatos, asilos de ancianos

Bienestar Social	Zonal	Albergues, centros de protección de menores
Educación	Barrial	Preescolar
Educación	Sectorial	Unidades Educativas
Educación	Zonal	Institutos Técnicos de educación superior
Recreativo Y Deportes	Barrial	Parques infantiles, plazas, cachas deportivas
Recreativo Y Deportes	Sectorial	Polideportivos, Coliseos, Gimnasios
Recreativo Y Deportes	Zonal	Estadios, Piscinas Semi- Olímpica
Religioso	Barrial	Capillas
Religioso	Sectorial	Iglesias, conventos
Salud	Barrial	Consultorios médicos y dentales
Salud	Sectorial	Subcentro de Salud
Salud	Zonal	Hospital, clínica hospital
Cultura	Barrial	Casas de la cultura
Cultura	Sectorial	Museos, Bibliotecas
Cultura	Zonal	Auditorios, Centro cultural
Administración Pública	Sectorial	Alcaldía, centros administrativos, oficinas de recaudación eléctrica
Administración Pública	Zonal	Administración zonal
Infraestructura	Barrial	Servicios Higiénicos
Infraestructura	Sectorial	Planta de tratamiento
Infraestructura	Zonal	Subestación de energía eléctrica
Seguridad	Barrial	Unidad de Policía Comunitaria
Seguridad	Sectorial	Estación de Bomberos
Servicios funerarios	Sectorial	Funerarias, Sala de velaciones
Servicios funerarios	Zonal	Cementerios
Transporte	Sectorial	Estación de taxis, alquiler de camionetas
Transporte	Sectorial	Estación de buses parroquiales
Transporte	Zonal	Terminal local

Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

Los equipamientos de la ciudad de Pimampiro son espacios que acogen a servicios públicos y privados que ofrecen algún tipo de prestación a la ciudadanía. Previo a definir los equipamientos planificados, se analiza la distribución espacial y el uso de suelo actual de la ciudad de Pimampiro, obteniendo los siguientes resultados:

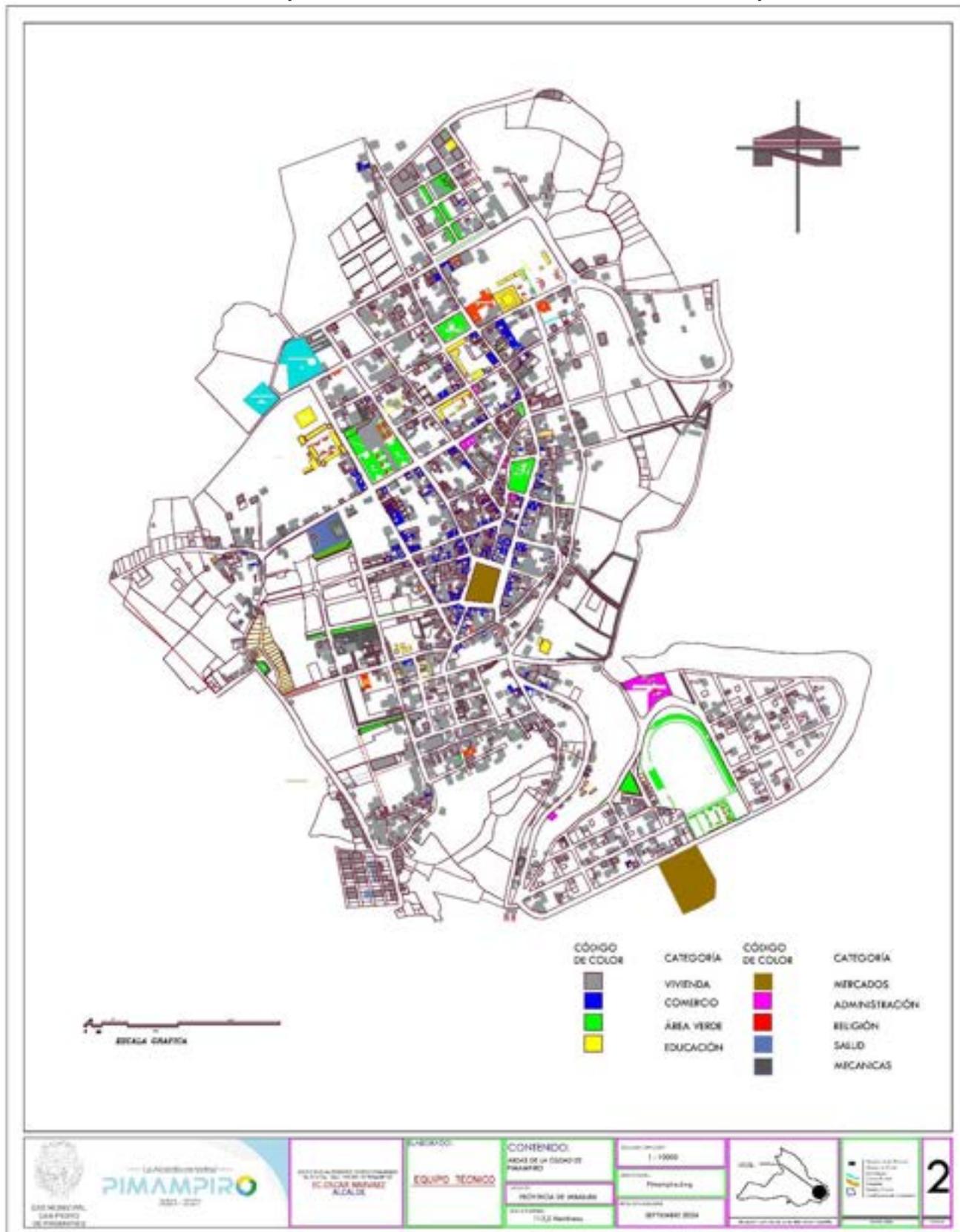
Tabla 21. Uso de Suelo de la Ciudad de Pimampiro

USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE PIMAMPIRO		
Categoría	%	Área m2
Recreación	35,67	40.883,59
Cultura	7,33	8.404,59
Comercio	22,53	23.539,00
Salud	6,72	7.704,86
Educación	7,40	8.476,80
Seguridad	2,35	2.689,82
Administración	10,61	12.166,00
Mecánicas y lubricadoras	7,39	8.472,12
TOTAL	100	112.336,78

*Fuente: INEC e investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.*



Ilustración 32. Mapa de Uso de Suelo Actual de la ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

De la información obtenida los usos más significativos del área urbana del cantón Pimampiro están destinados a vivienda, distribuida dentro de todo el perímetro; la vivienda con usos mixtos

cuenta con el 8,7%; viviendas con usos agrícolas son un 32,45% y están dispersas en toda el área urbana, aunque su disposición es hacia la periferia.

La mayor aglomeración de comercio está emplazada en el eje conformado entre el Mercado 10 de Agosto y el parque 24 de Mayo. Alrededor del equipamiento se emplazan diversos tipos de actividades comerciales, la mayoría de los servicios financieros se encuentran ubicados indistintamente en este mismo eje. También los equipamientos administrativos se ubican alrededor del parque 24 de Mayo.

En los barrios Monserrat, Santa Lucia, Santa Clara y San Pedro los equipamientos de servicios y comercio no responden a la demanda de la población que allí habita, obligando a sus habitantes a realizar desplazamientos hacia el centro de la ciudad, con una inversión en tiempos de recorrido y desplazamiento en vehículos privados, factores que inciden en la generación de problemas urbanos como: congestión vehicular, contaminación ambiental, acumulación de desechos sólidos en puntos focales de la ciudad.

La mayor concentración de comercio está alrededor del mercado 10 de Agosto, con una diversidad de tipos de comercio lo que hace que esta zona sea altamente concurrida por los ciudadanos tanto de la parte urbana como rural del cantón. La carga vehicular que soportan sus calles es alta, lo que se complica si consideramos que las mismas tienen los anchos mínimos establecidos. Los automotores que circulan en las vías de alrededor del mercado son de todo tipo, pero hay una carga significativa de vehículos pesados y de transporte de pasajeros, que relegan a un segundo plano a los vehículos livianos; la presencia de movilidad alternativa es casi nula. A este problema se suma la falta de plazas de parqueo, congestionando las calles aledañas cuyos anchos de vía son menores (calle Amazonas) impidiendo el adecuado flujo vehicular. La mayor afluencia de personas en el mercado 10 de Agosto se produce los días domingos, por la feria minorista que se concentra en el sector, caotizando totalmente el espacio, pues una parte de la vía se utiliza para la instalación de carpas de expendio para los comerciantes y se peatoniza un tramo de la calle Eugenio Espejo.

Los equipamientos de educación ocupan el 3% de la superficie de la ciudad, están distribuidos indistintamente en ella; considerando que los estudiantes se desplazan de todas las zonas del cantón hacia la Unidad Educativa Pimampiro; la afluencia de estudiantes genera congestión vehicular.

El barrio San Pedro es el sector de la ciudad de Pimampiro que concentra la mayor cantidad de equipamientos.

2.2. Patrimonio inmueble

La Comisión Nacional de la UNESCO (Informe General de 1977-82, México) establece que el término bienes inmuebles se refiere a una manifestación material, imposible de ser movida o trasladada: obras de la arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial, como así también sitios históricos, zonas u objetos arqueológicos, calles, puentes, viaductos, entre otros. Esta categoría además incorpora a los vitrales, los murales, las esculturas, el amueblamiento que, como parte integral del patrimonio cultural inmueble, deben ser preservados en relación a las estructuras y ambiente para los que fueron diseñados.

El cantón San Pedro de Pimampiro en el año 2008 empezó un proceso de levantamiento de información de los bienes inmuebles patrimoniales por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, producto que fue entregado al Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE). Los bienes inmuebles inventariados se encuentran en los asentamientos urbanos concentrados como: Pimampiro, Mariano Acosta y Chugá, además de ello se identifican edificaciones en la comunidad de Chaguayacu. Las edificaciones inventariadas por presentar una arquitectura vernácula, propias de la región, de inicios del siglo, han ido desapareciendo en el transcurso del tiempo muchas veces debido al abandono de los propietarios por los altos costos de mantenimiento y restauración que implica las intervenciones en dichos bienes inmuebles; a esto hay que añadir el poco control por parte de las autoridades y las intervenciones informales, lo que ha provocado que las edificaciones empiecen a perder su carácter patrimonial o presenten daños estructurales irreversibles teniendo que optar por seguir trámites para poder suprimir del inventario nacional, perdiendo edificaciones valiosas para la memoria del colectivo.

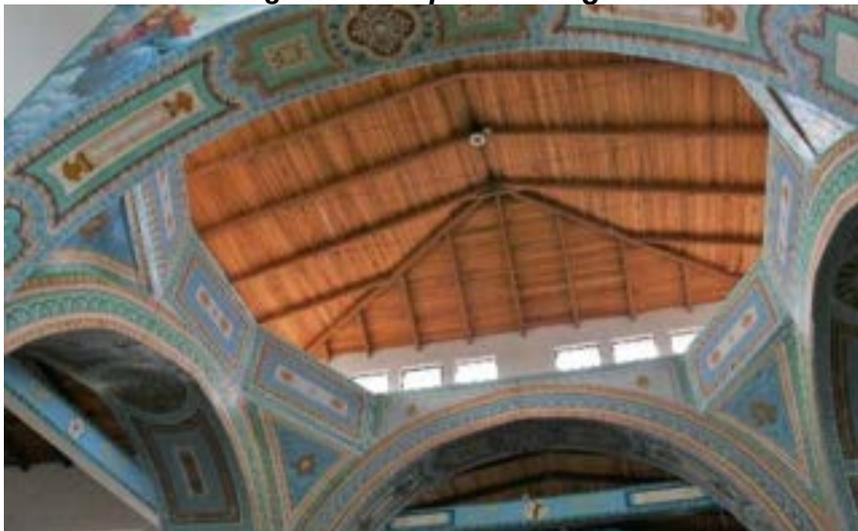
FOTOGRAFÍAS DEL BIEN INMUEBLE PATRIMONIAL: IGLESIA MATRIZ

Fotografía 10. Nave Central de la Iglesia



Fuente: GAD Municipal, 2020

Fotografía 11. Cúpula de la Iglesia



Fuente: GAD Municipal, 2020

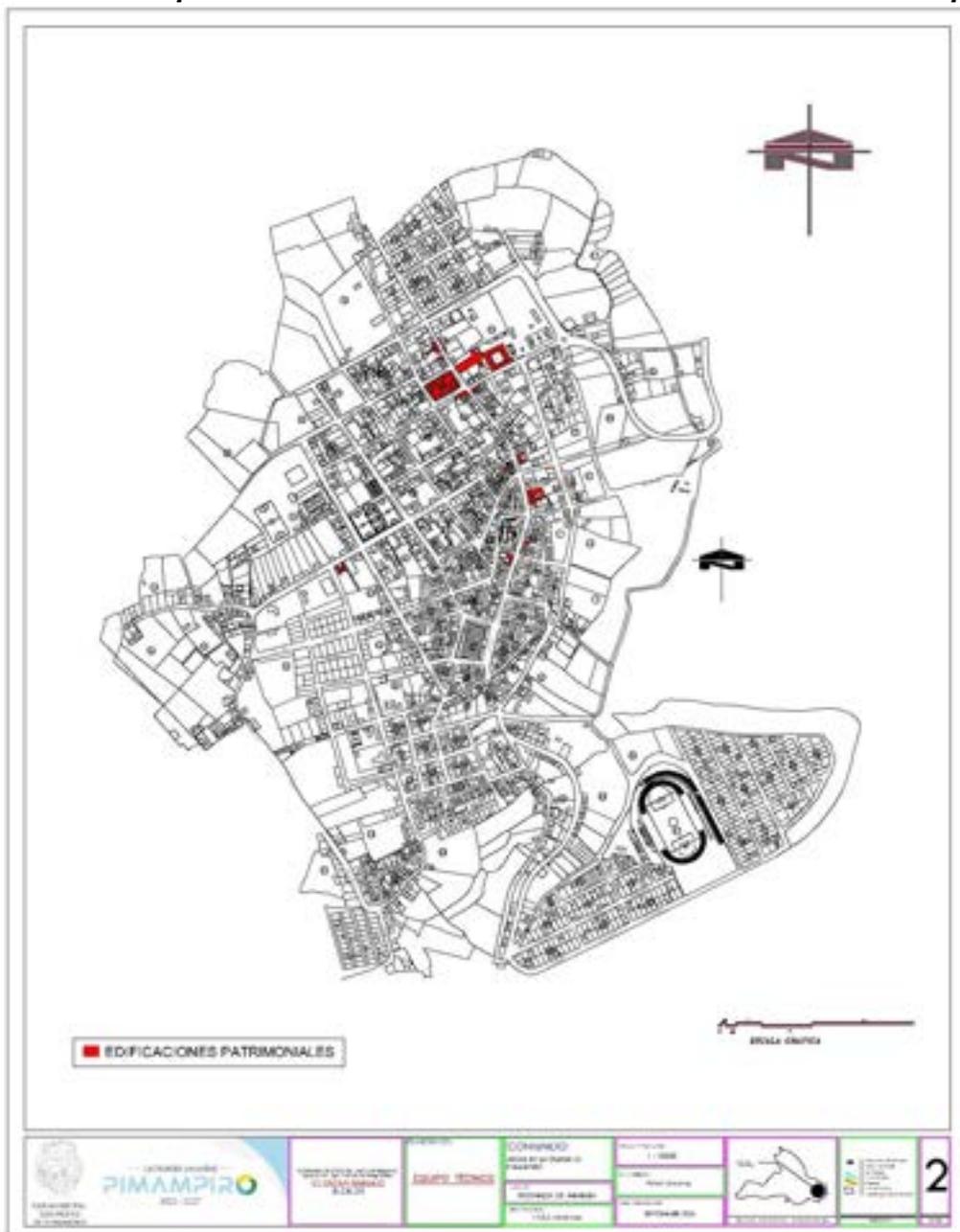
Fotografía 12. Púlpito de la Iglesia



Fuente: GAD Municipal, 2020

El cantón San Pedro de Pimampiro tiene un patrimonio inmueble edificado de gran valor y carácter para el cantón y la provincia, entre los hitos arquitectónicos podemos manifestar la presencia de la iglesia Matriz de Pimampiro, El colegio La Dolorosa, parques como el de Mariano Acosta, parques centrales de la ciudad de Pimampiro, y edificaciones propias de los sectores en los que fueron emplazados.

Ilustración 33. Mapa de Edificaciones Patrimoniales de la Ciudad de Pimampiro.



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

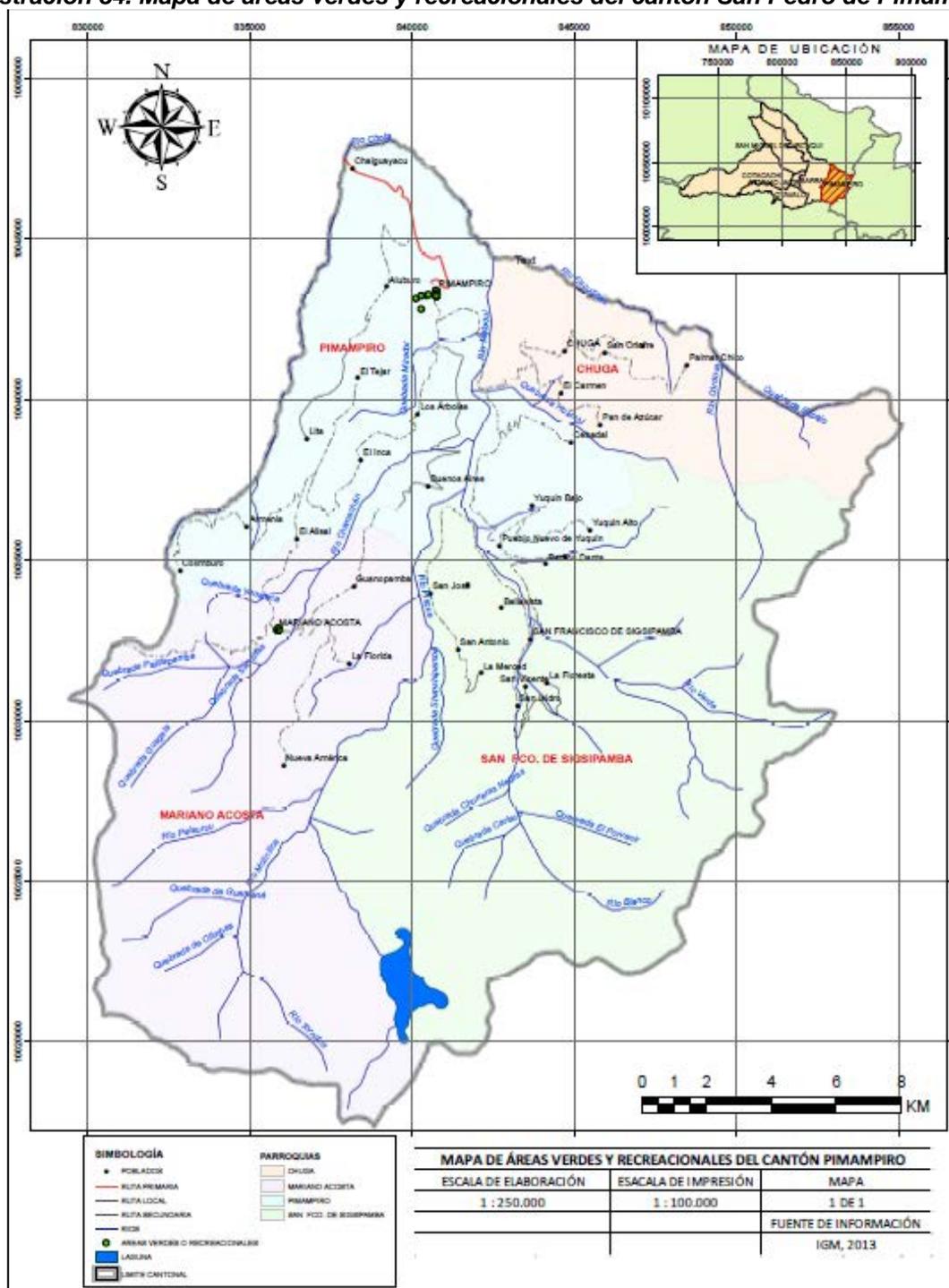
El cantón San Pedro de Pimampiro cuenta con la Ordenanza para la Preservación, Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Natural del cantón San Pedro de Pimampiro, aprobada el 24 de marzo del 2017, la misma que en su objetivo dice "...establecer la normativa y el procedimiento del ejercicio de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión local en el marco de la competencia exclusiva de preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón San Pedro de Pimampiro.", este cuerpo normativo se encuentra en vigencia y es de aplicación cantonal.

2.3. Áreas verdes

Las áreas verdes urbanas son definidas como espacios delimitados dentro del perímetro urbano, son áreas ecológicas, franjas de protección o de recuperación de entornos naturales, con un uso de suelo definido para la recreación activa o pasiva, para el esparcimiento. Los beneficios de las áreas verdes para el medio urbano son diversos, podemos resaltar que mejoran la calidad del aire y del agua, son zonas permeables de las ciudades, estabilizan suelos, reducen la contaminación por ruido y los niveles de CO₂, proporcionan hábitat para la fauna silvestre, mejoran el entorno paisajístico, en general son espacios que aportan a una mejor calidad de vida de la gente y a la promoción del turismo urbano.

El índice verde urbano (IVU) es la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directamente o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas (INEC, 2012).

Ilustración 34. Mapa de áreas verdes y recreacionales del cantón San Pedro de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Según el Censo de Información Ambiental Económica de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales – 2012 (INEC, 2012), la ciudad de Pimampiro tiene 30.626 m² de áreas verdes para una población urbana de 5.447 personas, dando como resultado un promedio de 5.62 m² por habitante.

Tabla 22. Índice de Verde Urbano en la Provincia e Imbabura

CANTÓN	TOTAL ÁREAS VERDES M2	POBLACIÓN URBANA	ÍNDICE VERDE URBANO M2/HAB
Antonio Ante	64374,00	25115,00	2,81
Pimampiro	49856,62	5848,00	5,62
Cotacachi	68076,00	10526,00	7,17
Otavalo	45564,31	41718,00	10,65
Ibarra	3699605,00	157941,00	26,00
San Miguel de Urucuquí	155899,30	4480,00	44,01
TOTAL	4.474.223,61	226.471,00	96,26

Fuente: INEC, 2022.

Elaboración: Equipo Técnico. 2024

Tabla 23. Áreas Verdes en la Ciudad de Pimampiro

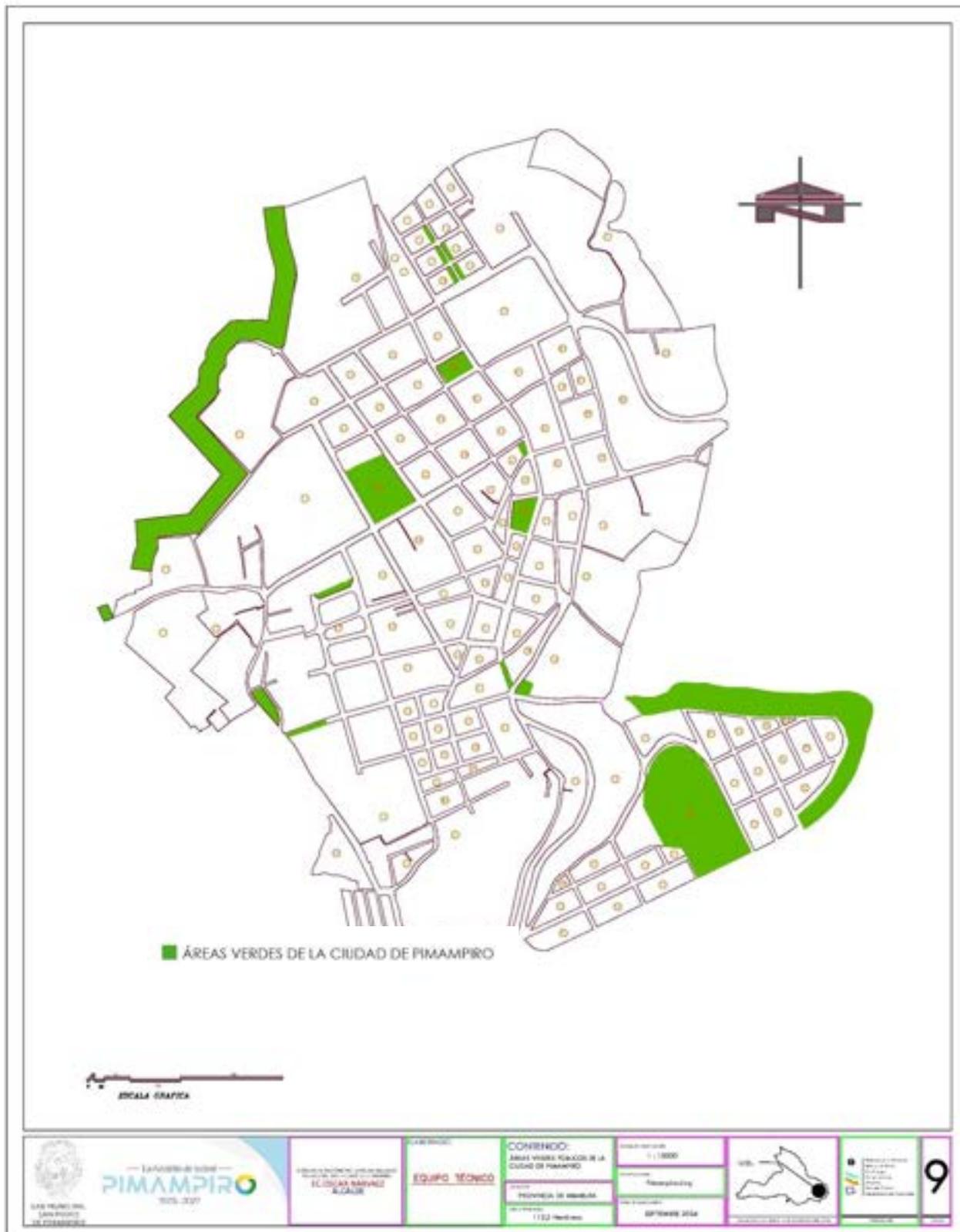
CANTÓN	PARQUES	PLAZAS	JARDINES	ESTADIOS	CANCHAS	Total Áreas Verdes m2
Pimampiro	8.414,00	7.848,00	3650	26.564,62	3.380,00	49.856,62

Fuente: Trabajo de campo, investigación, 2020.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Adicional al espacio calculado por el INEC, se identifican sistemas de espacios libres, afuera del perímetro urbano, el cual se encuentra con usos varios. Dichos espacios cuentan con potencial a ser conservados y protegidos por su valor ecológico o soportan una intervención para brindar espacios arbolados o franjas de protección.

Ilustración 35. Mapa de Espacios Verdes y Franjas Verdes de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Pimampiro cuenta con 8.99 ha. de superficie de espacios públicos destinados para áreas verdes y libres. Hay que considerar las franjas de protección natural como la Quebrada de Patio Viejo que podría ser recuperada como un parque lineal con características ecológicas, al presentar taludes con pendientes superiores a 45° no genera interferencia con el crecimiento urbano planificado, más bien tiene características para la ejecución de franjas verdes arboladas con plantas endémicas de la zona.

Toda quebrada se sujetará a lo que menciona el PDOT, en sus categorías de Uso de Suelo, zona exclusiva para conservación de ecosistemas estratégicos y suministros de bienes y servicios ambientales. Zn_1.

Los emplazamientos de las áreas verdes en el cantón son dispersos, sin conexiones entre ellos, los servicios que prestan son diferentes entre cada una de ellas, la relación entre superficie y población es baja y los espacios de recreación pasiva y activa no están conformados de manera equitativa para atender la demanda de los diferentes grupos étnicos.

El Polideportivo Municipal, emplazado en el barrio San Pedro, es un punto referencial y central de la ciudad el cual cumple con diversos tipos de servicios; a su alrededor se concentran varios comercios y servicios de educación. Por sus características la población se desplaza hacia sus instalaciones para realizar actividades recreativas. Deben crearse equipamientos con las mismas características o superiores en diferentes sectores de la ciudad, que permita equidad en la dotación y facilite los desplazamientos hacia los equipamientos, con la finalidad de reducir tiempos de recorridos (tiempos perdidos), aumentar el área verde y recreativa dentro de la ciudad y generar acceso igualitario para toda la población.

2.4. Ejes viales, movilidad y conectividad

La zona urbana de la ciudad de Pimampiro dispone de aproximadamente de 25.71 Km. de longitud de vías, con diferentes tipos de rodadura: asfaltado, adoquinado, lastrado y empedrado.

Tabla 24. Tipo de Rodadura de las Vías Urbanas de la Ciudad de Pimampiro

TIPO DE RODADURA	LONGITUD KM	%
Adoquinado	17,2	67%
Lastrado	6,88	26,76%
Empedrado	0,43	1,67%
Asfaltado	1,20	4,67%
TOTAL	25,71	100%

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

2.4.1. Sistema Vial

El sistema vial de la ciudad ha priorizado a los vehículos, dejando en segundo plano la movilidad alternativa y al peatón.

Los espacios peatonales representan apenas el 9% del total, incluyendo un tramo de la calle Olmedo, otro de la calle Velasco, pasajes internos dentro de manzanas, y escalinatas que, debido a la topografía, se utilizaron como solución para conectar y dar continuidad entre diversos sectores.

Este porcentaje cae por debajo del 1% si se excluyen el tramo de la calle Olmedo entre las calles Flores y Bolívar, y la calle Velasco entre la Vía Oriental y la Vía Perimetral.

Tabla 25. Tipo de Vías de la Ciudad de Pimampiro

TIPO DE VÍA	EXTENSIÓN	%
Vía peatonal	2,25 Km	9%
Vía vehicular	23,46 Km	91%
Total	25,71 Km	100%

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

El funcionamiento de la movilidad y el sistema vial de la ciudad es poco jerarquizado; la falta de ejes longitudinales que comuniquen de forma directa con la vía El Juncal-Pimampiro obliga a que el tránsito de los vehículos que vienen de las comunidades y que necesitan ir hacia la vía Panamericana se realice por el interior de la ciudad; teniendo en cuenta que las calles del centro de la ciudad tienen los anchos mínimos, se genera congestión.

En el centro urbano del cantón se cuenta con dimensiones, trazados y secciones uniformes que configuran el trazado urbano.

Ilustración 36. Mapa de Ejes Viales, Movilidades y Conectividad de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Los habitantes de las áreas rurales del cantón se ven obligados a transitar por el trazado vial de la ciudad para encontrar la única vía que comunica con las vías estatales.

Por el sur de la ciudad se encuentran las siguientes vías:

- Vía a Narchibuela
- Vía al Inca – Los Árboles
- Vía a Sigsipamba – Chugá

Por el noroeste encontramos la siguiente vía:

- Vía a Mariano Acosta

2.4.2. Nodos de Conflicto

se dan a lo largo de las vías internas en especial alrededor del mercado 10 de Agosto, calles Bolívar, Eugenio Espejo, Rocafuerte, Flores, Imbabura, Ayacucho, que soportan mayor carga vehicular y todo tipo de transporte.

Así también se han ubicado paradas de vehículos de servicios de transporte, paradas de buses parroquiales y maquinaria pesada dentro de un perímetro reducido.

Una particularidad del sistema vial de la ciudad de Pimampiro es no contar con ejes viales definidos y sus anchos viales son variables dependiendo de tramos. Para definir anchos viales se han tomado promedios.

2.4.3. Trazado Vial

El trazado vial contempla la apertura de vías dentro del perímetro urbano, las calles a intervenir son:

1. Pasaje S/N, desde Capitán Raúl Aguirre a Calle Edelmira Narváez, sentido Norte-Sur.
2. Calle Río Tornillos, desde la calle Río Palaurco a Pasaje S/N, sentido Este- Oeste.
3. Calle Río Pisque, desde la calle Edelmira Narváez a prolongación de la calle Río Tornillos, sentido Norte-Sur.
4. Calle Río Chamachán, desde la calle Río Pisque a prolongación del Pasaje S/N, sentido Este-Oeste.
5. Calle Edelmira Narváez, desde calle Bolívar hasta prolongación de la calle Gonzales Suárez, sentido Este-Oeste.
6. Calle Río Tornillos, desde la calle Bolívar hasta la prolongación de la calle González Suarez, sentido Este-Oeste.

7. Calle Sucre, desde la calle Capitán Raúl Aguirre hasta la prolongación de la calle Edelmira Narváez, sentido Norte-Sur.
8. Calle González Suarez, desde la calle Capitán Raúl Aguirre hasta la prolongación de la calle Edelmira Narváez, sentido Norte-Sur.
9. Calle Rocafuerte, desde la calle Capitán Raúl Aguirre hasta la calle Río Tornillos, sentido Norte-Sur.
10. Calle Montufar, desde la Av. Jaime Roldós hasta la Vía Juncal-Pimampiro, sentido Este-Oeste.
11. Calle S/N, desde la Vía Juncal-Pimampiro hasta la calle Edelmira Narváez, sentido Norte-Sur.
12. Avenida Jaime Roldós, desde la calle Ayacucho hasta la calle Velasco Ibarra, sentido Norte-Sur.
13. Calle Imbabura, desde la Vía Oriental hasta la vía Perimetral, sentido Este- Oeste.
14. Calle S/N, desde la calle Paquisha hasta el Pasaje Arboleda, sentido Este- Oeste.
15. Calle Rosendo Tobar, desde la calle Juan Montalvo hasta la calle S/N, sentido Norte-Sur.
16. Calle Puruhanta, desde la calle Olmedo hasta la calle S/N, sentido Norte- Sur.
17. Calle S/N, desde la calle Juan Montalvo hasta la calle El Mirador, sentido Norte-Sur.
18. Calle S/N, desde la calle Juan Montalvo hasta la calle Vía a Mariano Acosta, sentido Norte-Sur.
19. Calle Puruhanta, desde la calle Amazonas hasta la calle Rosendo Tobar, sentido Norte-Sur.
20. Etribaciones de Mainas, desde la calle Rosendo Tobar hasta la prolongación de la calle Puruhanta, sentido Este-Oeste.
21. Calle Río Córdova, desde la calle Rosendo Tobar hasta la calle Vía a Mariano Acosta, sentido Este-Oeste.
22. Calle Elías Borja, desde la calle Rosendo Tobar hasta la prolongación de la calle Puruhanta, sentido Este-Oeste.

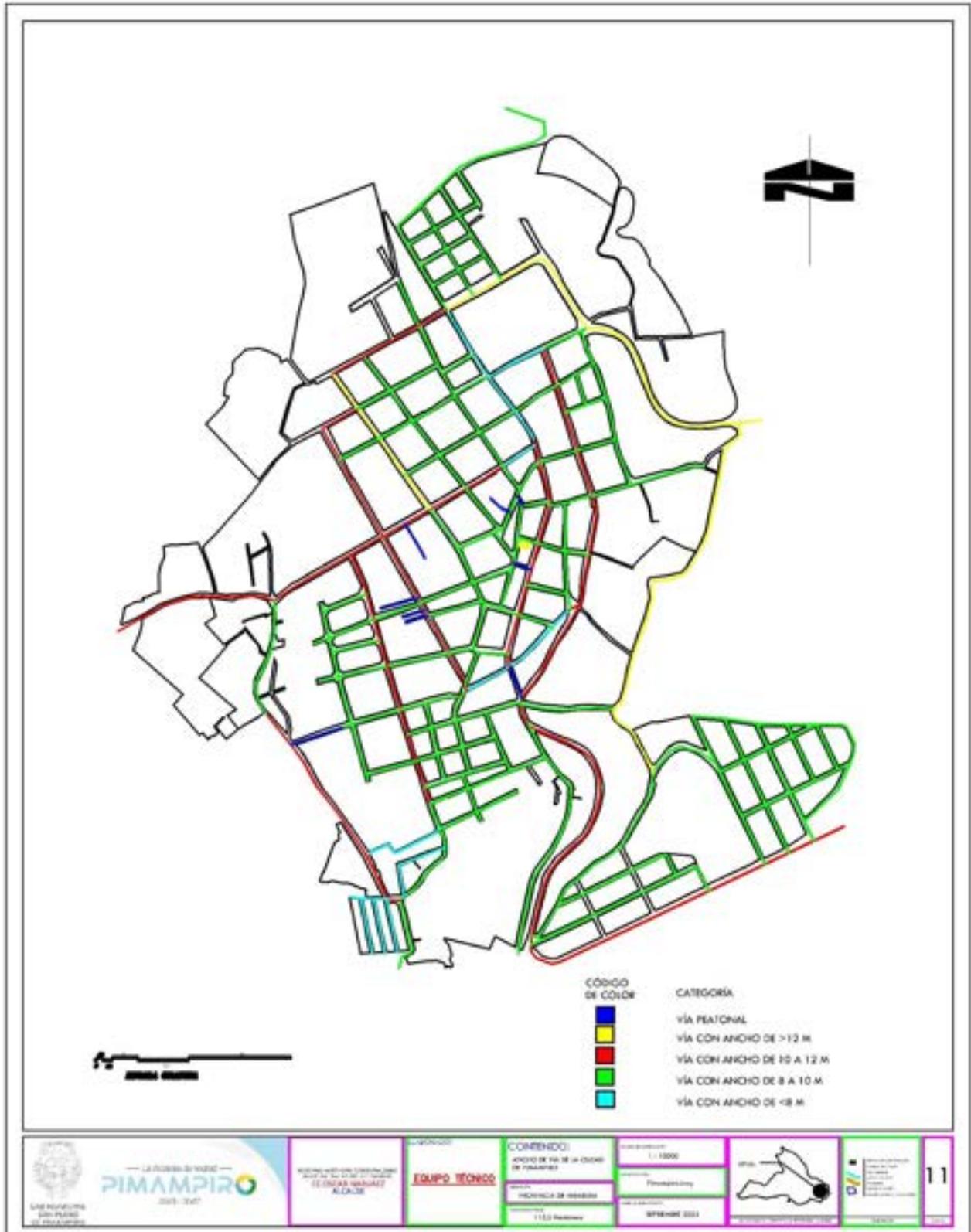
2.4.4. Ampliaciones Viales

1. Calle Isidro de la Bastidas, desde la calle Paquisha hasta el Pasaje Arboleda calle S/N, sentido Este-Oeste.
2. Pasaje Arboleda, desde la calle Juan Montalvo hasta la ampliación de la calle Isidro de la Bastida, sentido Norte-Sur.

3. Ampliación de la Av. Jaime Roldós, desde la calle Atahualpa hasta la Vía a El Juncal, sentido Norte-Sur.
4. Ampliación de la calle Velasco Ibarra, desde la calle Vía Oriental hasta la vía Perimetral, sentido Este-Oeste.



Ilustración 37. Mapa de Promedio de anchos viales de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Se puede acotar que dentro del perímetro urbano el 75% del espacio público destinado a movilidad se orienta al uso privado de circulación de automotores y estacionamiento de los mismos. El escaso o nulo transporte alternativo que existe en la ciudad, la falta de un transporte masivo o la inexistencia de calles peatonales ha provocado que el transporte privado desplace al peatón a un segundo plano, el vehículo tiene prioridad en la jerarquía de movilidad urbana en Pimampiro.

EL IMPACTO DE LA MOVILIDAD EN PIMAMPIRO

A pesar de que se estima que una ciudad pequeña no tiene los mismos problemas relacionados con movilidad, congestión, contaminación, saturación de calles, déficit ambiental y polución que una ciudad mediana o grande, en Pimampiro ya se sienten algunos de estos problemas que afectan a su desarrollo urbanístico, pues es evidente que el mejoramiento de la dinámica económica local ha incidido en el aumento del parque automovilístico y el incremento de la movilización. A esto se suma las intensas relaciones que existen entre la ciudad de Pimampiro y sus parroquias y comunidades rurales y la falta de servicios públicos de transporte (obviamente por la misma dimensión de la demanda).

La capacidad de movilización es un componente indispensable en el desarrollo de los territorios además de que sociológicamente se ha convertido en un elemento que caracteriza el crecimiento socioeconómico de las familias, de manera tal que el automotor se ve como un valor de progreso y crecimiento.

Lo que más se siente en la ciudad de Pimampiro es la saturación del espacio público por el uso elevado de automotores como medio básico de transporte, en cierto sentido innecesario si es para movilidad interna en la ciudad, aunque justificable para la movilización por motivos económico-productivos desde el entorno rural hacia el centro urbano. Es así que el peso del vehículo privado es innegable y su impacto directo en la organización y funcionamiento de la ciudad es evidente, pues se debe entregar un espacio importante del espacio público para “atender” las necesidades de los vehículos tanto en materia de circulación como de estacionamiento.

Todo el tiempo que los autos pasan estacionados, que es mucho, bloquean espacios en la ciudad de forma estática. Mientras más se usa el vehículo para movilizarse, mayor es la necesidad de disponibilidad de suelo para estacionar. Este uso estático consume mucho suelo de la ciudad de Pimampiro de manera constante, generando más congestión, además de contaminación y riesgo de accidentes.

Lo dicho obliga a elaborar e implementar planes de movilidad, ordenamiento territorial y transporte como parte de la política urbanística y de gestión de los espacios urbanos, orientados siempre a mejorar la calidad de vida urbana.

En Pimampiro lo más adecuado es generar políticas disuasorias para evitar la congestión y saturación del centro por el uso exagerado de vehículos y el estacionamiento permanente. Deben prepararse y ejecutarse campañas de educación y sensibilización vial, gestión del estacionamiento, transformación de las calles centrales para mejorar su aporte urbanístico, fomentar el uso de bicicletas y fomentar la movilización a pie. Se deben hacer esfuerzos para

lograr consolidar espacios para estacionamiento que reduzcan la presión sobre las áreas más congestionadas (zona central) sin perjudicar el acceso a pie de forma rápida a estas áreas.

2.5. Compacidad

El término compacidad se define como: “el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de vacíos. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas” (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona).

Para la ciudad de Pimampiro, la compacidad es el resultado de los análisis de la densidad urbana, la forma física de su estructura urbana, el uso de suelo, equipamientos y área verde.

Se concluye que la compacidad dimensionada con el Eje Lineal de 1.132,97m. y radial de 284.60m. en donde se concentra la mayor densidad poblacional, equipamientos y áreas verdes.

Los equipamientos de soporte de la ciudad y los sistemas de servicios públicos, así también los usos de suelo actual se encuentran resumidos en la siguiente matriz de ocupación de suelo (Anexo 1. Matriz Ocupación de suelo).

3. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

4.1. SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO (RURAL Y URBANO)

4.1.1. SUELO URBANO

Morfología de Manzanas

El análisis morfológico de manzanas se realiza una vez determinado el límite urbano. Las proporciones y relaciones de las manzanas y lotes, debido a que la morfología urbana la diseñan las dinámicas que los ciudadanos realizan en la ciudad, permitiendo identificar cualidades o características distintivas de la ciudad de Pimampiro, la interacción de la ciudad y su medio físico natural y conocer las potencialidades.

- **Análisis de manzanas por tamaño (superficie)**

Para definir el tamaño de las manzanas se acoge el rango establecido en las metodologías para la elaboración de los planes de uso y gestión de suelo, que plantea:

Tabla 26. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo

COLOR	CATEGORÍA (m ²)
	40-10000
	10001-50000
	50001-150000
	100001-150000
	150001-200000
	200001-250000

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

El estudio realizado mediante la cartografía presentada y el levantamiento de información elaborado por la consultoría, se obtiene los siguientes resultados:

Tabla 27. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la ciudad de Pimampiro

CIUDAD DE PIMAMPIRO			
COLOR	CATEGORÍA (m ²)	NÚMERO DE MANZANAS	PORCENTAJE (%)
	40-10000	100	78%
	10001-50000	16	13%
	50001-150000	12	9%

	100001-150000	-	0%
	150001-200000	-	0%
	200001-250000	-	0%

Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 28. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la Parroquia Mariano Acosta

MARIANO ACOSTA			
COLOR	CATEGORÍA (m ²)	NÚMERO DE MANZANAS	PORCENTAJE (%)
	40-10000	17	81%
	10001-50000	3	14%
	50001-150000	1	1%
	100001-150000	-	0%
	150001-200000	-	0%
	200001-250000	-	0%

Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 29. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la Parroquia San Francisco de Sigüipamba

SAN FRANCISCO DE SIGÜIPAMBA			
COLOR	CATEGORÍA (m ²)	NÚMERO DE MANZANAS	PORCENTAJE (%)
	40-10000	4	80%
	10001-50000	1	20%
	50001-150000	-	0%
	100001-150000	-	0%
	150001-200000	-	0%
	200001-250000	-	0%

Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

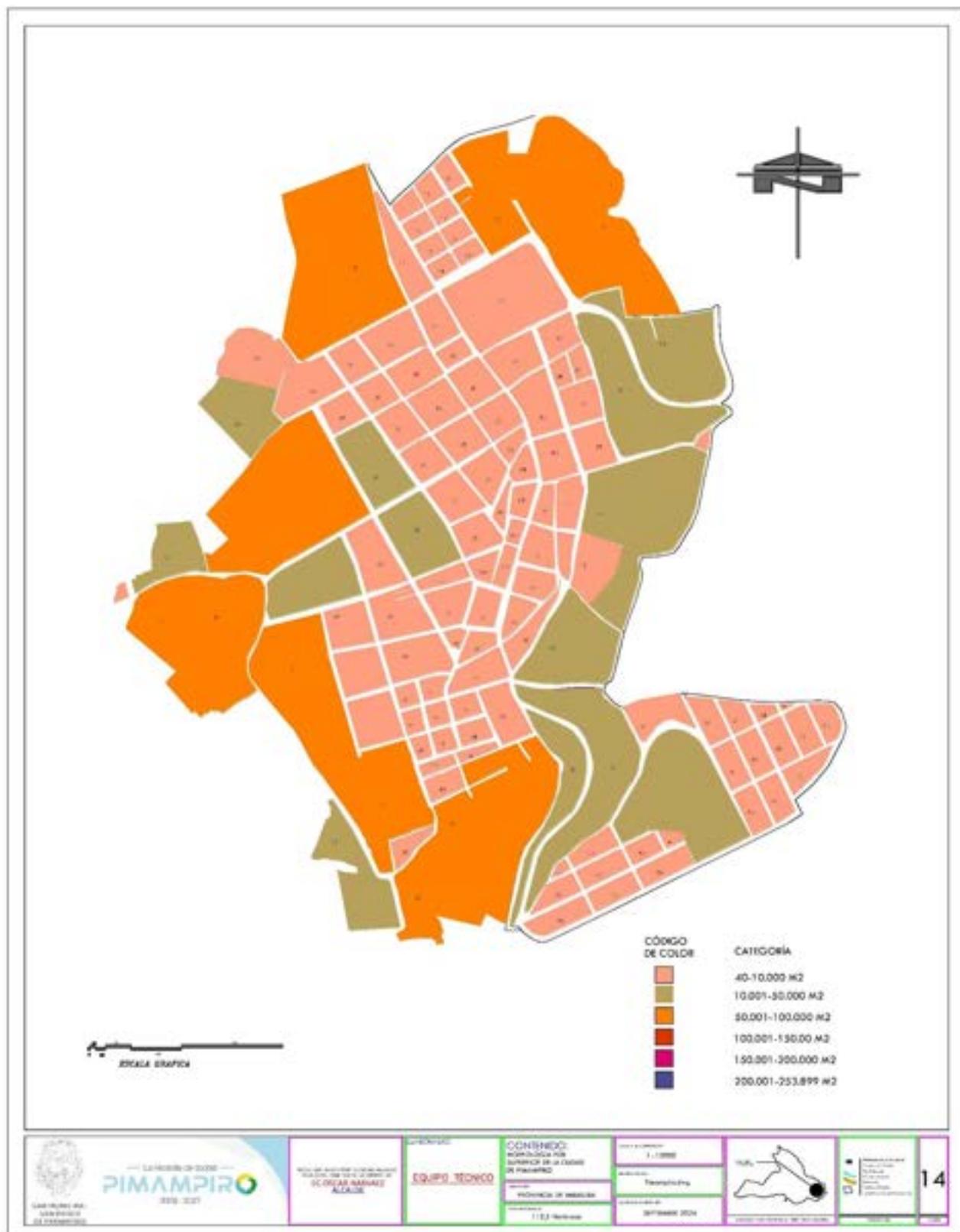
Tabla 30. Tamaños y Rangos de Uso de Suelo de la Parroquia Chugá

CHUGÁ			
COLOR	CATEGORÍA (m ²)	NÚMERO DE MANZANAS	PORCENTAJE (%)
	40-10000	8	89%
	10001-50000	1	11%
	50001-150000	-	0%
	100001-150000	-	0%
	150001-200000	-	0%
	200001-250000	-	0%

Fuente: Investigación

Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

Ilustración 39. Mapa de Morfología de Manzanas por superficie de la ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Análisis de manzanas por forma**

En cuanto a la morfología de las manzanas del perímetro urbano de la ciudad de Pimampiro prevalecen las manzanas rectangulares, emplazadas alrededor de los parques y plazas como elemento regulador de la trama urbana de la ciudad, desarrollándose hacia la periferia de la misma. Las plataformas de la ciudad se comunican por manzanas irregulares permitiendo salvar la topografía de la zona urbana. Las manzanas cercanas a la periferia de la ciudad se desarrollan de manera orgánica y su tamaño se incrementa.

Para el cantón San Pedro de Pimampiro se determinó el siguiente análisis por formas:

Tabla 31. Análisis de Manzanas por Forma de la ciudad de Pimampiro

CIUDAD DE PIMAMPIRO					
Número total de Manzanas	Forma Rectangular	Forma Cuadrangular	Forma Triangular	Forma Trapezoidal	Forma Irregular
128	63	25	8	8	24

Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Gráfico 8. Análisis de Manzanas por Forma de la ciudad de Pimampiro



Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

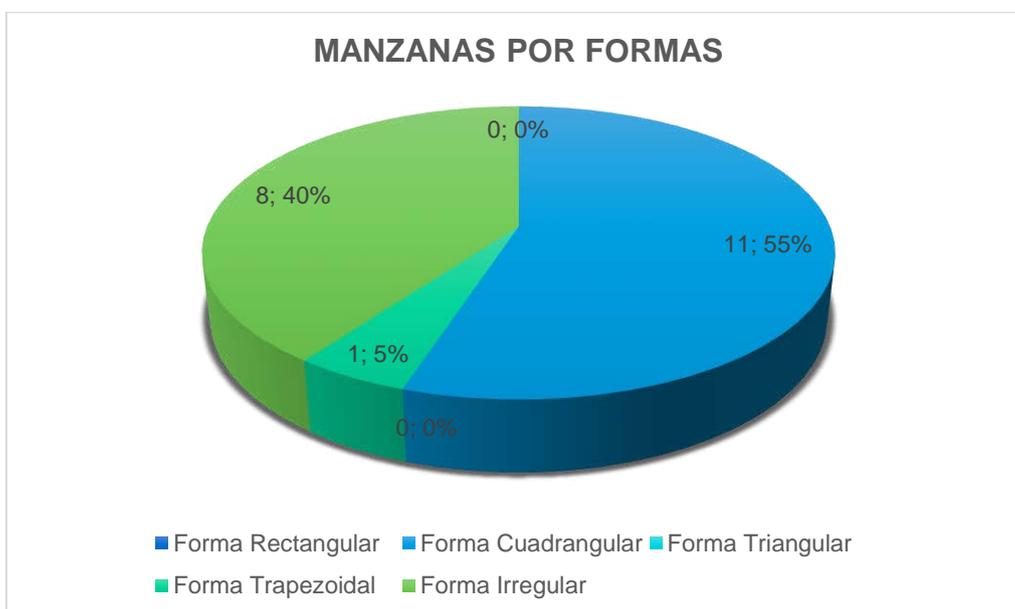
Tabla 32. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Mariano Acosta

PARROQUIA MARIANO ACOSTA					
Número total de Manzanas	Forma Rectangular	Forma Cuadrangular	Forma Triangular	Forma Trapezoidal	Forma Irregular
20	0	11	0	1	8

Fuente: Investigación

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Gráfico 9. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Mariano Acosta



Fuente: Investigación

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

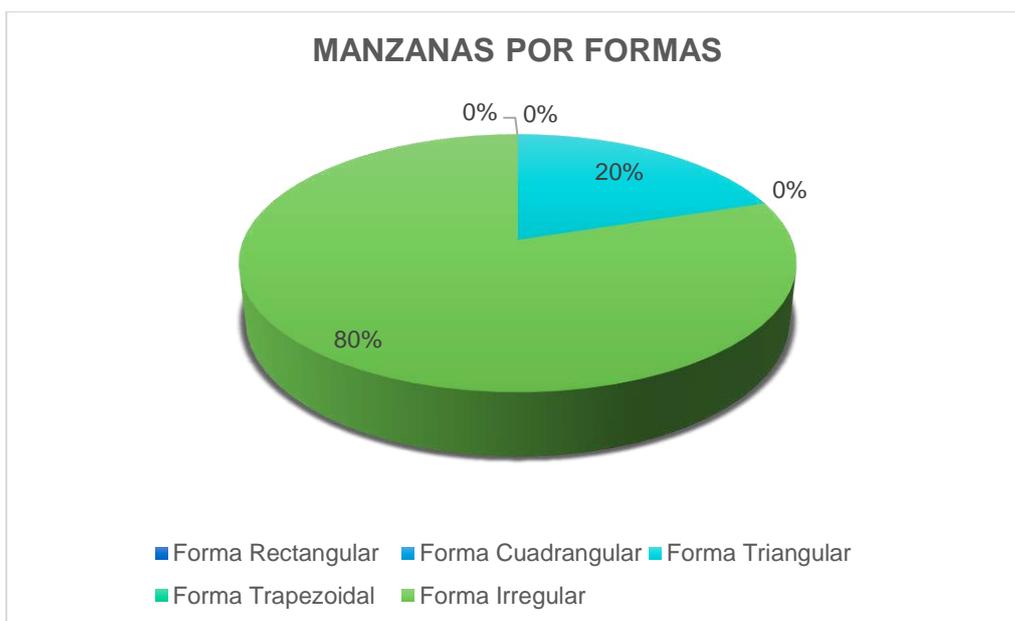
Tabla 33. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia San Francisco de Sigüipamba

PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGÜIPAMBA					
Número total de Manzanas	Forma Rectangular	Forma Cuadrangular	Forma Triangular	Forma Trapezoidal	Forma Irregular
5	0	0	1	0	4

Fuente: Investigación

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Gráfico 10. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba



Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 34. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Chugá

PARROQUIA CHUGÁ					
Número total de Manzanas	Forma Rectangular	Forma Cuadrangular	Forma Triangular	Forma Trapezoidal	Forma Irregular
9	3	2	2	0	2

Fuente: Investigación
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

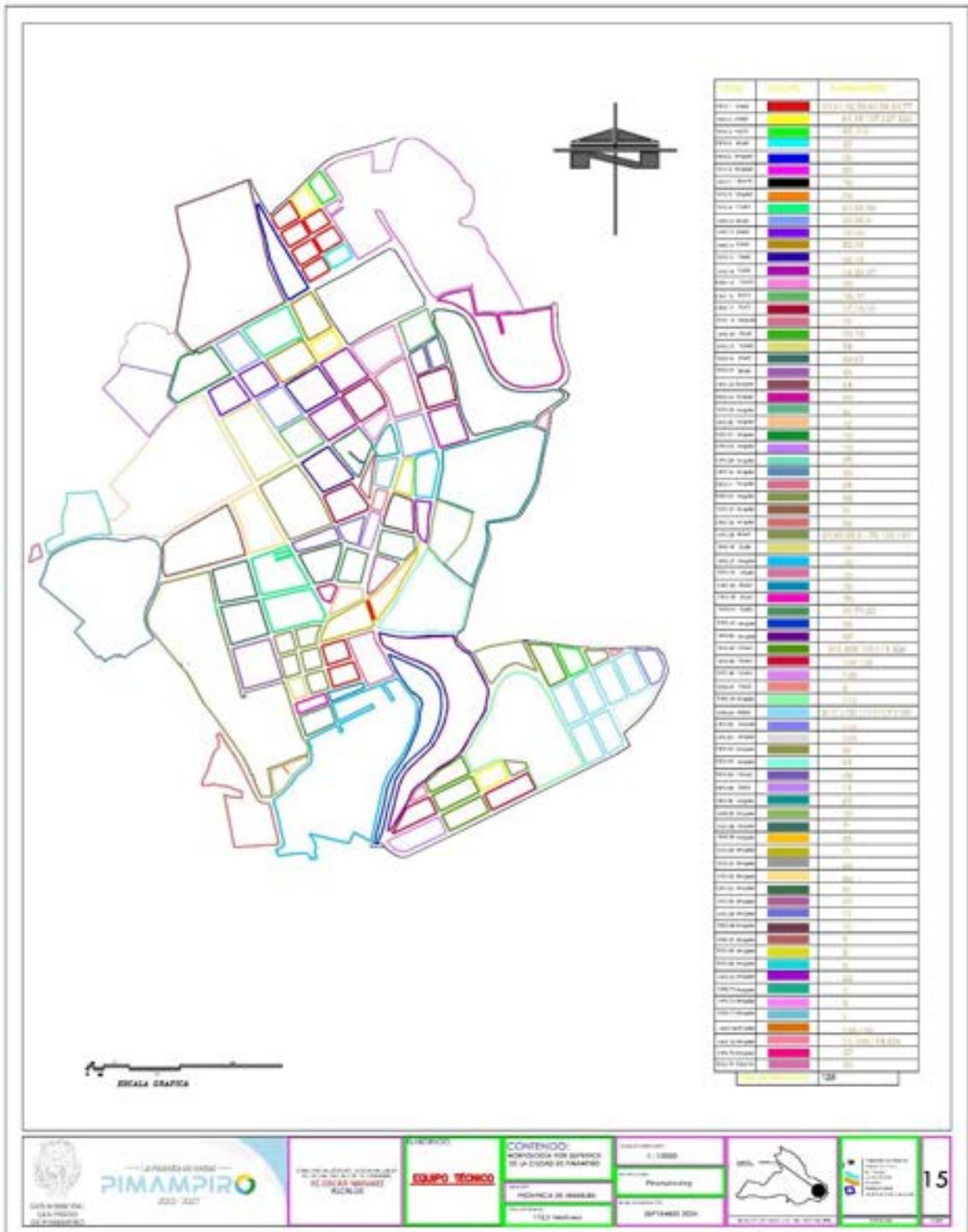
Gráfico 11. Análisis de Manzanas por Forma de la Parroquia Chugá



Fuente: Investigación

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

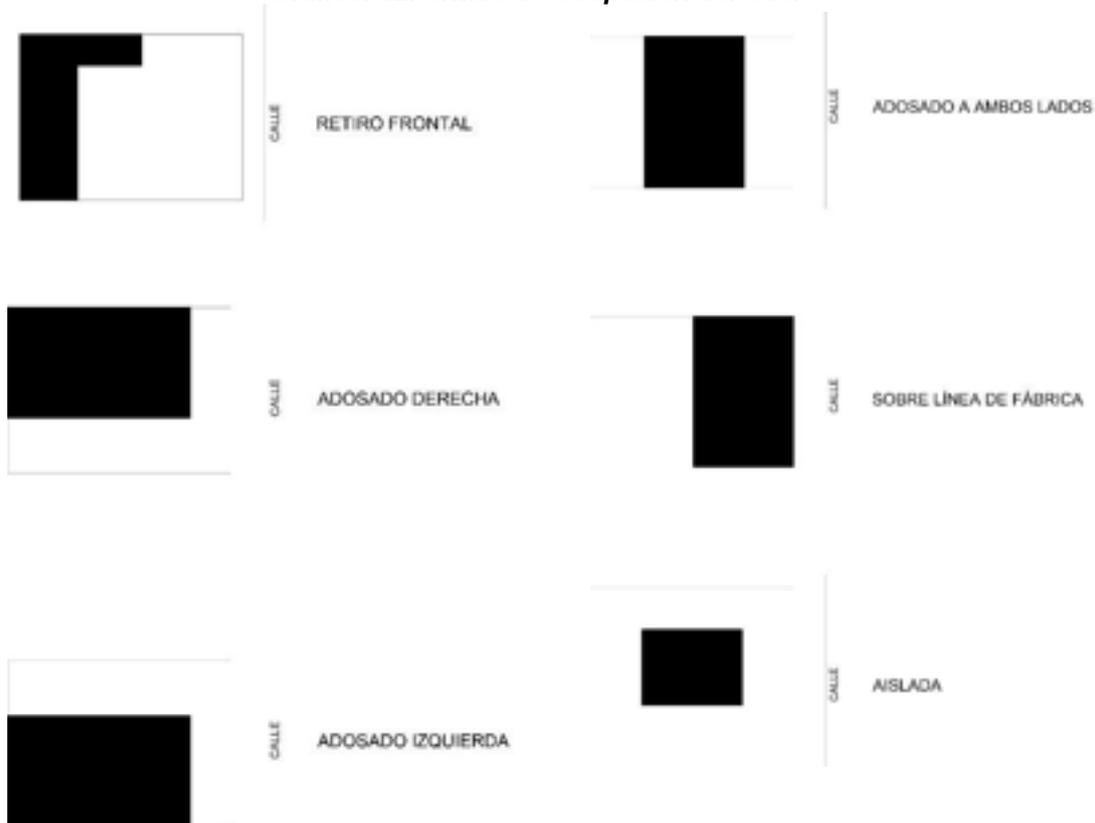
Ilustración 40. Mapa de Morfología de las Manzanas por Forma



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

El resultado de este análisis permite tener una adecuada caracterización de la morfología urbana y, al cruzar con variables de índole legal, social, económico y ambiental, se pueden extraer conclusiones a partir de los casos que crean conflictividad, sobre las cuales se deberán generar líneas de política pública que permitan atacar con precisión a las causas.

Gráfico. 12 Formas de Ocupación del Suelo

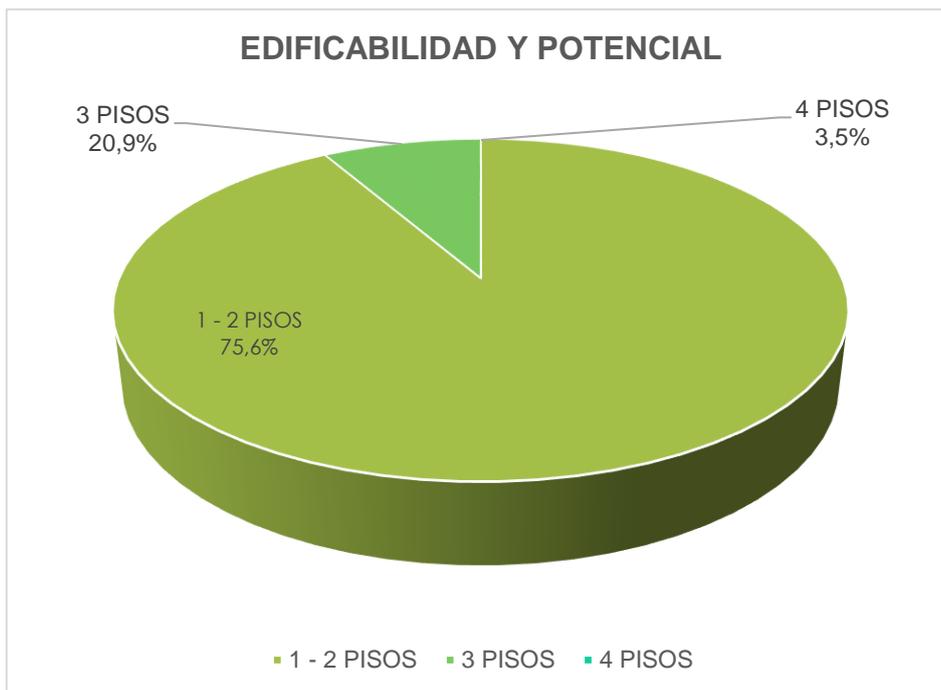


Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Las edificaciones

La imagen urbana y la conformación del espacio público en relación con la altura de la edificación presenta las siguientes características: predominan las construcciones de uno y dos pisos de altura con un 75,6%; las construcciones de tres pisos son el 20,9% del total; en tanto que las edificaciones de cuatro pisos de altura corresponden el 3,5%.

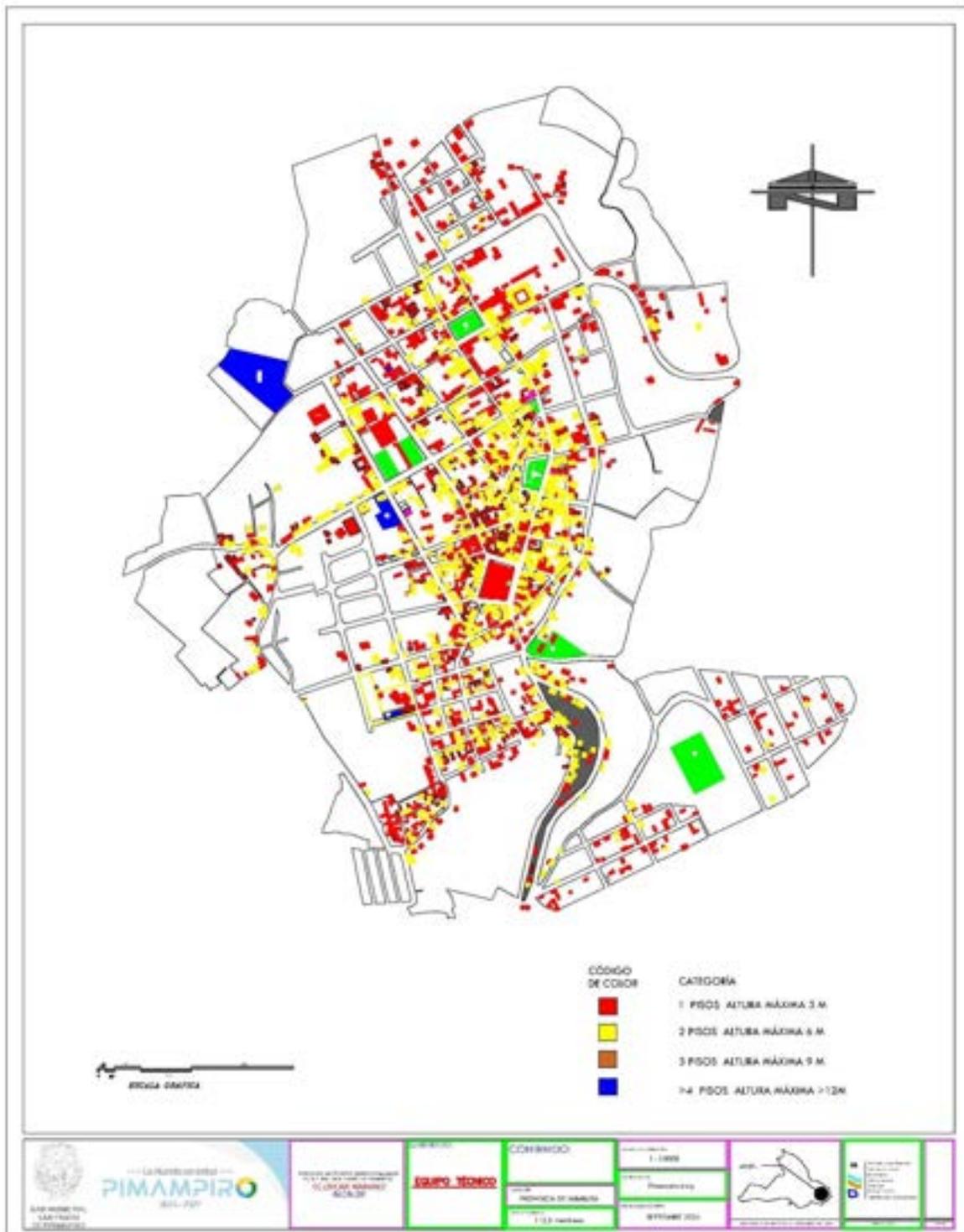
Gráfico 13. Altura de Edificabilidad y Potencial de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: Trabajo de campo.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Altura de edificación**

Ilustración 41. Mapa de Altura de Edificación en la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

La altura promedio de las edificaciones de 1 a 2 pisos es de 5.54 m. Las alturas de la planta baja de las edificaciones contemporáneas han cumplido con lo que dictaminan las leyes cantonales y son de 2,80 m.; edificaciones anteriores a las ordenanzas vigentes tienen una altura que fluctúa entre 2.40 a 3.00 m, dependiendo de la zona donde fueron emplazados.

Las edificaciones de 4 pisos están emplazadas en diferentes sitios de la ciudad, no se configuran espacios de edificaciones de esta altura agrupadas o que cumplan con una planificación urbanística, sin embargo, las edificaciones de mayor altura se las encuentran entre el mercado 10 de agosto y el parque 24 de Mayo, zona consolidada del cantón donde se ubica la mayoría de actividades comerciales.

Fotografía 13. Edificación de 4 Pisos ubicada en la calle Bolívar

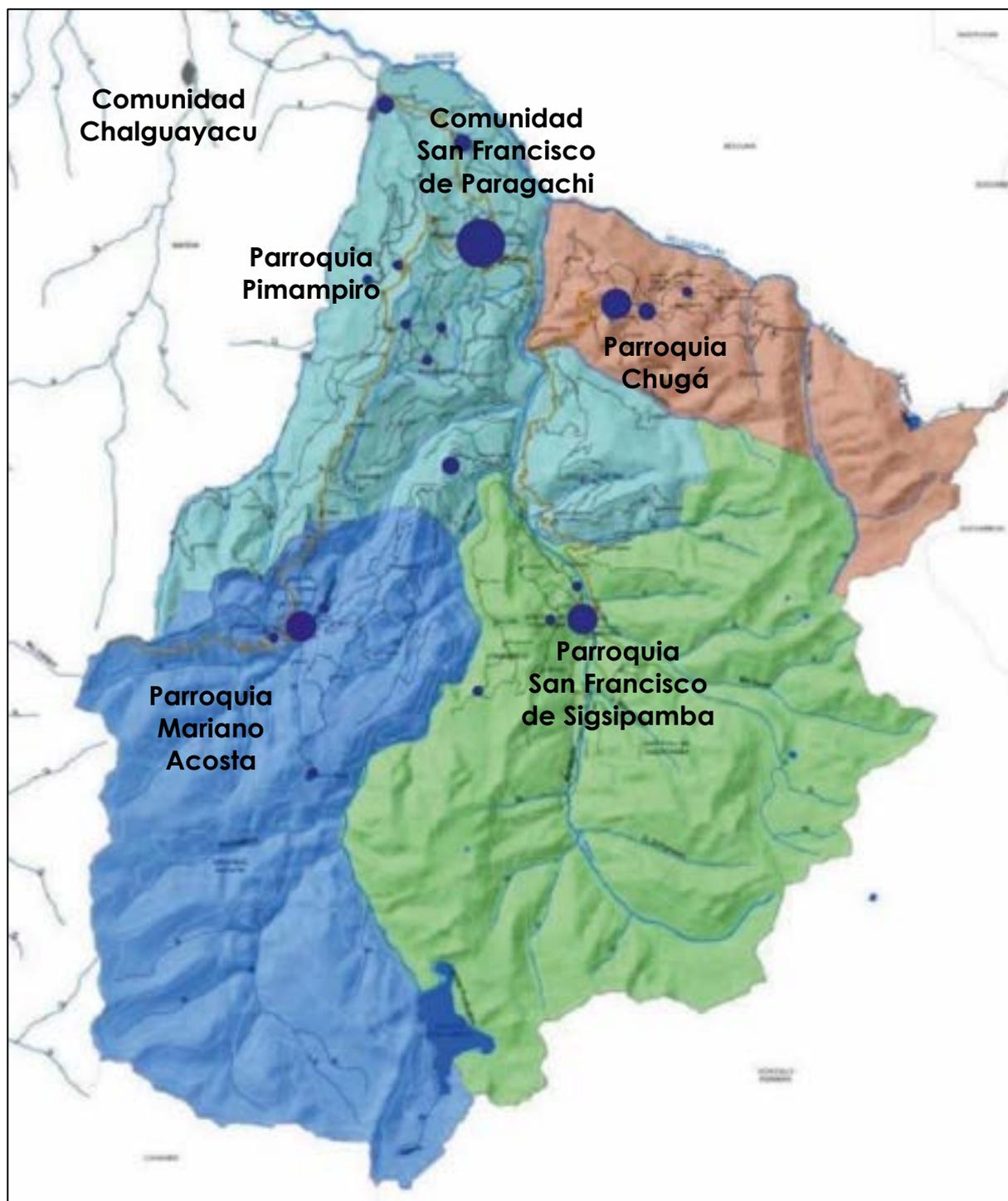


Fuente: Trabajo de campo.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

4.1.2. SUELO RURAL

4.1.2.1. Asentamientos urbanos anexos a la Parroquia de Pimampiro

Ilustración 42. Mapa de Asentamientos Urbanos del cantón San Pedro de Pimampiro



*Fuente: PDOT San Pedro de Pimampiro 2030.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.*

La parroquia de Pimampiro alberga dos grandes comunidades que, por su tamaño, población y configuración urbana, se estudiaron y contaron con un tratamiento especial para dichos asentamientos urbanos consolidados.

El cantón Pimampiro presenta diversos asentamientos humanos de forma dispersa, en la zona rural, debido a su actividad económica productiva y la gran extensión de territorio agrícola emplazados en sitios propicios para desarrollar la actividad.

Sin embargo, las comunidades de Paragachi y Chalguayacu cuentan con una dinámica diferente, debido a la proximidad a la ciudad de Pimampiro y la conexión directa hacia la vía Juncal-Pimampiro.

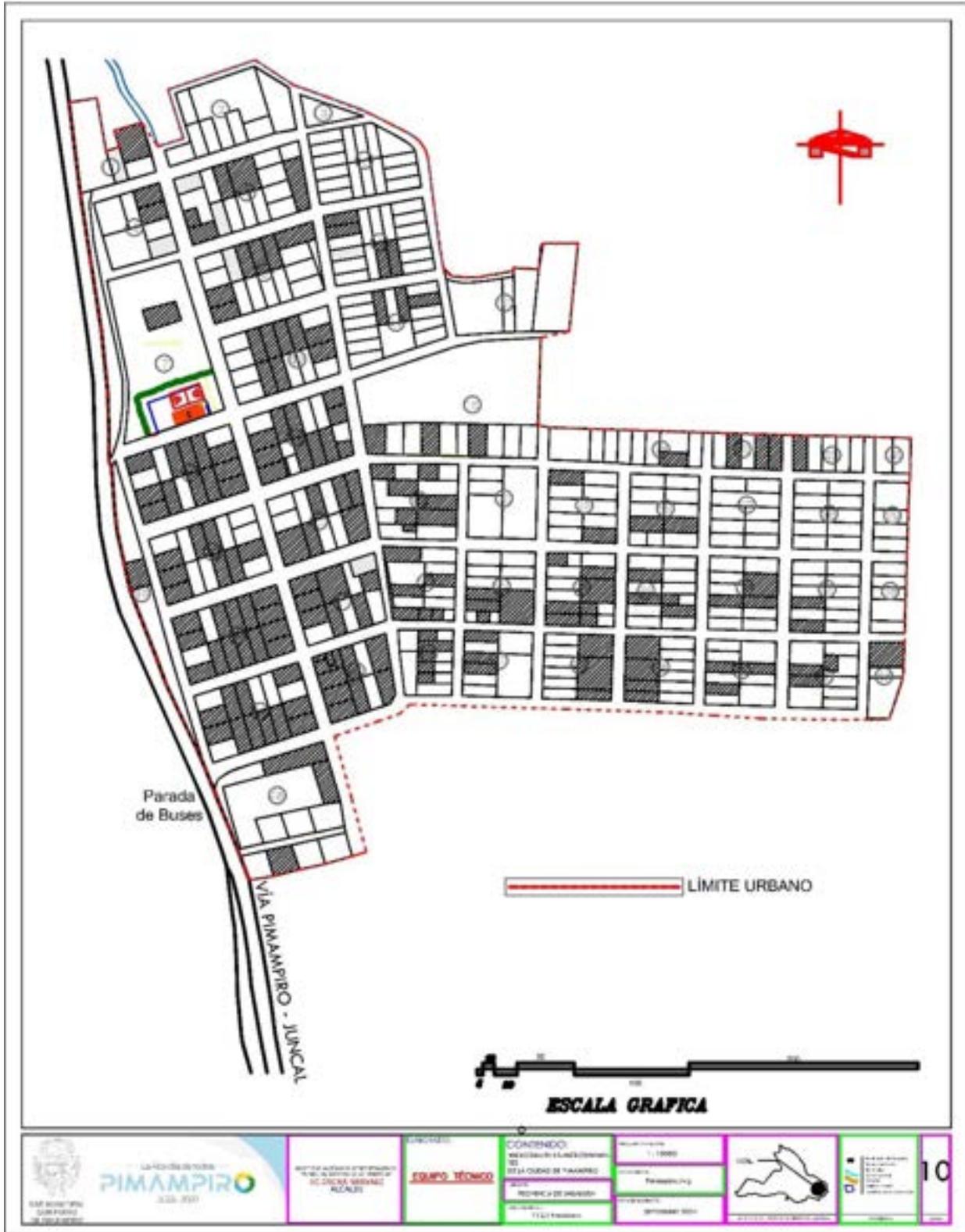
La comunidad de Chalguayacu se encuentra influenciada por las comunidades contiguas que conforman el Valle del Chota, zona de ingreso al cantón y sus comunidades.

4.1.2.1.1. Comunidad San Francisco de Paragachi

- **Área Urbana Actual**

La comunidad de Paragachi se encuentra ubicada en el acceso norte del cantón Pimampiro, tiene un perímetro urbano definido, el cual es un polígono irregular; la superficie total del polígono es de 28.48 ha. La linderación del polígono comprende los siguientes puntos georeferenciados.

Ilustración 43. Mapa de Límite Urbano de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

COORDENADAS

Las coordenadas que limitan el perímetro urbano son:

Tabla 35. Coordenadas geo-referenciadas del Límite Urbano de la Comunidad

PUNTOS	COORDENADAS UTM 84		PUNTOS	COORDENADAS UTM 84	
	ESTE-OESTE	NORTE-SUR		ESTE-OESTE	NORTE-SUR
P1	X= 84006	Y= 45513	P16	X= 840238	Y= 46052
P2	X= 840171	Y= 45537	P17	X= 840224	Y= 46149
P3	X= 840143	Y= 45639	P18	X= 840209	Y= 46168
P4	X= 840196	Y= 45659	P19	X= 840107	Y= 46212
P5	X= 840208	Y= 45667	P20	X= 840073	Y= 46234
P6	X= 840627	Y= 45654	P21	X= 839998	Y= 46208
P7	X= 840639	Y= 45691	P22	X= 840011	Y= 46165
P8	X= 840645	Y= 45901	P23	X= 839989	Y= 46159
P9	X= 840320	Y= 45913	P24	X= 839975	Y= 46179
P10	X= 840323	Y= 45990	P25	X= 839951	Y= 46172
P11	X= 840346	Y= 45995	P26	X= 839935	Y= 46201
P12	X= 840355	Y= 46073	P27	X= 839911	Y= 46198
P13	X= 840325	Y= 46072	P28	X= 839946	Y= 45882
P14	X= 840321	Y= 46050	P29	X= 839964	Y= 45767
P15	X= 840299	Y= 46051	P30	X= 840030	Y= 45611

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.



- **Niveles de Ocupación Actual del Suelo**

Según el análisis de la información recopilada y los levantamientos de información in situ se concluye que los niveles de ocupación del suelo en el área urbana de la comunidad de San Francisco de Paragachi son los siguientes: el 37,50% se encuentra en proceso de Formación, el 31,25% en proceso de Conformación, el 14,58% en proceso Complementación, el 12,50% en proceso Consolidación y el 4,17% en proceso de Sobreocupación.

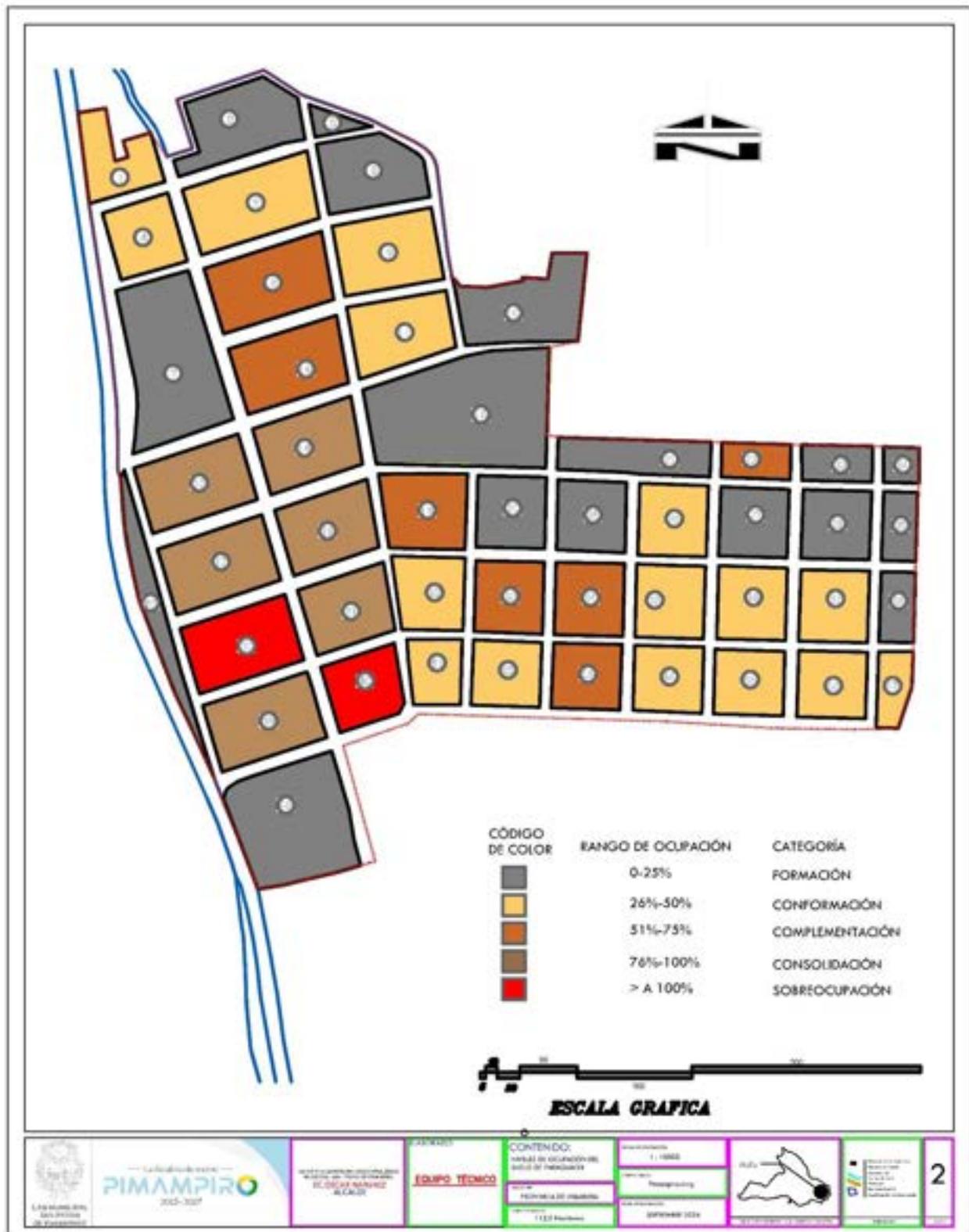
El procesamiento de la información presentada por parte del GAD San Pedro de Pimampiro, más la información levantada mediante el trabajo de campo, se vacía en una matriz de Excel (Anexo1) para realizar los cálculos correspondientes, que arrojan los siguientes resultados:

Tabla 36. Matriz de Uso de Suelo Recomendada del Área Urbana de la Comunidad San Francisco de Paragachi

OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI				
Nro. Mz	CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	%
17		0-25%	Formación	35.42
16		26%-50%	Conformación	33.33
7		51%-75%	Complementación	14.58
6		76%-100%	Consolidación	12.50
2		> a 100%	Sobreocupación	4.17
48	TOTAL			100

Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 44. Mapa de Niveles de Ocupación del Suelo de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Lotes vacantes**

En la comunidad de San Francisco de Paragachi existentes un total de 462 lotes, identificados de la información presentada por parte del GAD Pimampiro; de estos 259 lotes están vacíos, es decir el 56.06% y 203 lotes están edificados, lo que corresponden al 43.94%.

Existen un porcentaje mínimo de lotes que no cuentan con escrituras dentro del perímetro urbano delimitado.

Tabla 37. Lotes Edificados y Vacíos de la Comunidad San Francisco de Paragachi

LOTES EDIFICADOS Y VACÍOS DE LA COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI		
Nro.	ESTADO	%
203	Lotes edificados	43.94
259	Lotes vacíos	56.06
462	Total	100

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 45. Mapa de Lotes Vacantes de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Edificabilidad**

Considerando la morfología de la comunidad, se realizó el registro de datos en metros cuadrados construidos en pisos o plantas, no se ha determinado una normativa específica para el uso de suelo y el nivel de ocupación del suelo, sin embargo, se realizó un promedio de ocupación. La población se ha auto-regulado y determinado de forma clara el espacio público y privado.

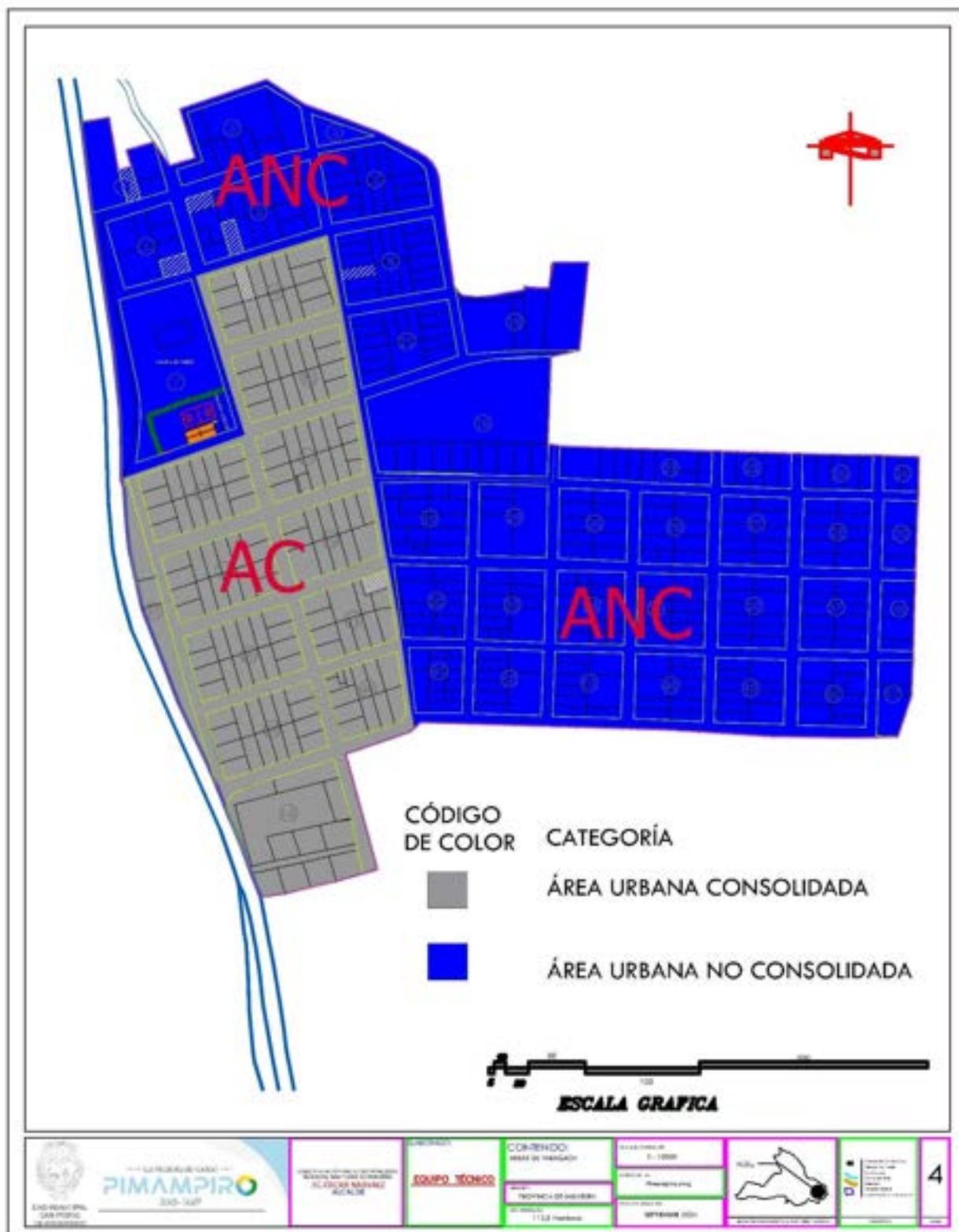
La habilitación del suelo se realizará considerando el estado en que se encuentran los procesos de ocupación del suelo, así como las necesidades de la población y el crecimiento poblacional.

- **Límite Urbano Ajustado**

Dentro del perímetro urbano de la comunidad San Francisco de Paragachi, que tiene una superficie de 28.48 ha., se establece el siguiente ajuste de áreas en función de los niveles de ocupación de suelo, lotes vacantes, niveles de edificación, capacidad de soporte de la infraestructura básica, además de la capacidad receptiva actual y potencial proyectada, obteniendo el siguiente límite urbano ajustado:

- Área urbana consolidada: 8.94 ha.
- Área urbana no consolidada: 19.54 ha

Ilustración 46. Mapa de Ajuste de Áreas de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Equipamientos públicos**

Los equipamientos de la comunidad San Francisco de Paragachi son reducidos; no disponen de servicios de administración, financieros y culturales por lo tanto no tienen este tipo de equipamientos.

Para realizar estas actividades deben desplazarse a la ciudad de Pimampiro. Los equipamientos de comercio son reducidos, se concentran al ingreso de la comunidad, las personas que viven en la zona baja necesitan movilizarse para realizar la adquisición de productos.

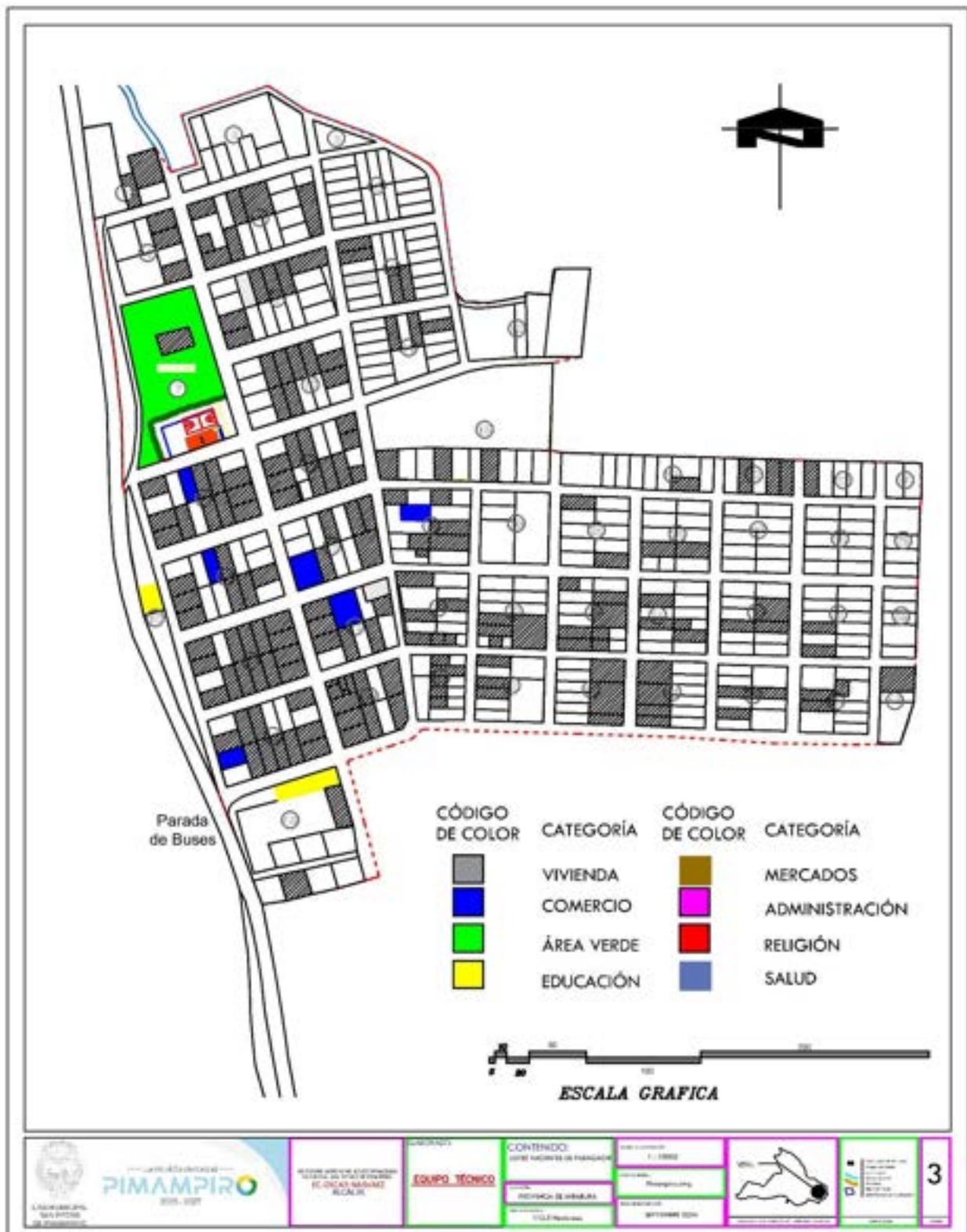
- **Áreas verdes y de recreación**

La comunidad San Francisco de Paragachi, cuenta con un espacio destinado para la recreación de la población, el área tiene una superficie de 7501,54 m². La disposición del espacio verde con uso recreacional se encuentra ubicado en la parte norte de la parroquia, contando con un tiempo de recorrido mayor a 15 minutos desde la parte más lejana de la población.

- **Ejes viales, movilidad y conectividad**

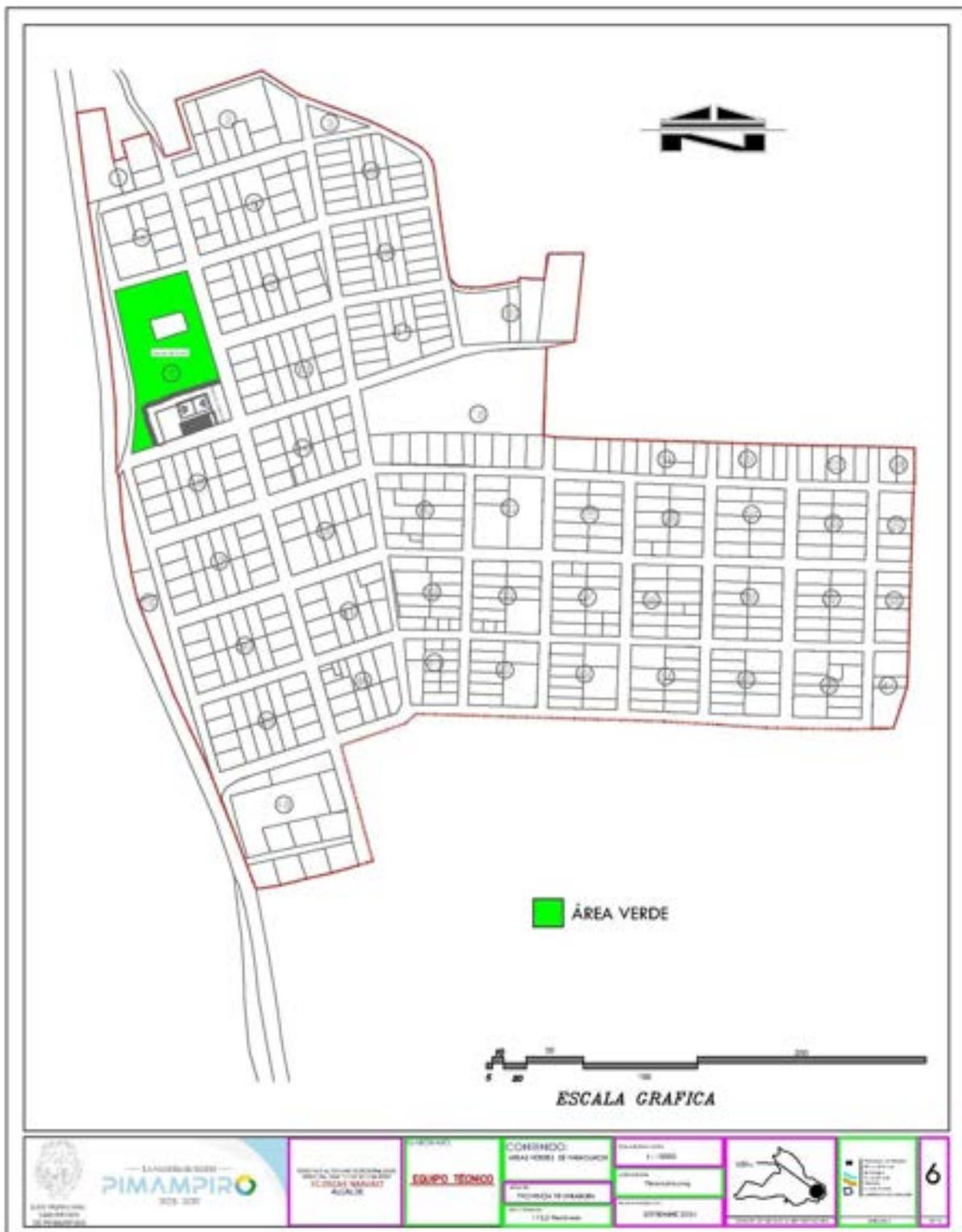
El acceso vehicular principal se encuentra al sur de la comunidad siendo el eje de comunicación la vía Juncal-Pimampiro, existe accesos secundarios para comunicarse con el centro de la comunidad, estas vías son de tercer orden, la capa de rodadura es de lastre.

Ilustración 47. Mapa de Equipamientos de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 48. Mapa de Áreas Verdes de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

San Francisco de Paragachi cuenta con de 8.02 km. de calles y vías, de los cuales apenas el 9.65% se encuentra adoquinado, el resto de vías son de lastre, en un estado regular a malo.

Tabla 38. Tipo de Vías de la Comunidad San Francisco de Paragachi

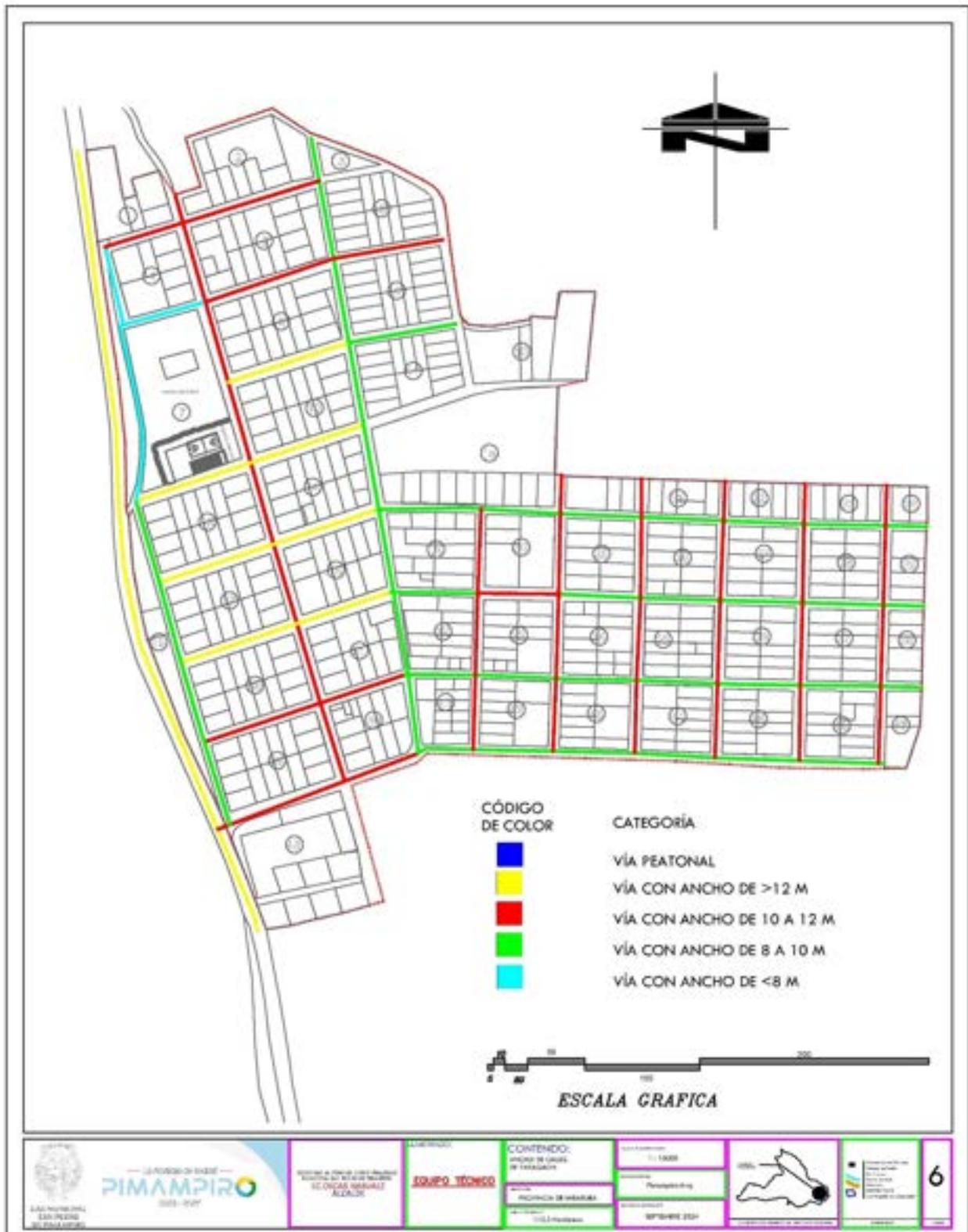
TIPO DE RODADURA	LONGITUD KM	%
Asfaltado (vía Juncal-Pimampiro)	0,71	8,85
Adoquinado	0,77	9,65
Lastrado	6,53	81,50
Total	8,02	100

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Los anchos de vías son variables en toda la comunidad, las vías jerárquicas se encuentran paralelas a la vía Juncal-Pimampiro. La comunicación Este-Oeste se la realiza por vías transversales.

Ilustración 50. Mapa de Ancho de Vías de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Compacidad en la Comunidad San Francisco de Paragachi**

La comunidad San Francisco de Paragachi se encuentra ubicada fuera del perímetro urbano de la ciudad de Pimampiro; está conformada por 48 manzanas; es un asentamiento humano que lo habitan 779 personas. No cuenta con un sistema de soporte y los equipamientos son menores. Teniendo que realizar desplazamientos a la ciudad de Pimampiro para utilizar los servicios administrativos, financieros de salud y de educación.

Tabla 39. Compacidad de la Comunidad San Francisco de Paragachi

CÓDIGO MANZANA	CULTURA Y RECREACIÓN		COMERCIO		EDUCACIÓN	
	Centro Recreativo		Barrial		CIBV	
	No	M2	No	M2	Área	Capacidad
7	2	7501,54				
13			1	340,66		
16					425,1	48
18			1	720,76		
31			1	664,36		
39			1	359,66		
48					1335,13	100

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo técnico, 2024.

- **Morfología de Manzanas en la Comunidad San Francisco de Paragachi**

El proceso de lotización fue realizado en una primera etapa en un eje longitudinal Norte-Sur, configurando la morfología de manzanas rectangulares. En una segunda etapa se realiza la lotización en un eje Este-Oeste, configurando una trama regular.

Ilustración 52. Mapa de Morfología de Manzanas por Forma de la Comunidad San Francisco de Paragachi



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo técnico, 2024.

4.1.2.1.2. Comunidad Chalguayacu

- **Área urbana actual**

La comunidad de Chalguayacu es la comunidad que se encuentra en el acceso principal norte del cantón, con una población mayoritariamente afro descendiente, dedicada principalmente a la agricultura y al comercio de productos, esta comunidad que forma parte de la parroquia urbana Pimampiro. Tiene un perímetro urbano definido y el área es de 15.87 ha.

Ilustración 53. Mapa del Límite Urbano de la Comunidad Chalguayacu



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo técnico, 2024.

COORDENADAS

Las coordenadas que limitan el perímetro urbano son:

Tabla 40. Coordenadas geo-referenciadas del Límite Urbano de la Comunidad Chalguayacu

PUNTOS	COORDENADAS UTM 84		PUNTOS	COORDENADAS UTM 84	
	ESTE-OESTE	NORTE-SUR		ESTE-OESTE	NORTE-SUR
P1	X= 838362	Y= 47072	P21	X= 837834	Y= 47006
P2	X= 838327	Y= 47072	P22	X= 837798	Y= 46900
P3	X= 838280	Y= 47076	P23	X= 837907	Y= 46884
P4	X= 838250	Y= 47088	P24	X= 837901	Y= 46865
P5	X= 838030	Y= 47345	P25	X= 837926	Y= 46861
P6	X= 837931	Y= 47497	P26	X= 837924	Y= 46822
P7	X= 837919	Y= 47539	P27	X= 837917	Y= 46809
P8	X= 837938	Y= 47483	P28	X= 837948	Y= 46800
P9	X= 837953	Y= 47487	P29	X= 837956	Y= 46823
P10	X= 837973	Y= 47400	P30	X= 838014	Y= 46802
P11	X= 837964	Y= 47379	P31	X= 838032	Y= 46862
P12	X= 837945	Y= 47378	P32	X= 838080	Y= 46905
P13	X= 837940	Y= 47352	P33	X= 838092	Y= 46902
P14	X= 837921	Y= 47352	P34	X= 838102	Y= 46942
P15	X= 837923	Y= 47210	P35	X= 838154	Y= 46935
P16	X= 837913	Y= 47203	P36	X= 838163	Y= 46957
P17	X= 837911	Y= 47182	P37	X= 838236	Y= 46932
P18	X= 837905	Y= 47119	P38	X= 838250	Y= 47009
P19	X= 837870	Y= 47102	P39	X= 838346	Y= 46988
P20	X= 837851	Y= 47072			

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Niveles de ocupación actual de suelo**

Los niveles de ocupación del suelo de la comunidad de Chalguayacu determinan la etapa de consolidación del área delimitada para el estudio. El 21,74% de sus manzanas se encuentran en proceso de Formación, el 26,09% en proceso de Conformación, el 34,78% en proceso de Complementación y el 17,39% en proceso de Consolidación.

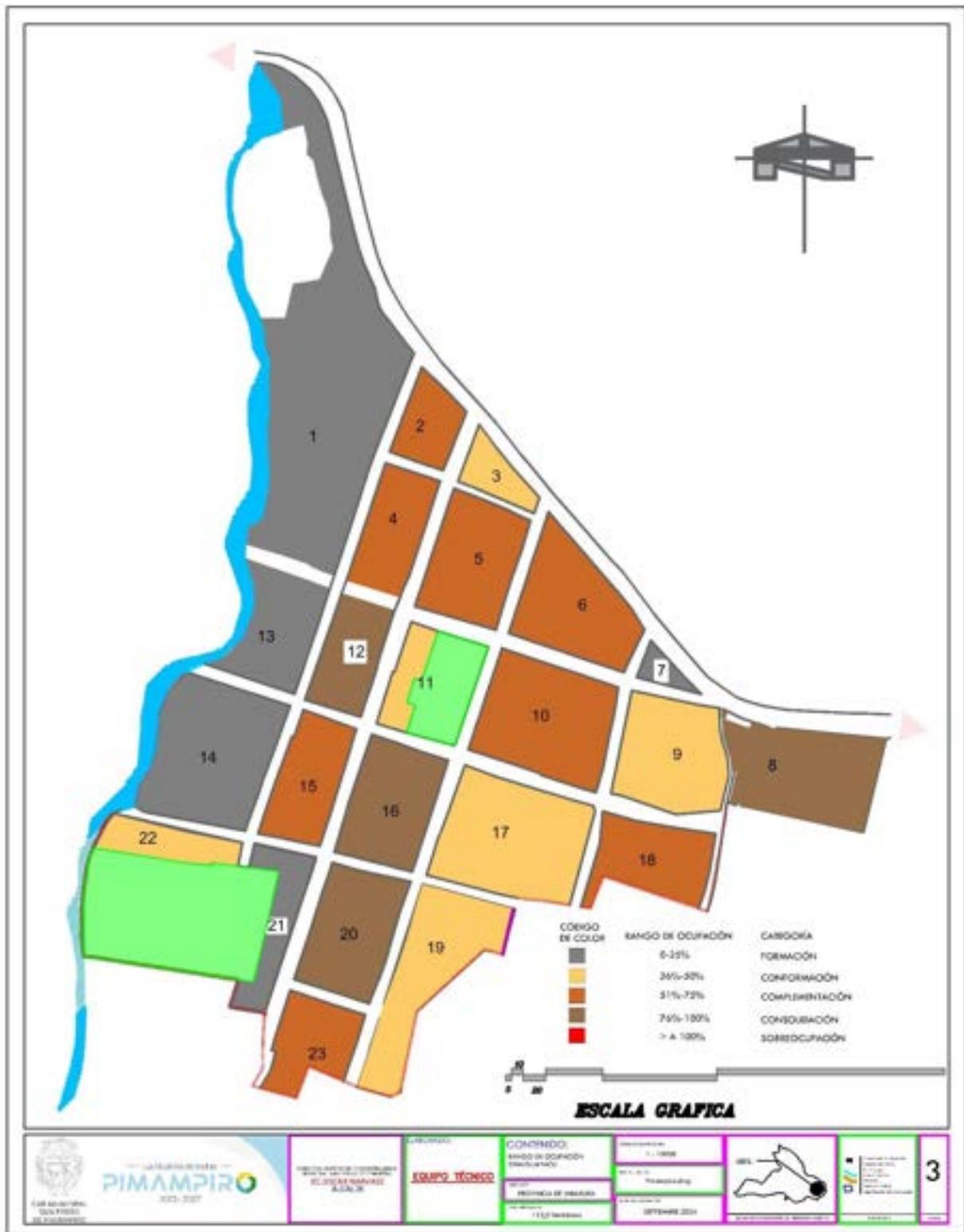
Tabla 41. Niveles de Ocupación del Suelo de la Comunidad Chalguayacu

OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU				
Nro. Mz	CÓDIGO DE COLOR	RANGO DE OCUPACIÓN	CATEGORÍA	%
5		0-25%	Formación	21.74
6		26%-50%	Conformación	26.09
8		51%-75%	Complementación	34.78
4		76%-100%	Consolidación	17.39
-		> a 100%	Sobreocupación	-
23	TOTAL			100

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 54. Mapa de Uso de Suelo de la Comunidad Chalguayacu



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Lotes vacantes**

Del universo de 382 lotes catastrados que tiene la Comunidad de Chalguayacu, 81 lotes se encuentran vacíos, lo que corresponden al 21,2%; y, 301 lotes, el 78,8%, tienen algún tipo de construcción. Las edificaciones en algunos casos están abandonadas, con un estado de conservación malo, estructuras que no soportan una actividad e imposibilitan albergar a personas.

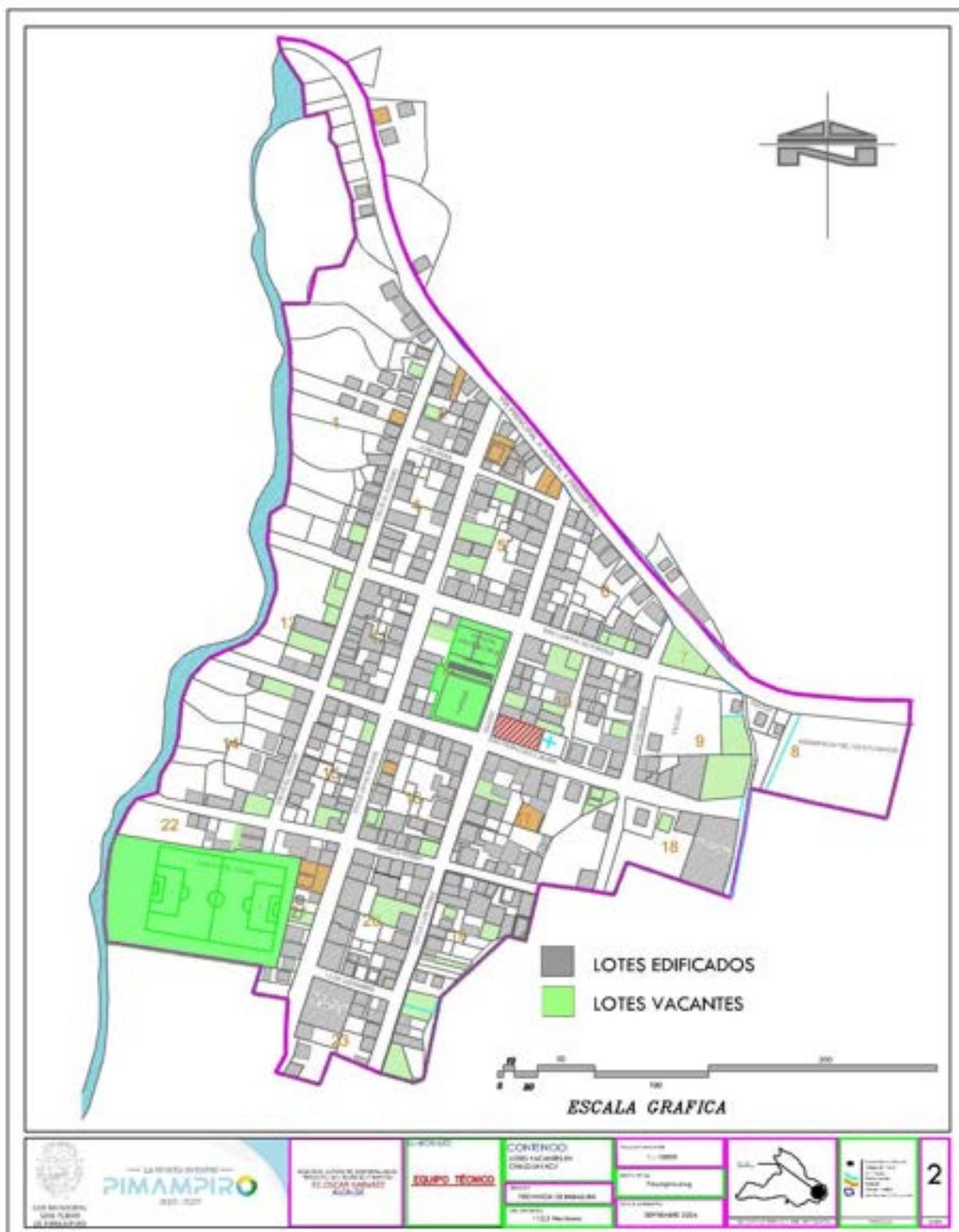
Tabla 42. Lotes Edificados y Vacíos de la Comunidad Chalguayacu

LOTES EDIFICADOS Y VACÍOS DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU		
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES	%
301	Lotes edificados	78.8
81	Lotes vacíos	21.2
382	Total	100

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

Ilustración 55. Mapa de Lotes Vacantes de la Comunidad Chalguayacu



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo técnico, 2024.

- **Edificabilidad**

Considerando la morfología de la comunidad de Chalguayacu, se realizó el registro de datos en metros cuadrados construidos en piso o plantas, lo que se coteja con la normativa legal vigente.

El cuadro siguiente muestra las características de ocupación de suelo y edificabilidad actual y determina la proyección de edificabilidad.

Tabla 43. Niveles de Ocupación, Edificabilidad y Capacidad Receptiva de la Comunidad Chalguayacu

CÓDIGO O MANZANA	NIVELES DE OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUAL				EDIFICABILIDAD ACTUAL Y POTENCIAL			CAPACIDAD RECEPTIVA
	Área	Lot es	Área edificada	COS	Índice	Edifica da	Por edificar	Capacidad potencial
	MANZA NA	TOT .	PB	PB	CONS.	TOTAL	TOTAL	
	m ²	No.	m ²	%	Índice	m ²	m ²	HAB.
1	18756,08	35	2203,56	80%	8,51	31885,34	27478,22	170
2	2213,76	11	1224,64	80%	1,81	31885,34	28457,14	172
3	1523,42	9	436,95	80%	3,49	31885,34	29244,83	175
4	3550,22	17	1793,021	80%	1,98	31885,34	27888,76	171
5	4988,08	23	2424,93	80%	2,06	31885,34	27256,85	169
6	5618,25	27	2384,74	80%	2,36	31885,34	27297,04	169
7	645,64	2	0	80%	0,00	31885,34	29681,78	176
8	6541,2	5	5192,72	80%	1,26	31885,34	24489,06	161
9	5555,51	10	1179,05	80%	4,71	31885,34	28502,73	173
10	6898,93	29	3374,59	80%	2,04	31885,34	26307,19	166
11	4277,47	8	802,94	80%	5,33	31885,34	28878,84	174
12	3200,66	25	2175,35	80%	1,47	31885,34	27506,43	170
13	4189,87	7	636,95	80%	6,58	31885,34	29044,83	174
14	8024,65	16	1599,39	80%	5,02	31885,34	28082,39	171
15	3827,9	22	1748,99	80%	2,19	31885,34	27932,79	171
16	4855,1	21	2438,05	80%	1,99	31885,34	27243,73	169
17	7769,86	27	3029,81	80%	2,56	31885,34	26651,97	167
18	4038,75	4	1857,23	80%	2,17	31885,34	27824,55	171
19	6000,55	30	2226,1	80%	2,70	31885,34	27455,68	170
20	4994,82	23	3200,95	80%	1,56	31885,34	26480,83	167
21	12611,59	13	1077,01	80%	11,71	31885,34	28604,77	173
22	2214,06	6	499,33	80%	4,43	31885,34	29182,45	174
23	3241,45	9	1931,05	80%	1,68	31885,34	27750,73	170

Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

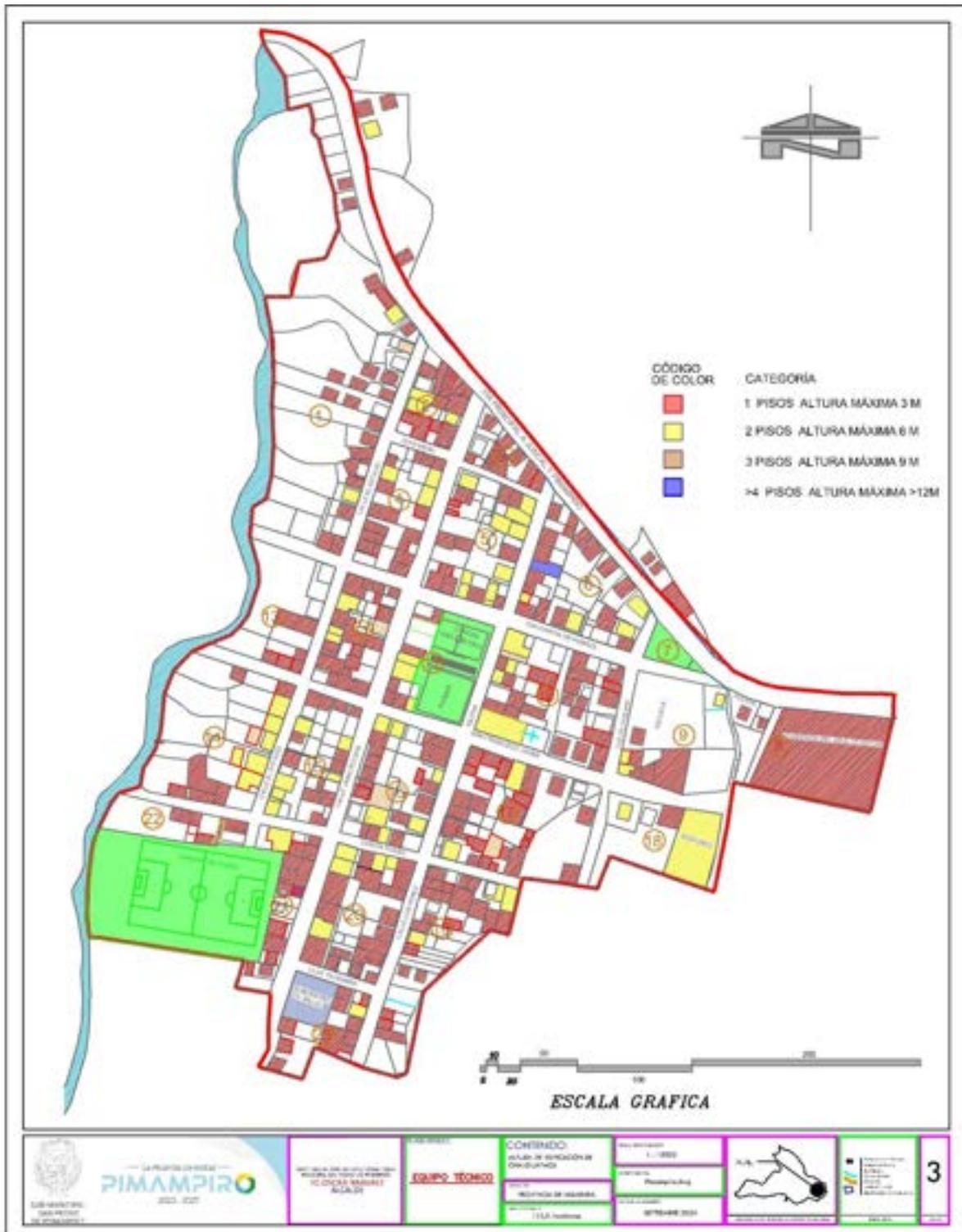
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

La capacidad potencial receptiva de la comunidad de Chaguayacu es de 3.923 habitantes de acuerdo a la proyección poblacional a 15 años. La habilitación del suelo se realizará considerando las necesidades de la población y las etapas en que se encuentre el proceso de ocupación del suelo.

- **Altura de la edificación en la comunidad de Chaguayacu**

En la comunidad de Chaguayacu predominan las edificaciones de 1 y 2 pisos de altura, que corresponden al 99,2%; el 0,8% corresponden a las edificaciones de 3 pisos de altura.

Ilustración 56. Mapa de Altura de Edificación de la Comunidad Chalguayacu



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

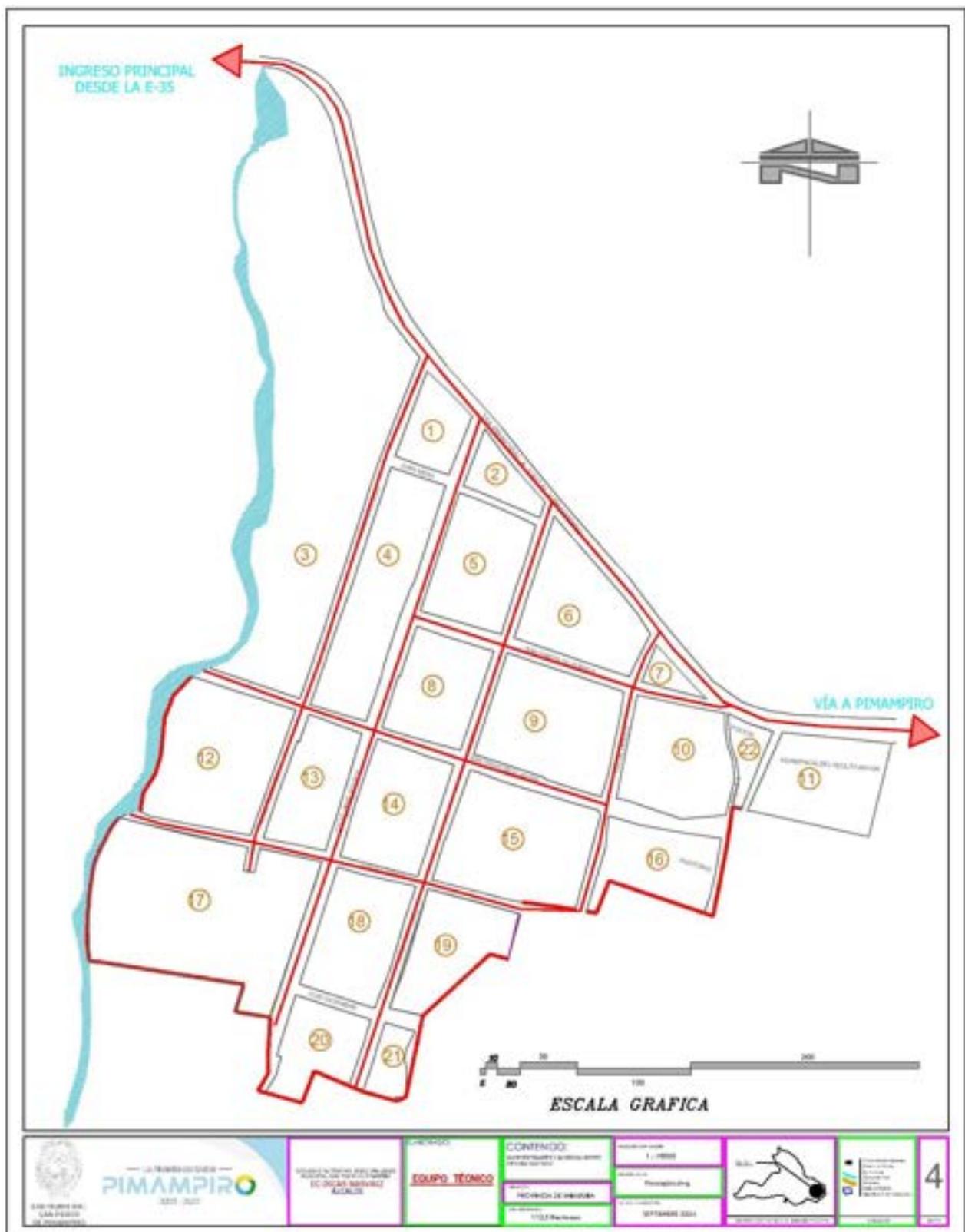
- **Equipamientos**

Los principales equipamientos con que cuenta la comunidad son equipamientos de comercio privado, salud, seguridad, educación, cultura y recreación. No cuenta equipamientos para servicios administrativos o financieros.

- **Ejes de movilidad y conectividad**

El asentamiento humano de la comunidad de Chalguayacu tiene como ejes de referencia el borde de la quebrada y la vía Juncal- Pimampiro; la ciudad está emplazada a lo largo de la vía; todas las vías interiores están hechas de tal manera que se comuniquen con la vía principal y su trama urbana se adapta a esta realidad. Es la única comunidad del cantón que cuenta con más del 98% de sus vías adoquinadas.

Ilustración 57. Mapa de Conectividad de la Comunidad Chalguayacu



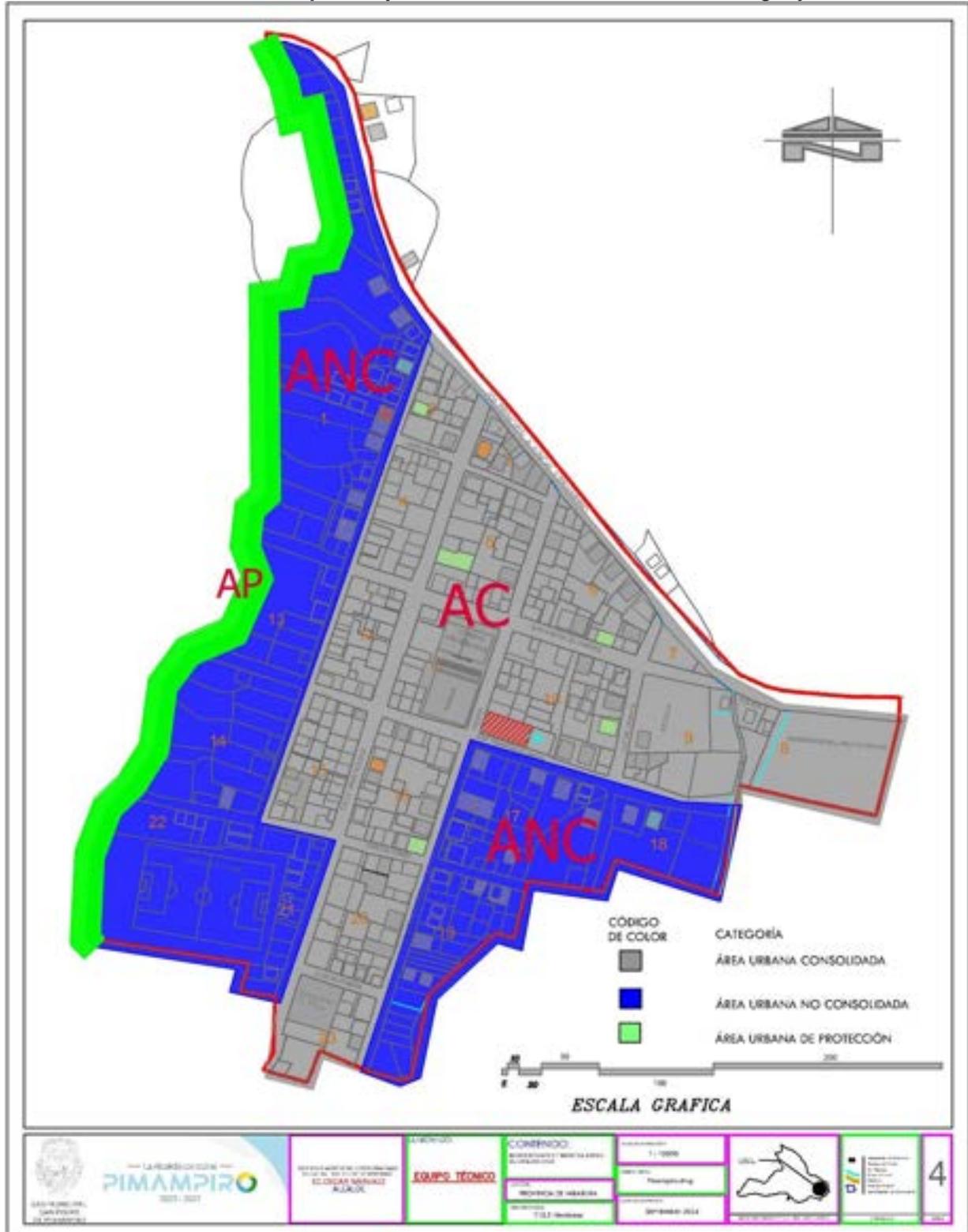
Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

- **Límite urbano ajustado**

En correspondencia con los niveles de ocupación del suelo, los lotes vacantes, los niveles de edificación y capacidad de soporte de la infraestructura básica, además de la capacidad receptiva actual y potencial proyectada del área urbana de Chaguayacu, se determina el siguiente límite urbano ajustado:

- Área urbana consolidada: 8.23 ha.
- Área urbana no consolidada: 7.64 ha
- Área urbana de protección: 7.49 ha

Ilustración 58. Mapa de Ajuste de Áreas de la Comunidad Chalguayacu



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

CONCLUSIONES

- El cantón San Pedro de Pimampiro cuenta una superficie de 439.39 km², distribuidos en las parroquias Pimampiro, Chugá, Mariano Acosta y San Francisco de Sigsipamba, siendo un cantón con la densidad baja de 29,95 hab/km².
- Las parroquias que conforman el cantón tienen definidos sus perímetros urbanos, asentamientos humanos concentrados delimitados y normados su perímetro urbano mediante ordenanza con un ámbito de aplicación cantonal.
- La Codificación a la Ordenanza de Delimitación Urbana que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del cantón Pimampiro, se encuentra con Registro Oficial N° 99, de 15 de enero de 2018, herramienta legal que permite una intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo del cantón, sin embargo esta ordenanza se limita a definir intervenciones urbanísticas en el límite urbano definido de la cabecera parroquial de Pimampiro, excluyendo los límites urbanos de las demás parroquias, por lo que su control y evaluación no se encuentra definido por dicho instrumento normativo legal.
- Así también se define y se limita 2 asentamientos urbanos concentrados pertenecientes a la parroquia de Pimampiro, como son las comunas de Paragachi y Chalguayacu, y no se define intervenciones urbanísticas para dichos asentamientos.
- La característica de los asentamientos humanos del cantón San Pedro de Pimampiro es ser dispersos, esto se refleja con su baja densidad poblacional y refuerza sus actividades económicas principales que es la agricultura y el comercio.
- Por lo antes expuesto se puede definir que su ocupación del suelo se encuentra en formación. De la misma manera se refleja que dentro de los perímetros urbanos definidos la ocupación del suelo sigue siendo Formación, permitiendo tener gran área urbana para su expansión y su conformación de dichas superficies.
- La ciudad de Pimampiro cuenta con una centralidad de 9,3 ha, en el cual se concentran la mayor cantidad de comercio, equipamientos administrativos, financieros, transporte y mercado.
- Por el uso de suelo de la centralidad es comercial-vivienda, tiene una mayor altura de edificación y la vivienda está desplazada en planta baja, priorizando su planta baja al comercio. Para las parroquias de Mariano Acosta, Chugá y San Francisco de Sigsipamba no se identifica centralidades, debido a su tamaño y funcionamiento de las ciudades.
- El cantón San Pedro de Pimampiro cuenta grandes extensiones de lotes vacantes en donde se desarrolla la agricultura principalmente. En los perímetros urbanos definidos de las parroquias existen lotes vacantes los cuales permiten desarrollar un crecimiento urbano, de 15 años.

- Las redes de infraestructura básica dentro del perímetro urbano de la ciudad de Pimampiro se encuentran en un nivel óptimo de satisfacción, siendo un déficit los servicios de Telefonía e Internet con un indicador menor.
- Las parroquias de Mariano Acosta, Chugá y San Francisco de Sigsipamba, cuenta con bajos indicadores de satisfacción en el servicio de Alcantarillado, telefonía e internet. El nivel más alto de cobertura a nivel cantonal es el servicio de Energía Eléctrica con un 97.23%.
- La capacidad receptiva de los límites urbanos identificados de las parroquias de Pimampiro, Mariano Acosta, Chugá y San Francisco de Sigsipamba cubren con la necesidad poblacional hace 15 años, según la Proyección Poblacional del cantón San Pedro de Pimampiro satisface hasta el año 2045. La consolidación de los centros urbanos para posterior una habilitación del suelo rural, según la Matriz de Capacidad Receptiva del cantón San Pedro de Pimampiro.

COMPONENTE URBANÍSTICO

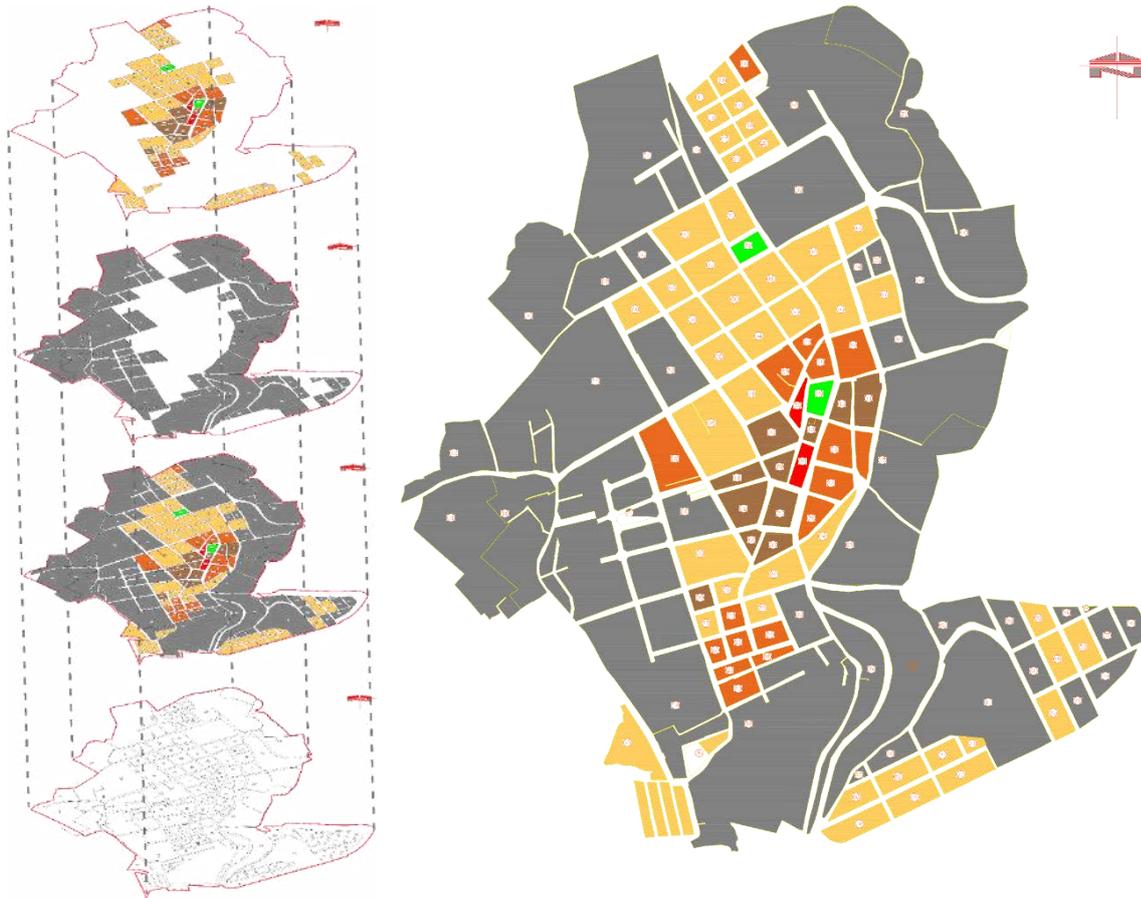


B. COMPONENTE URBANÍSTICO

El resultado de este análisis permite tener una adecuada caracterización de la morfología urbana y, al cruzar con variables de índole legal, social, económico y ambiental se pueden extraer conclusiones a partir de los casos que crean conflictividad, sobre las cuales se deberán generar líneas de política pública que permitan atacar con precisión a las causas, así también los resultados obtenidos a partir del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro y la determinación de los polígonos de Intervención Territorial (PIT).

La determinación de los Polígonos de Intervención Territorial será definida los tratamientos de acuerdo con las características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómicos, priorizando en especial las actividades agropecuarias desarrolladas en las extensiones territoriales del cantón, con el objetivo de mantener la seguridad alimentaria.

Ilustración 59. Mapas de Sobre posición de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1. Determinación de polígonos de intervención (PIT)

La zonificación general propuesta para la ciudad de Pimampiro se la hace a partir de los estudios de usos de suelo, de equipamientos existentes, accesibilidad y las restantes fases de diagnóstico planteadas en el documento. Con esto se intenta delimitar cuantitativa y cualitativamente el territorio urbano, reconociendo todas las actividades que se realizan al interior de esos límites con la finalidad de normar y regularizar la ciudad, además su integración con su entorno y transición ordenada hacia la ruralidad.

El planteamiento de zonificación y uso de suelo pretende fortalecer el eje identificado y efectúa usos mixtos dentro de la ciudad llevados por la premisa de equidad y reducción de los desplazamientos en la urbe.

Tabla 44. Ejes y Zonificación de la Ciudad de Pimampiro

ZONA DE LA CIUDAD	ELEMENTOS DE LA CENTRALIDAD
Eje comercial (desplazamiento de la vivienda; uso exclusivo de comercio en planta baja)	Eje creado entre el Mercado 10 de agosto y la Plaza 24 de Mayo, calles conectoras, tramo calle Bolívar, Flores, Montufar, Luis A. Martínez, Eugenio Espejo, Olmedo, Imbabura, Ayacucho.

Fuente: Trabajo de campo.

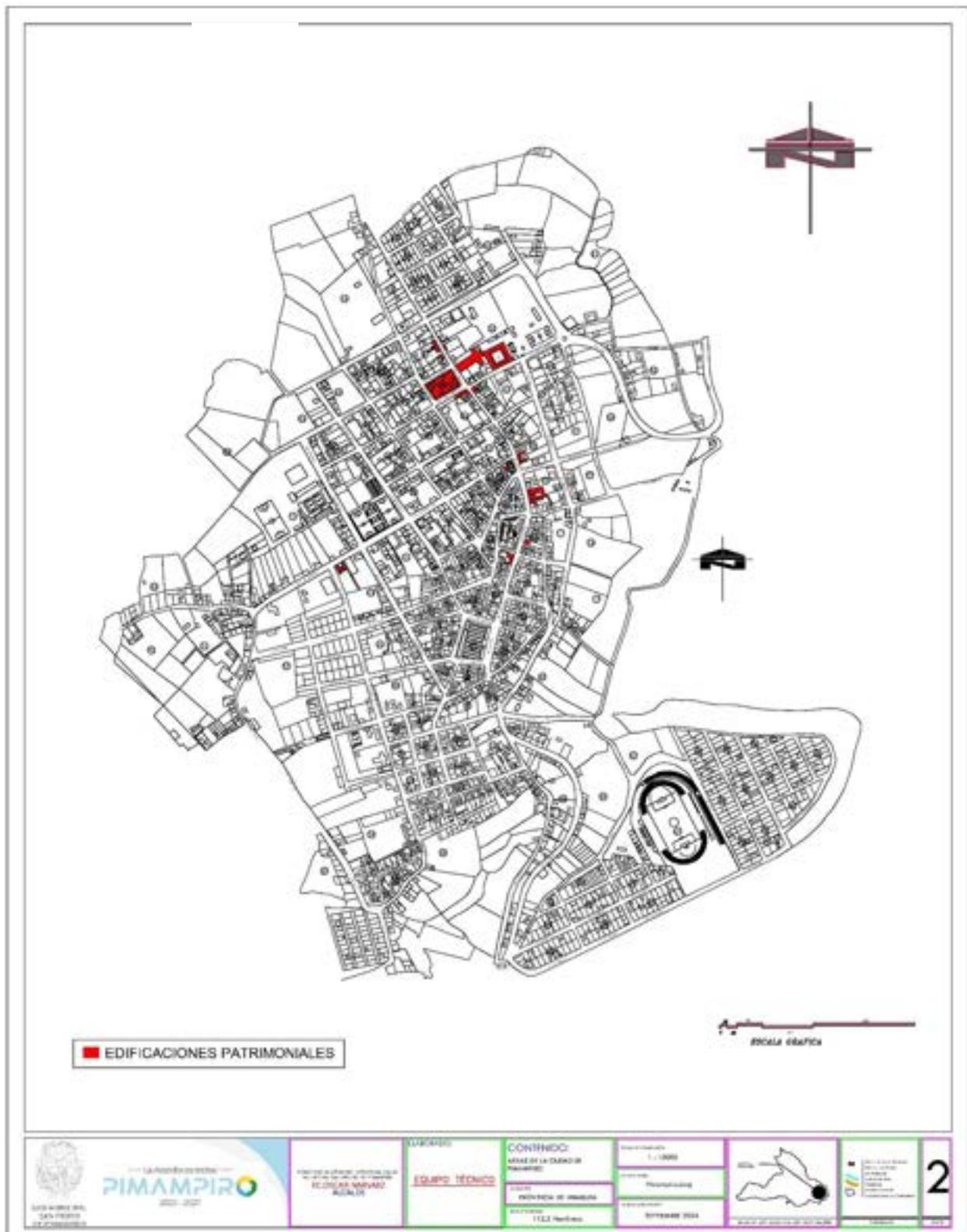
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

La ciudad de Pimampiro ha ido perdiendo sus edificaciones patrimoniales, pocos bienes inmuebles se encuentran de manera dispersa, están catalogados como Bienes Inmuebles Patrimoniales; sin embargo, se ha identificado conjuntos urbanos patrimoniales, dentro de zonas propuestas para cierto uso de suelo, por lo que se deberá plantear planes especiales para la conservación y rehabilitación del patrimonio inmueble identificado.

Otro elemento que se ha considerado es la reducción de los desplazamientos y la generación de usos mixtos para la ciudad, así como el fortalecimiento de la centralidad identificada y ampliar los usos en la misma, con la finalidad de contar con una centralidad con usos diurnos y nocturnos.

También es indispensable completar las conexiones viales con las vías programadas permitiendo generar comunicación Norte-Sur y Este-Oeste, permitiendo la habilitación del suelo urbano, por lo que deberá ser una premisa para la administración de la ciudad de Pimampiro.

Ilustración 60. Mapa de Propuesta de Edificaciones Patrimoniales



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.1. Polígonos de intervención territorial área rural

En referencia a lo que dispone la Ley Orgánica Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), con referencia a la clasificación del suelo se determina la siguiente sub-clasificación para la zona rural:

1.1.1. Suelo rural de expansión urbana. – los asentamientos humanos concentrados en el suelo rural que se encuentren identificados y señalados, que conste con equipamientos, infraestructura básica, vías, servicios básicos que se encuentren adyacentes al perímetro urbano señalado.

1.1.2. Suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo. – es el suelo donde se ejecutan actividades agropecuarias, superficies extensas para desarrollo productivo agrícola, zonas determinadas de extracción de materiales pétreos, la delimitación de la superficie y su tipo de uso de suelo se encuentra en marco a la Normativa Legal Vigente.

La determinación del suelo y los polígonos de intervención territorial de ha determinado se encuentra expresada en el gráfico:

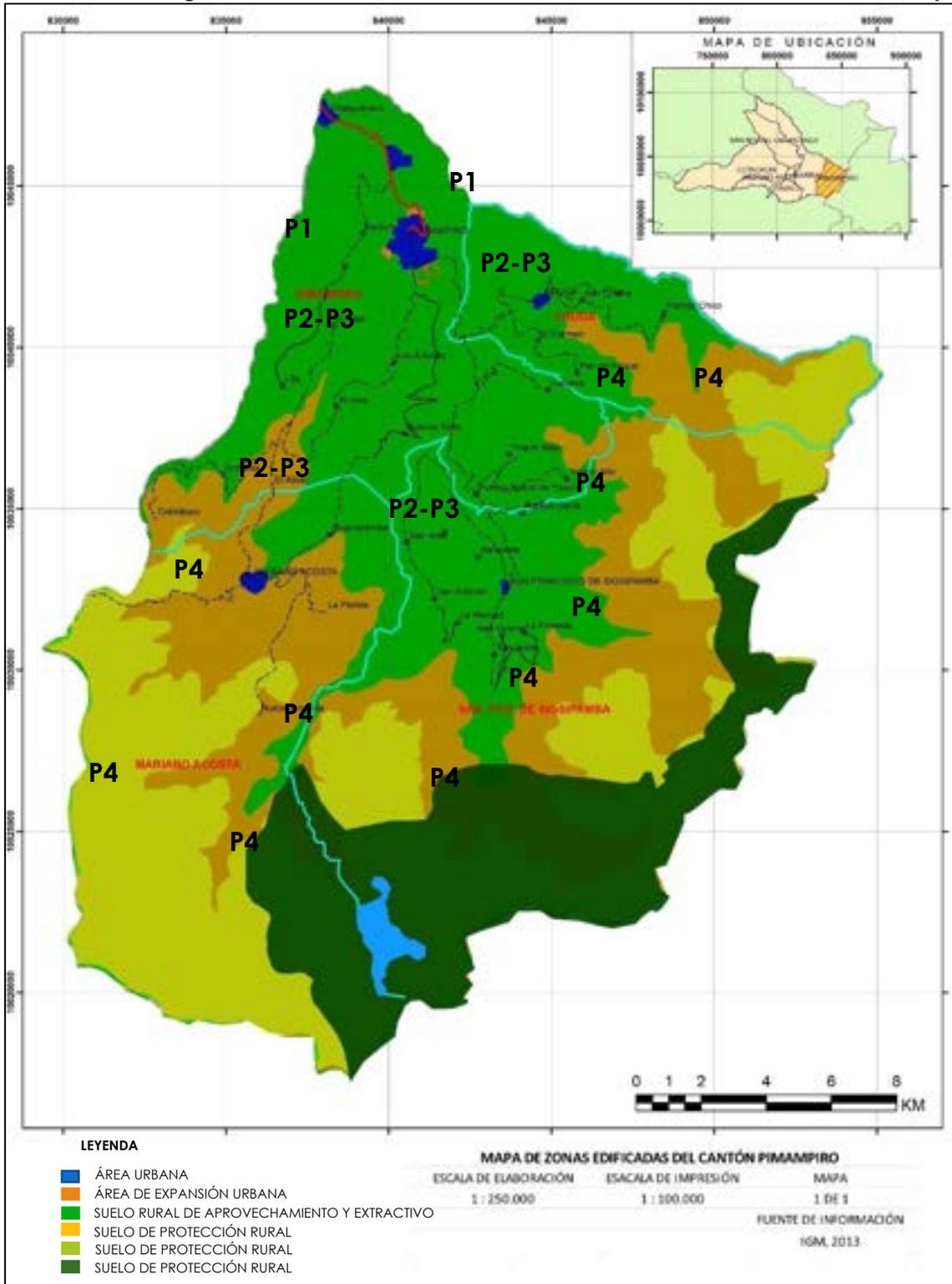
Tabla 45. Sub-clasificación del Suelo Rural – Polígonos por Parroquia

SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	POLÍGONOS POR PARROQUIA EN EL ÁREA RURAL			
	PIMAMPIRO	MARIANO ACOSTA	CHUGÁ	SAN FRANCISCO SIGSIPAMBA
Suelo rural de expansión urbana	P1	-	-	-
Suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo	P2	P2-P3	P2-P3	P2-P3
Suelo rural de protección	-	P4	P4	P4

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 61. Polígonos de intervención en el área rural del cantón San Pedro de Pimampiro



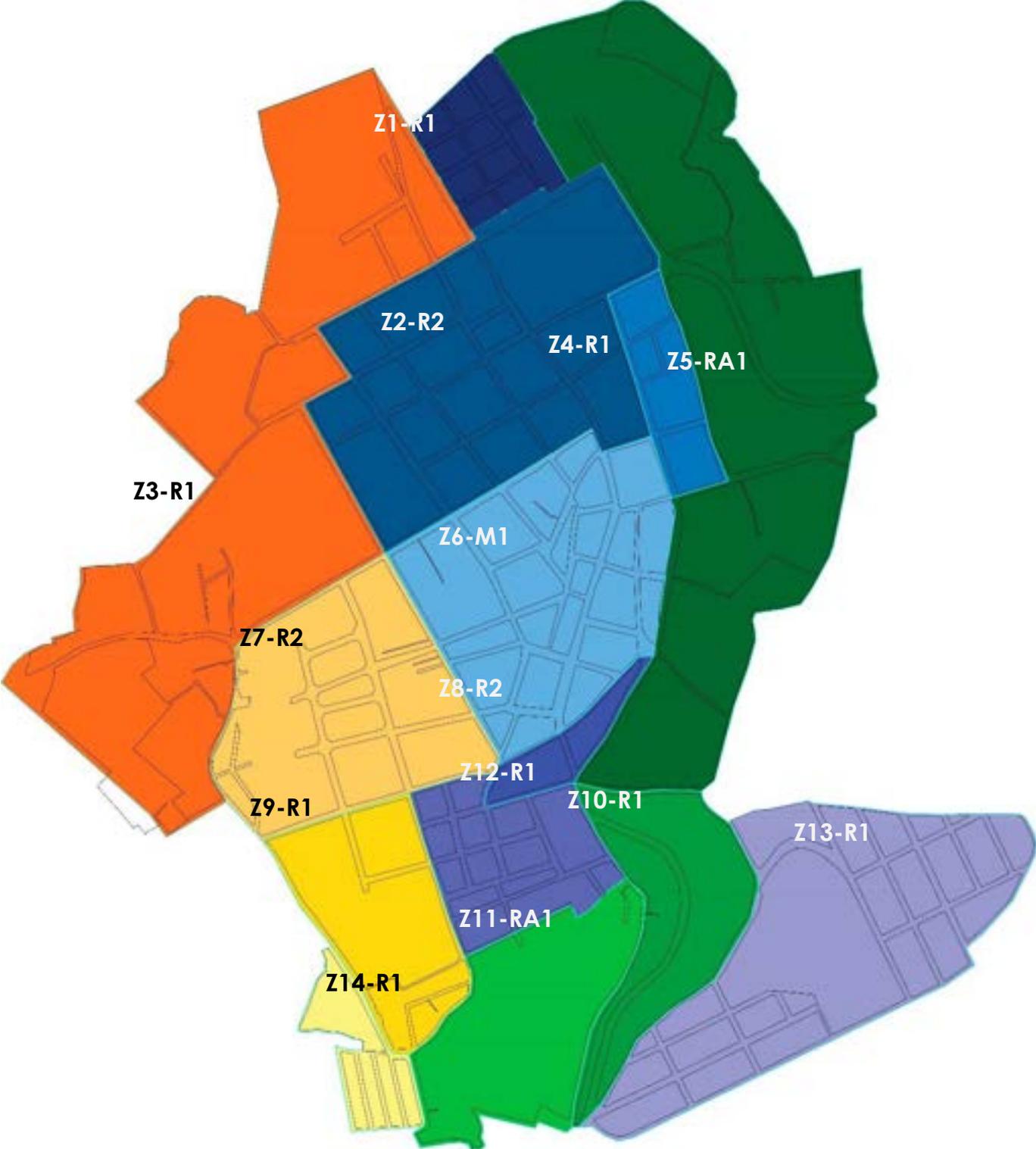
Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2. Polígonos de intervención territorial área urbana

En el área urbana se ha determinado los polígonos de intervención territorial con la base en la homogeneidad de cada una de las áreas que representan estas zonas homogéneas, bajo parámetros como: ejes estructurantes, densidad edificada, morfología urbana, equipamiento, características socio-económicas productivas, además del aporte del equipo técnico del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

1.2.1. Ciudad de Pimampiro

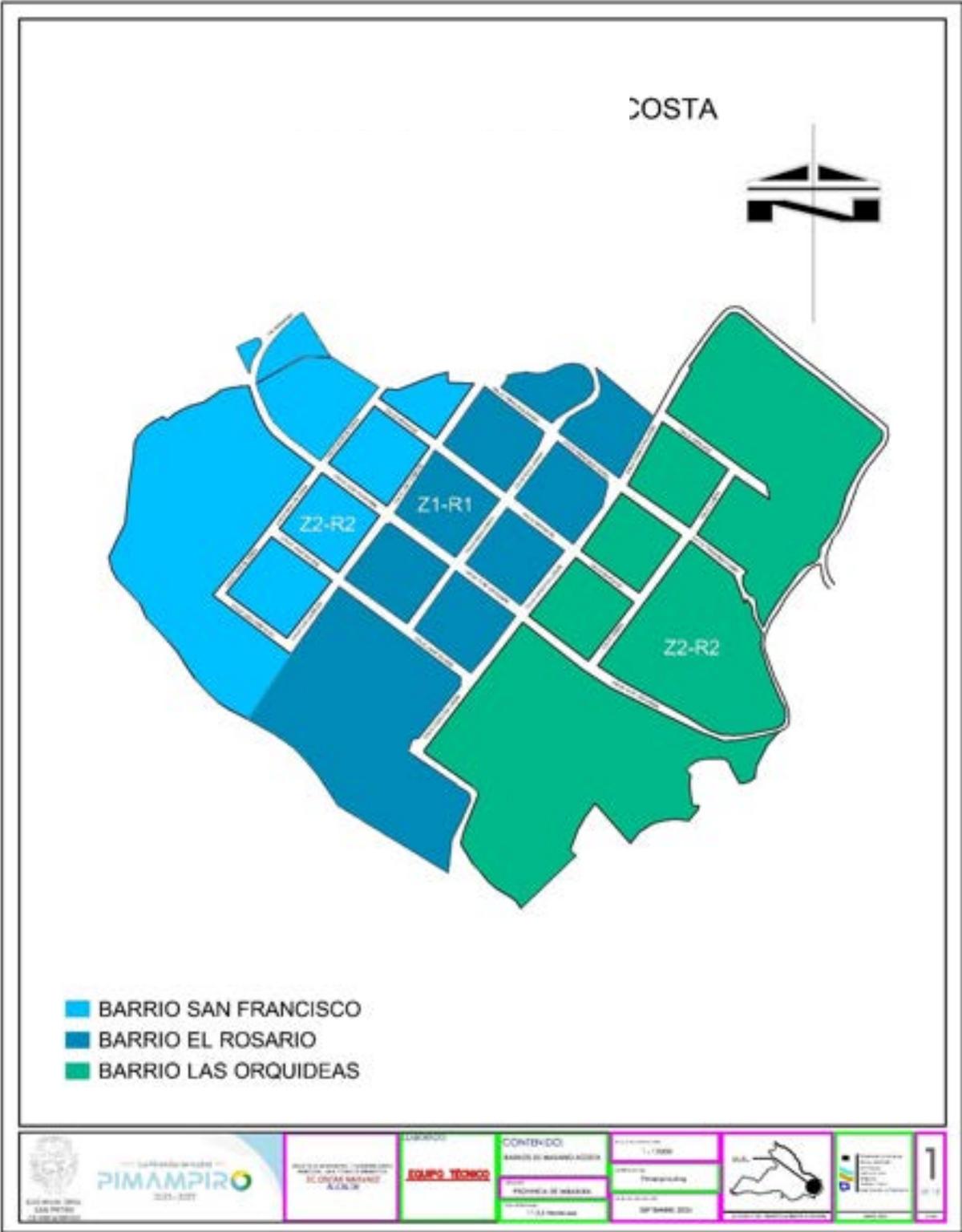
Ilustración 62. Zonas Homogéneas de la ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2.2. Parroquia Mariano Acosta

Ilustración 63. Zonas Homogéneas de la Parroquia Mariano Acosta



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2.3. Parroquia de Chugá

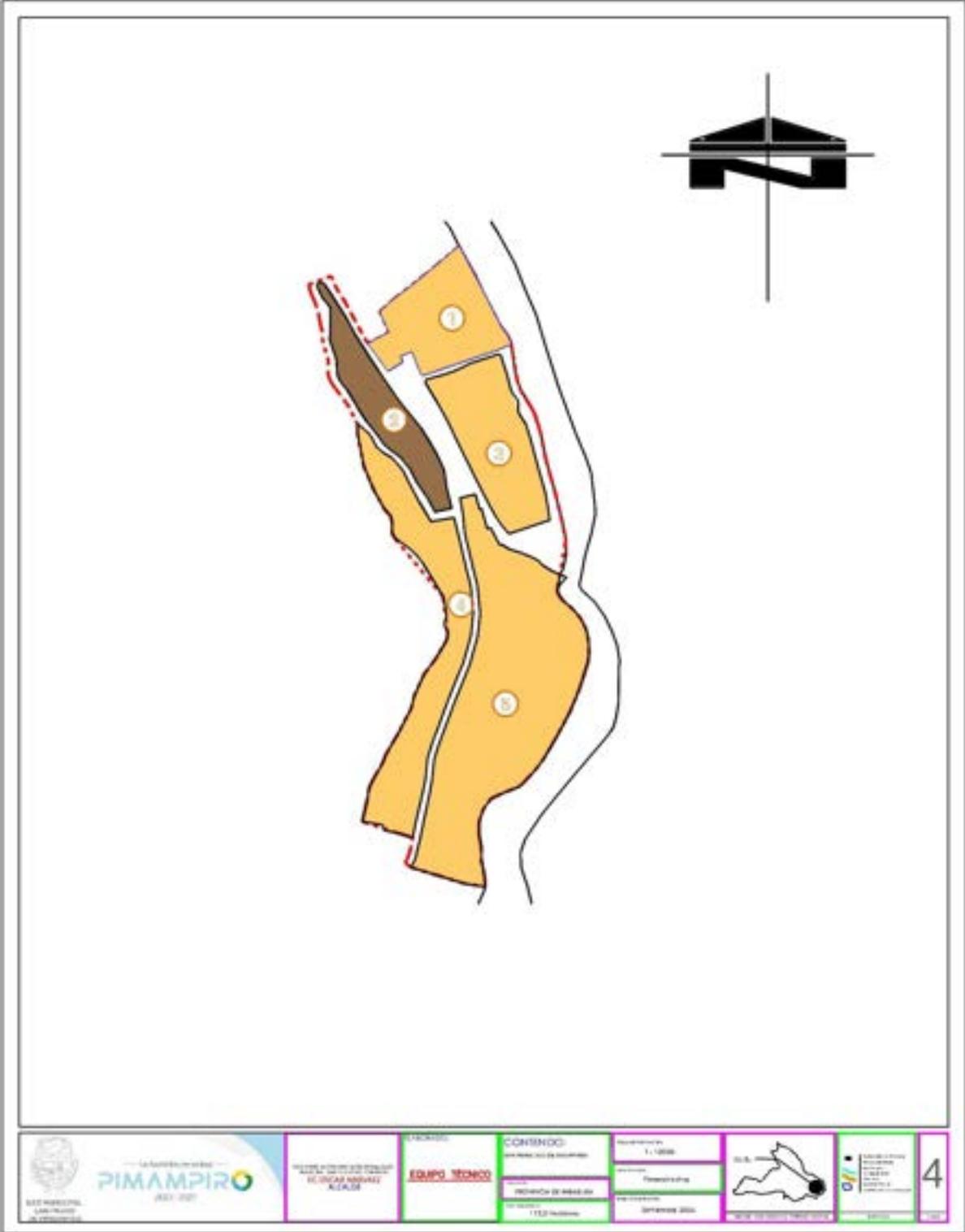
Ilustración 64. Zonas Homogéneas de la Parroquia Chugá



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

1.2.4. Parroquia de San Francisco de Sigsipamba

Ilustración 65. Zonas Homogéneas de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

2. Determinación de tratamientos

2.1. Tratamientos polígonos de intervención territorial área rural

La disposición establecida en la sub-clasificación del suelo se ha articulado con la que consta en el artículo 19 de la LOOTUGS, para determinar los tipos de tratamiento para cada polígono; así, se ha considerado la siguiente sub-clasificación en el área rural:

- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo

Con este antecedente, el suelo rural productivo y comercial, el suelo rural para seguridad alimentaria, y las actividades de aprovechamiento extractivo se enmarcan en el suelo rural de producción; mientras que el área de conservación se enmarca dentro del suelo rural de protección, estableciéndose los tratamientos para cada polígono de acuerdo a esta subclasificación:

Tabla 46. Tratamientos Sub-clasificación del Suelo Rural

SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
Suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Su uso principal está destinado para la agricultura, ganadería, y demás actividades primarias, se destina un porcentaje pequeño para albergar edificaciones. La característica principal del suelo es extractivista.
	RECUPERACIÓN	Representa las áreas donde la producción agropecuaria se encuentra limitada por la altura y sus recursos naturales, mantiene el criterio de conservación; se desarrollarán las actividades productivas y agrícolas, pero con restricciones en articulación con las áreas de recuperación, donde priman el criterio de manejo sustentable y conservación del medio ambiente. Se plantea la necesidad de regular las intervenciones que puedan afectar a los cuerpos de agua existentes en estas áreas como ríos y drenajes menores Se debe aplicar también este tipo de tratamiento a las zonas en las que se ha localizado presencia de patrimonio de tipo arqueológico.

	MITIGACIÓN	Demanda intervenciones tendientes a la restauración estas áreas degradadas para la mitigación de impactos ambientales, recuperación del paisaje natural y preservación de los ecosistemas
Suelo rural de expansión urbana	DESARROLLO	Son las superficies del territorio que, como su nombre lo indica, son de futura categoría urbana.
Suelo rural de protección	CONSERVACIÓN	Son áreas destinadas a la protección y conservación de la riqueza biótica y abiótica, aquí se encuentran los ecosistemas de montaña y de páramo, bosques nativos. Es la superficie comprendida por bosque nativo y páramo que no están inmersas dentro del PANE y que son susceptibles a intervención por que se encuentran habitados por asentamientos humanos dispersos y cruzado por la red vial; en este sentido, se propone para esta categoría el desarrollo de estrategias sostenibles de mejoramiento de la calidad de vida de la población asentada conjuntamente con reforestación y aprovechamientos eco sistémicos, se busca proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Estas áreas tienen restringida la posibilidad de desarrollo y en ella solo se podrán construir obras que apoyen las actividades permitidas.

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 47. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia Pimampiro

TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA DE PIMAMPIRO			
SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	POLÍGONOS
Suelo rural de expansión urbana	DESARROLLO URBANO	Son áreas determinadas para el crecimiento de la ciudad, que cuentan con equipamiento, accesibilidad, servicios básicos y una estructura urbana determinada.	P1
Suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Se establece este tipo de tratamiento productivo	P2
	MITIGACIÓN	Aprovechamiento extractivo al Sur de la parroquia	

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 48. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia Mariano Acosta

TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA DE MARIANO ACOSTA			
SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	POLÍGONOS
Suelo rural de producción	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Se establece este tipo de tratamiento productivo para su conservación y producción para seguridad alimentaria.	P2-P3
Suelo rural de protección	CONSERVACIÓN	Se encuentra dentro del área de influencia del Parque Nacional Cayambe-Coca	P4

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 49. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia San Francisco de Sigüipamba

TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGÜIPAMBA			
SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	POLÍGONOS
Suelo rural de producción	Promoción productiva	Se establece este tipo de tratamiento productivo para su conservación y producción para seguridad alimentaria.	P2-P3
Suelo rural de protección	Conservación	Se encuentra dentro del área de influencia de las reservas de paramos sobre la cota 3100 m.s.n.m	P4

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Tabla 50. Tratamiento del Suelo Rural de la Parroquia Chugá

TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA CHUGÁ			
SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	POLÍGONOS
Suelo rural de producción	Promoción productiva	Se establece este tipo de tratamiento productivo para su conservación y producción para seguridad alimentaria.	P2-P3

Suelo rural de protección	Conservación	Se encuentra dentro del área de influencia de las reservas de paramos sobre la cota 3100 m.s.n.m.	P4
----------------------------------	--------------	---	-----------

*Fuente: Investigación.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.*

2.2. Tratamiento del suelo urbano

Según características de densidad, homogeneidad morfológica, infraestructura y procesos de consolidación dentro del perímetro urbano definido, se ha estructurado 3 tipos de polígonos definidos.

- a) **Área Urbana Consolidada** - es la superficie dentro del perímetro urbano en el cual se concentra una densidad alta de población, y se encuentran con manzanas en proceso de complementación y consolidación.
- b) **Área Urbana no consolidada** - es la superficie dentro del perímetro urbano que encuentra con todos los servicios básicos, equipamiento y se encuentra colindando con el área urbana consolidada, también en estos territorios podemos encontrar las áreas de reserva urbana para los futuros asentamientos urbanos conforme va creciendo la población y las necesidades por más suelo construable, mientras tanto su uso principal estará destinado la agricultura urbana.
- c) **Área de Protección** - es la superficie urbana que por sus 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 local correspondiente. los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

2.2.1. Límite urbano ajustado de la ciudad de Pimampiro

El área urbana total de la ciudad de Pimampiro, alcanza una superficie de 134.55 ha. Considerando los diferentes niveles de ocupación de suelo, lotes vacantes, niveles de edificación, capacidad de soporte de la infraestructura básica, además la capacidad receptiva actual y potencial proyectada, la propuesta de clasificación del área urbana consolidada es la siguiente:

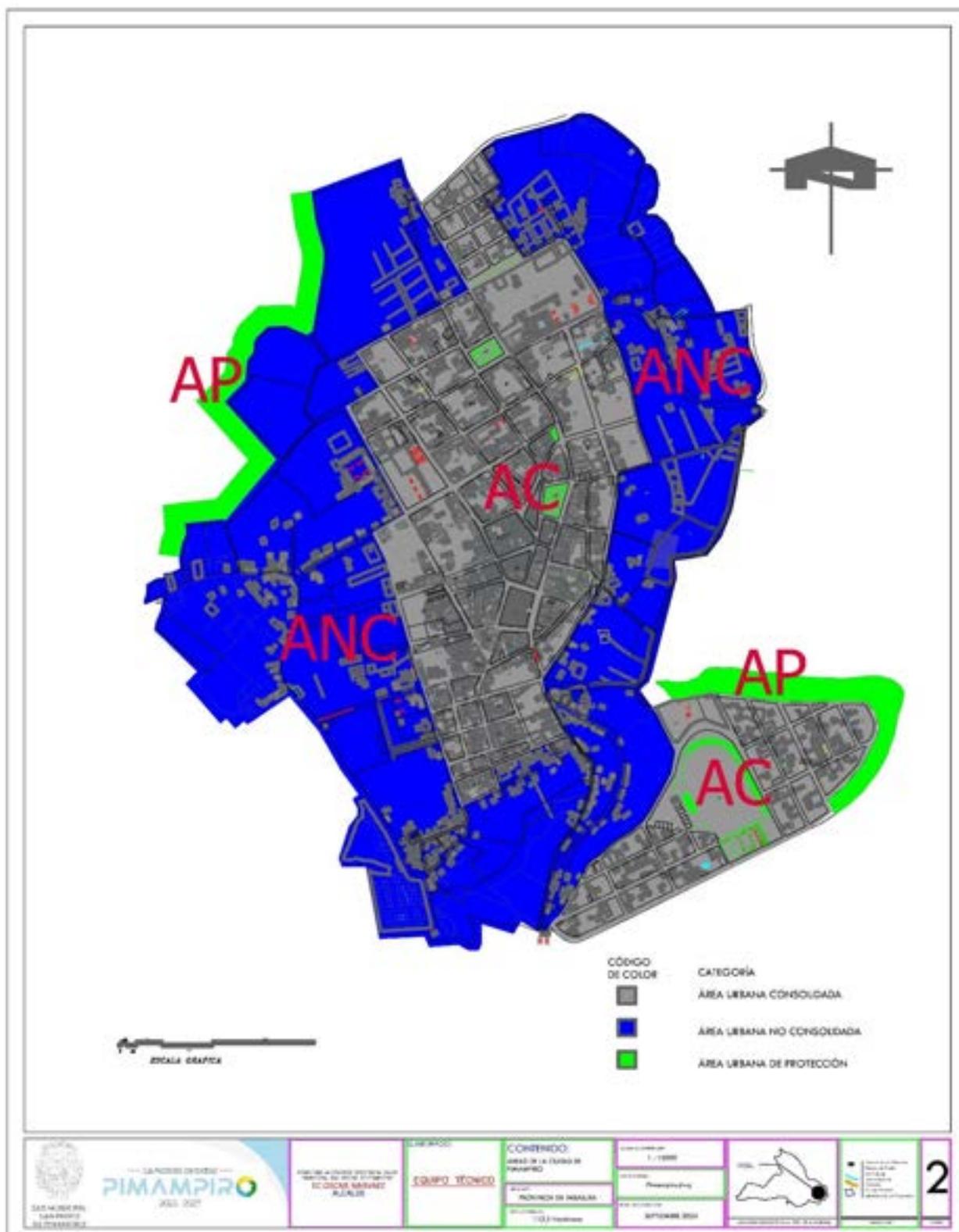
- Área urbana consolidada (AC) 55.90ha.
- Área urbana no Consolidada (ANC) 80.45ha
- Área urbana de Protección (AP) 1.18ha

El área urbana consolidada (AC), con una superficie de 55.90 ha, se encuentra en el centro del perímetro urbano, comprende parte de los barrios San Isidro, San Vicente, San Pedro y también el barrio Monserrat. Actualmente es la zona en proceso de consolidación y complementación, extensión de territorio donde se centralizan la mayoría de equipamientos y servicios. La zona en mención cuenta con una cobertura total de los servicios básicos.

El área urbana no Consolidada (ANC), con una superficie de 80.45 ha, comprendida mayoritariamente los barrios San Pedro, San Vicente, Mirador, El Rosal, Santa Lucía, Santa Cecilia, zona urbana que cuenta con infraestructura básica, accesibilidad y estructuras de soporte. también están las áreas de reserva urbana con un uso principal de agricultura pero en un tiempo a largo plazo llegar a convertirse en áreas urbanas consolidadas que ocupa parte de los barrios de San Pedro, Santa Cecilia, Santa Lucía. determinada para el crecimiento de la ciudad de forma planificada, para soportar urbanizaciones, complejos urbanísticos de alta densidad de habitantes. Los procesos de urbanización serán regulados por el GAD San Pedro de Pimampiro y los departamentos correspondientes, mismos que determinarán la viabilidad de las estructuras de soporte y su incidencia en el medio.

El área urbana de Protección (AP), con una superficie de 1.18 ha, actualmente ocupa los barrios de San Pedro, El Rosal y Monserrat. El área se encuentra determinada por sus zonas de difícil acceso, taludes muy empinados, quebradas o ríos, también por que se encuentran áreas patrimoniales o naturales, Estas áreas no podrán tener asentamientos humanos, ya que muchas de ellas representan un riesgo para las personas o tienen un valor cultural. Se deberá mantener y proteger estas áreas urbanas.

Ilustración 66. Mapa de Ajuste de Áreas de la Ciudad de Pimampiro



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

2.2.2. Tratamientos urbanos a realizar

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 42 define a los tratamientos urbanísticos como “las disposiciones que orientan las estrategias de planificación y gestión de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico”... igualmente menciona que en el caso de las áreas urbanas “Los tratamientos serán de: conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, mitigación, promoción, recuperación, redesarrollo y sostenimiento”.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo clasifica a los tratamientos del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, renovación o redesarrollo.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos previstos en la legislación patrimonial, ambiental y de gestión de riesgos.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos conforme a lo establecido por los entes rectores competentes.

Finalmente, este artículo de la ley menciona que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos conforme a lo establecido por los entes rectores competentes adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales, siempre que éstos no se contrapongan a los establecidos en esta Ley y las regulaciones técnicas que se expidan.”

3. Determinación de Aprovechamientos

3.1. Ocupación y Edificabilidad en el Área Rural de Expansión Urbana

Tabla 51. Ocupación y Edificabilidad en el Área Rural de Expansión Urbana

POLÍGONOS	OCUPACIÓN DEL SUELO	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m ²
P1	Pareada	COS PB 75%	500	15
		COS total 150%		

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

3.2. Usos de Suelo dentro del Perímetro Urbano de la Ciudad de Pimampiro

El uso de suelo es el asignado a los predios o zonas homogéneas dentro del cantón San Pedro de Pimampiro, mismo que se desarrolla en un determinado espacio y cuentan con criterios urbanos similares, para ello la clasificación es:

3.2.1. Clasificación del Uso Residencial

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad de acuerdo a la zona establecida.

a) En zonas de Uso Principal Residencial R1:

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado.

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

b) En zonas de Uso Principal Residencial R2

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado.

Las actividades de comercio y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.

3.2.2. Clasificación del Uso Múltiple

Las edificaciones en áreas de uso múltiple deben respetar las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implantan. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

3.2.3. Clasificación de Uso Industrial

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

a) Industria de Bajo Impacto:

Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

b) Manufacturas:

Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos, explosivos y manufacturas menores que generan impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.

c) Establecimientos Especializados de Servicios:

Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisión de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

d) Industria de Mediano Impacto:

Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la Guía de Práctica Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Secretaría del Ambiente.

e) Industria de Alto Impacto:

Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

f) Industria de Alto Riesgo:

Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

CONDICIONES GENERALES E IMPLANTACIÓN DE USOS INDUSTRIALES

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

- Todas las industrias contarán con las instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.

- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, estos serán definidos por la Dirección de Obras Públicas y la unidad encargada de la Gestión Ambiental del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente, a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas, y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de Gestión Ambiental del GAD municipal y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la legislación ambiental local o nacional vigente, a las normas técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como a las disposiciones de la Secretaría del Ambiente y demás organismos competentes de la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generan ruido o vibraciones producidos por máquinas, equipos, o herramientas industriales, se sujetarán a la legislación ambiental local vigente, a las normas de Arquitectura y Urbanismo, así como a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidro-carburíferas del Ecuador, a las normas 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. No podrán ubicarse dentro del perímetro urbano y deberán mantener una distancia de 500 m. fuera del perímetro urbano.

Los usos de suelo serán regulados por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, los estudios determinarán el menor impacto para la implantación de los equipamientos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN PARA EL USO INDUSTRIAL

Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en las ordenanzas para tal efecto y, a lo establecido por los departamentos afines al uso de suelo.

3.2.4. Clasificación de Uso de Equipamiento

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal.

a) Equipamiento se Servicios Sociales:

Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos se clasifican en:

1. **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
2. **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento; fomento y difusión de valores y tradiciones culturales.
3. **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación servicios quirúrgicos y de profilaxis.
4. **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.
5. **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, a la exhibición de la competencia de actividades deportivas y, a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
6. **Religioso:** comprenden las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b) Equipamientos de Servicios Públicos

Relacionados con las actividades de prestación de servicios y de gestión, destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

1. **Seguridad Ciudadana:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
2. **Servicios de la Administración Pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
3. **Servicios Funerarios:** son las áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
4. **Transporte:** es el equipamiento de servicio público destinados a facilitar la movilidad de personas y vehículos de transporte.

5. **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.

3.2.5. Clasificación del Uso Patrimonial Cultural

Toda construcción o habilitación de suelo para uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de Patrimonio y normativas nacionales vigentes a la fecha en que se solicite a la autorización.

3.2.6. Clasificación del Uso Comercial y de Servicios

Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y sus radios de influencia se integran en los siguientes grupos:

a) Comercial y de Servicio Barrial:

Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por comercios básicos, son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico.

1. **Servicios Básicos:** Constituyen aquellos establecimientos que ofertan servicios de apoyo a las áreas residenciales.
2. **Oficinas Administrativas (1):** Comprenden oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas; y,
3. **Alojamiento Doméstico (1):** Comprende aquellos establecimientos que presentan servicios de alojamiento en uso residencial.

b) Comercial y de Servicios Sectorial:

Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

1. **Comercios Especializados:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
2. **Servicios Especializados:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
3. **Comercios de Menor Escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 300 m² de área útil.

4. **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas, calle o espacios públicos, su autorización debe ser condicionada por cada caso, dependiendo del impacto que ocasione a las zonas aledañas.

c) Comercial y de Servicio Zonal:

Son actividades que se generan en centros, sub-centros o corredores urbanos y están conformados por:

1. **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que producen concentraciones de público; por su naturaleza generen medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habilitaciones ni servicios de hospedaje.
2. **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos y cubiertos para exhibición y venta.
3. **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligroso).
4. **Alojamiento (3):** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

3.2.7. Compatibilidades de uso para equipamiento.

Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad en usos de suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, previo a la aprobación por parte del Concejo Municipal.

Los equipamientos de ciudad requerirán de informe de compatibilidad de usos, condiciones de ocupación, edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Este informe será emitido por la Dirección de Obras Públicas.

3.3. Edificabilidad en el Suelo Urbano

3.3.1. Altura del local

- a) En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.60m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta considerando la altura de la calzada como el nivel referencial. Cuando se generen áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.1m y máximo 2.30m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30m.
- b) En losas planas se admitirá una altura mínima de 2.60m. considerando el nivel de la calzada como el nivel de referencia para la altura de la edificación. Las alturas

entrepisos serán estudiadas y admitidas dependiendo del equipamiento que se va a emplazar.

- c) La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80m por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1), y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal, la altura de locales podrá superar los 3,80m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará, en el momento de revisar y aprobar el proyecto, los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.
- d) En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- e) El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y de los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

3.4. Ocupación del Suelo Urbano

3.4.1. Tipos de retiros

Los retiros de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

- a) **Retiros frontales.** En lotes con frentes iguales o menores a 12m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrá ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente.
Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3m.
En predios esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) **Retiros laterales y posteriores.** Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta la altura máxima de 4.0 metros medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos.

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

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

3.4.2. Lote mínimo

El lote mínimo está referido a la superficie mínima que deben tener los predios que se encuentran dentro del perímetro urbano establecido y aprobado. Este factor pone límite a su subdivisión, causa de fraccionamiento, lotizaciones y urbanizaciones. Permite controlar la densidad habitacional y adecuar la capacidad de confort de la vivienda. Se propone propiciar una fragmentación de suelo adecuada, desestimulando la fragmentación excesiva del suelo en la ciudad.

a) Propuesta de Clasificación de Uso de Suelo Urbano de Ciudad de Pimampiro

Las relaciones de compatibilidad de usos se encuentran contempladas en la Ley y se pueden describir las siguientes:

- **Principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos, se encuentran prohibidos.

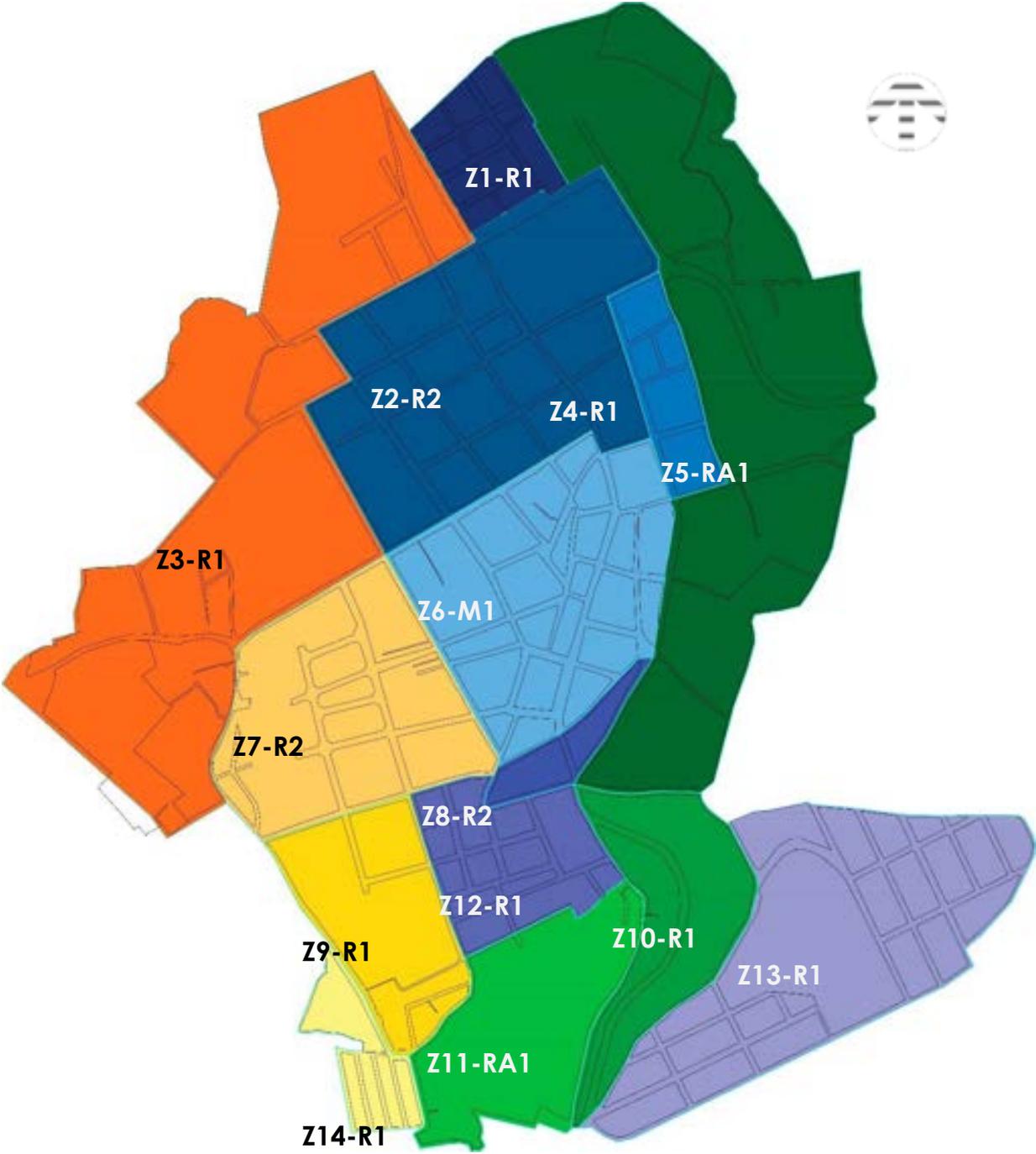
Las relaciones de compatibilidad de usos se encuentran contempladas en la Ley y son las siguientes:

- **Principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

- **Restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos, se encuentran prohibidos.

Ilustración 67. Mapa de Clasificación de Uso de Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro



Fuente y Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Para la ciudad de Pimampiro se han considerado 13 zonas homogéneas, para lo cual, se ha estudiado el tejido urbano constituido, la infraestructura de servicios básicos y equipamientos que está dotado la ciudad, las actividades y las organizaciones en los diversos barrios y sus relaciones entre ellos, así también, se ha tomado en consideración la topografía natural donde se encuentra emplazado la ciudad, característica importante y diferenciadora de la ciudad de Pimampiro.

Por otra parte, dentro del estudio de morfología podemos resaltar las características a nivel de manzanas y la configuración a nivel urbano, las densidades, por forma geométrica, tamaño de lotes, diseño de amanzanamiento, alturas de edificación, tipo de vivienda y población a intervenir.

Tabla 52. Clasificación de Uso y Ocupación del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE PIMAMPIRO															
CÓDIGO	USOS PORMENORIZADOS	TIPO	VIVIENDA			COMERCIO			INDUSTRI A			EQUIPAMIENTO			EXPANSIÓN FUTURA
			BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	C B	C Z	C S	I-1	I-2	I-3	EZ	EE	ESP	EF
Z1-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 150 M2	RESIDENCIA L 1	P	C	C	P	C	X	X	X	X	C	R	X	C
Z2-R2	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 200 M2	RESIDENCIA L 2	C	P	C	P	C	X	X	X	X	P	C	R	X
Z3-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 300 M2	RESIDENCIA L 1	C	P	C	P	C	X	X	X	X	P	C	R	P
Z4-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 250 M2	RESIDENCIA L 1	C	P	C	P	C	X	X	X	X	X	X	X	C
Z5-RA1	VIVIENDA AGRÍCOLA; LOTE MÍNIMO 300 M2	RESIDENCIA L Y AGRÍCOLA	P	C	C	P	R	X	X	X	X	C	R	X	P
Z6-M1	MÚLTIPLE; LOTE MÍNIMO 150 M2	MÚLTIPLE 1	C	C	P	C	P	C	X	X	X	C	P	C	X
Z7-R2	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 250 M2	RESIDENCIA L 2	C	P	C	C	P	X	R	X	X	P	C	R	C
Z8-R2	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 150 M2	RESIDENCIA L 2	C	P	C	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X
Z9-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 240 M2	RESIDENCIA L 1	P	C	C	P	C	X	R	X	X	P	C	R	P
Z10-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 300 M2	RESIDENCIA L 1	P	C	C	P	C	X	X	X	X	C	R	X	C
Z11-RA1	VIVIENDA AGRÍCOLA; LOTE MÍNIMO 200 M2	RESIDENCIA L Y AGRÍCOLA	P	C	C	P	R	X	R	X	X	C	X	X	X
Z12-R1	VIVIENDA AGRÍCOLA; LOTE MÍNIMO 200 M2	RESIDENCIA L Y AGRÍCOLA	P	C	C	P	R	X	R	X	X	C	X	X	X

Fuente y Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

b) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el área máxima porcentual que puede ocuparse sobre la superficie (planta baja) de una parcela. Se expresa en porcentaje. Está destinada a dejar una capacidad de permeabilidad en el suelo para restablecer el equilibrio natural. Las zonas permeables se deberán respetar por parte del propietario de las edificaciones.

c) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Es la superficie construida máxima que puede edificarse en una parcela. En la ciudad de Pimampiro se permitirá la construcción, en determinadas áreas, hasta una altura prevista con un máximo de 4 pisos.

Tabla 53. Coeficientes de Utilización del Suelo Urbano de la Ciudad de Pimampiro

CÓDIGO	CON RETIROS				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		ALTURA DE EDIFICACIÓN	
	FRONTAL	LATERAL IZQUIERDO	LATERAL DERECHO	POSTERIOR	ÁREA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	PISOS	METROS
Z1-R1	3 m	-	-	3 m	150	10	2	6
Z2-R2	-	-	-	3 m	200	10	3	9
Z3-R1	3 m	-	-	3 m	300	15	2	6
Z4-R1	-	-	-	3 m	250	12	2	6
Z5-RA1	3 m	-	3 m	3 m	300	15	2	6
Z6-M1	-	-	-	3 m	150	10	4	12
Z7-R2	3 m	-	-	3 m	250	12	3	9
Z8-R2	-	-	-	3 m	150	10	3	9
Z9-R1	3 m	-	-	3 m	240	12	2	6
Z10-R1	-	-	-	3 m	300	15	2	6
Z11-RA1	3 m	-	-	3 m	200	15	2	6
Z12-R1	-	-	-	3 m	200	10	2	6
Z13-R1	-	-	-	3 m	200	10	3	9
Z14-R1	-	-	-	3 m	150	10	2	6

Fuente y Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

d) Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Mariano Acosta

Para el centro poblado de la Parroquia Mariano Acosta, se define las siguientes características:

Tabla 54. Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Mariano Acosta

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA															
CÓDIGO USOS PORMENORIZADOS	TIPO	VIVIENDA			COMERCIO			INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			EXPANSIÓN FUTURA	
		BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	CB	CZ	CS	I- 1	I- 2	I-3	EZ	EE	ESP	EF	
Z1-R1 VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 250 M2	RESIDENCIAL 1	P	C	C	P	C	X	X	X	X	C	R	X	C	
Z2-R2 VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 300 M2	RESIDENCIAL 2	P	C	C	P	C	X	X	X	X	P	C	R	X	
		C: USO COMPLEMENTARIO			R: USO RESTRINGIDO			X: USO PROHIBIDO							

Fuente y Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

e) Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba

Para el centro poblado de la Parroquia de San Francisco de Sigsipamba, se define las siguientes características:

Tabla 55. Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia San Francisco de Sigsipamba

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO EN LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA																
CÓDIGO	USOS PORMENORIZADOS	TIPO	VIVIENDA			COMERCIO			INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			EXPANSIÓN FUTURA	
			BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	C B	C Z	C S	I-1	I-2	I-3	EZ	EE	ESP	EF	
Z1-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 250 M2	RESIDENCIA L1	P	C	C	P	C	X	X	X	X	C	R	X	C	
P: USO PRINCIPAL		C: USO COMPLEMENTARIO			R: USO RESTRINGIDO			X: USO PROHIBIDO								

Fuente y Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

f) Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Chugá

Para el centro poblado de la Parroquia Chugá, se define las siguientes características:

Tabla 56. Clasificación del Uso del Suelo Urbano de la Parroquia Chugá

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA CHUGÁ															
CÓDIGO	USOS PORMENORIZADOS	TIPO	VIVIENDA			COMERCIO			INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			EXPANSIÓN FUTURA
			BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	CB	CZ	CS	I-1	I-2	I-3	EZ	EE	ESP	EF
Z1-R1	VIVIENDA URBANA; LOTE MÍNIMO 250 M2	RESIDENCIAL 1	P	C	C	P	C	X	X	X	X	C	R	X	C
P: USO PRINCIPAL		C: USO COMPLEMENTARIO		R: USO RESTRINGIDO			X: USO PROHIBIDO								

Fuente y Elaboración: Equipo Técnico, 2024.



GESTIÓN DEL SUELO

C. GESTIÓN DEL SUELO

El marco legal vigente enumera los instrumentos de gestión del suelo, definiéndolos como herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de la determinación del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo del gobierno municipal.

En el PUGS se distinguen tres niveles de planeamiento: el componente estructurante; el regulador o urbano (urbanístico); y, el de actuación (gestión del suelo). Dentro de la ley (LOOTUGS) estos niveles se estructuran en los artículos 27, 28 y 29 del capítulo II, Planeamiento, Sección Primera, Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En el contexto legal mencionado, los tratamientos urbanos para la ciudad de Pimampiro en las intervenciones urbanísticas que se proponen tendrán la siguiente clasificación:

1. Densidad edificada

Para determinar la densidad edificada se toman en cuenta los resultados obtenidos de la aplicación de la matriz de edificabilidad elaborada en el componente estructurante, de la que se determina el área total edificada, a partir de este dato se establece como parámetro de **densidad edificada baja** la tendencia actual de cada parroquia, en la que ha venido funcionando actualmente el territorio con sus sistemas de soporte, redes de infraestructura y cobertura de servicios básicos.

La **densidad edificada media** posibilita la coexistencia de servicios y equipamientos urbanos necesarios para los pobladores en el entorno inmediato, disminuyendo la necesidad de uso de transporte a motor y las emisiones a la atmósfera, la aplicación de este indicador mejora las condiciones de la estructura urbana existente, como un paso hacia la ciudad compacta mucho más eficiente.

2. Gestión del suelo urbano

2.1. Unidades de Actuación Urbanística

Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de

los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Los polígonos de intervención territorial de las parroquias de Pimampiro, Mariano Acosta, Chugá, San Francisco de Sigsipamba, se ha determinado unidades de actuación urbanística (UAU) cuyo objeto es establecer los parámetros mínimos de edificabilidad en áreas homogéneas de acuerdo a lo definido en cada uno de los PIT; no se definen unidades de actuación urbanística en las comunidades de Paragachi y Chalguayacu pertenecientes a la parroquia de Pimampiro, debido a su definición de Comuna que cuentan y se encuentra en proceso de legalización de tierras emitidas por las entidades reguladoras.

Tabla 57. Matriz de Parámetros de Edificabilidad del Suelo Urbano del cantón San Pedro de Pimampiro

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD SUELO URBANO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO								
PIT	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	USO RESIDENCIAL	CARACTERÍSTICAS	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	LOTE MÍNIMO	FORMAS DE OCUPACIÓN	RETIROS	ALTURA DE EDIFICACIÓN
CIUDAD DE PIMAMPIRO								
1	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	150	Pareadas	Retiro posterior	2 pisos
2	UAU-2	R2	Vivienda con usos sectorial	COS PB 80% COS TOTAL 240%	200	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	3 pisos
3	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	300	Pareadas	Retiro posterior	2 pisos
4	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	250	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos
5	UAU-3	R-A	Vivienda con parcela uso agrícola	COS PB 80% COS TOTAL 160%	300	Pareadas	Retiro posterior	2 pisos
6	UAU-4	R-M	Vivienda con usos zonales y de ciudad compatibles	COS PB 80% COS TOTAL 320%	150	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	4 pisos
7	UAU-2	R2	Vivienda con usos sectorial	COS PB 80% COS TOTAL 240%	250	Pareadas	Retiro posterior	3 pisos

8	UAU-2	R2	Vivienda con usos sectorial	COS PB 80% COS TOTAL 240%	150	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	3 pisos
9	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	240	Pareadas	Retiro posterior	2 pisos
10	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	300	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos
11	UAU-3	R-A	Vivienda con parcela uso agrícola	COS PB 80% COS TOTAL 160%	200	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos
12	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 240%	200	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	3 pisos
13	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	200	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos
PARROQUIA MARIANO ACOSTA								
14	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	300	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos
PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA								
15	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	300	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos
PARROQUIA CHUGÁ								
16	UAU-1	R1	Vivienda con usos barriales	COS PB 80% COS TOTAL 160%	300	Sobre línea de fábrica	Retiro posterior	2 pisos

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

3. Clasificación de los tratamientos

a) En suelo urbano consolidado:

- Re-desarrollo y renovación de áreas en deterioro y que están perdiendo su unidad morfológica, esta situación determinan su reemplazo o el mejoramiento sustancial de sus estructuras.
- Conservación y protección patrimonial para aquellas estructuras en las que se requiere adaptar los usos con la tipología de la edificación. En el caso de Pimampiro está

íntimamente relacionado con la conservación de las edificaciones en conjuntos urbanos patrimoniales y de manera específica con los inmuebles inventariados como patrimoniales.

- Gestión de reducción de riesgo, que implica la realización de medidas de mitigación de riesgos que permitan garantizar la seguridad de los asentamientos amenazados.

b) En suelo urbano no consolidado

- Consolidación de las estructuras urbanas con acciones orientadas al incremento de su ocupación.
- Nuevos desarrollos, que implican la creación de nuevas estructuras urbanas e incorporación de nuevos territorios. En este caso las áreas que están referidas como de expansión futura.

c) En suelo urbano de conservación, protección natural, ecológico y agrícola.

- Conservación de áreas naturales. De manera específica aquellas dentro del sistema de áreas protegidas y otros cercanos a los asentamientos humanos dentro del cantón.
- Protección, se refieren a todas las áreas y riveras del sistema lacustre y de drenaje de la ciudad, así como de sus colinas protectoras que bordea el área consolidada o que están dentro del límite urbano actual. También se consideran a las áreas agrícolas productivas que pueden ser promocionadas o conservadas como tal y que también estén dentro del límite urbano.
- Suspensión o congelamiento de los procesos de ocupación del suelo, que se aplica a todas aquellas urbanizaciones o lotizaciones que por estar emplazados en zonas rurales agrícolas no deben admitir dichos usos y deben fomentar la agricultura. No se deberá implantar usos que no tengan relación con sus usos principales.

3.1. Alcances y límites de los tratamientos

a) En áreas de Renovación Urbana y/o Protección Patrimonial se permitirá:

- Rehabilitación arquitectónica de bienes patrimoniales en general y de manera específica en función de los inventarios municipales y del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Arborización, iluminación o mobiliario urbano.
- Mejoras de los componentes viales o espaciales.
- Modificaciones en el perfil de las vías para facilitar la movilización.
- Mejoramiento de servicios públicos en general.
- Adicionar al trazado vial actual las vías proyectadas comunicando hacia accesos de desfogue de tráfico, vía perimetral.

b) En áreas de reubicación se podrá establecer la obligatoriedad de desalojo parcial o total de asentamientos – usos y habitantes – cuando se den una o varias de las siguientes condiciones:

- Cuando el nivel de riesgo por deslaves, deslizamientos, desbordamiento de quebradas o similares alcancen el grado alto o muy alto y no puede solucionarse mediante el tratamiento de gestión del riesgo.
- Cuando el desarrollo de proyectos u obras de protección o de servicios básicos o de infraestructura vial requiera ocupar el suelo utilizado por determinados asentamientos.
- Cuando los asentamientos se localicen fuera de los límites permitidos por las normas de ocupación de bordes de quebrada o sobre los máximos límites de pendiente establecidos por la norma municipal vigente al momento del asentamiento.
- Cuando los asentamientos contengan usos prohibidos o peligrosos para la ciudadanía según lo establezcan las normas municipales pertinentes.
- Cuando no existan o se hayan agotado las posibilidades de legalizar el fraccionamiento y por tanto la tenencia y construcción de determinados asentamientos.

c) En las áreas de gestión para la reducción de riesgo:

Se deberán contar con planes de gestión específicos para esas áreas, y proceder a su mitigación y reducción, en coordinación con el Servicio Nacional de Gestión Riesgo y Emergencias (SNGRE).

d) Consolidación de las estructuras urbanas con acciones orientadas al incremento de su ocupación en áreas con carácter disperso y cuyos elementos urbanos y arquitectónicos:

Presentan características definidas, aunque no plenamente uniformes de unidad volumétrica tanto en su altura de edificación cuando en el tratamiento y calidad de los espacios y elementos arquitectónicos que los conforman o limitan.

En este aspecto está permitido o se debe procurar:

- Desarrollo de vivienda nueva, unifamiliar o multifamiliar según localización y normas previstas por el PUGS con miras a re-densificar la ciudad.
- Arbolado urbano, iluminación o mobiliario urbano.
- Creación o mejoramiento de los componentes viales o espaciales.
- Dotación o mejoramiento de servicios públicos.
- Proyectos relacionados con actividades económicas barriales de servicios y comercio.

- Modificaciones en el perfil de las vías para procurar un nuevo concepto de movilidad urbana.
 - Reemplazo parcial o total de la edificación respetando el uso e índices de ocupación establecidos por el PUGS.
 - Modificaciones en la distribución interna, dotación de servicios y cambio de usos e incremento en los índices de ocupación hasta alcanzar los máximos permitidos por el PUGS.
- e) Nuevos desarrollos, que implican la creación de nuevas estructuras urbanas e incorporación de nuevos territorios. Este caso está contemplado en todo el perímetro urbano de la ciudad de Pimampiro. Corresponden a este alcance las áreas consideradas como de expansión futura. En consecuencia y al tenor de lo que indica el PUGS estarán permitidas las siguientes acciones:**
- Desarrollo de vivienda nueva unifamiliar o multifamiliar según localización y normas previstas por el PUGS con miras a re-densificar la ciudad, con la habilitación del suelo por implementación de vías locales programadas.
 - Construcción de los sistemas viales arteriales o de las mallas arteriales secundarias y colectoras, así como las locales o de conexión a los sistemas principales en orden a las disposiciones de la jerarquía vial establecida en el PUGS.
 - Proyectos relacionados con actividades económicas barriales de servicios y comercio, procurar el uso mixto.
 - Reducción de los desplazamientos de la ciudadanía, generar corredores verdes y regeneración urbana.
 - Arbolado urbano, iluminación o mobiliario urbano.
 - Modificaciones en el perfil de las vías para procurar un nuevo concepto de movilidad urbana.
- f) Conservación y protección de áreas naturales ecológicas y agrícolas:**
- Estas intervenciones están dirigidas a precautelar las áreas naturales de la ciudad de Pimampiro, fundamentalmente las riveras de ríos y quebradas que soportan biodiversidad (Ej. quebrada ubicada en el sector de El Rosal).

Los tratamientos asignados están orientados a realizar un uso sostenible y responsable de estos recursos permitiendo proyectos y actividades que generen beneficios y/o rentas y que aseguren la permanencia de los recursos. Las acciones de gestión en estas áreas deben contar con planes y proyectos específicos que garanticen lo mencionado.

Las acciones permitidas, pero condicionadas, en estas áreas son:

- Desarrollo de proyectos de siembra o explotación forestal adecuada a cada zona de intervención y que consoliden la condición natural de estas áreas y el uso y ocupación del suelo, establecidos por el PDOT.
- Desarrollo de proyectos turísticos de aventura o similares cuyas instalaciones no impliquen modificaciones al paisaje natural, establecidos por el PUGS.
- Construcción de senderos peatonales y ciclo vías, como concepto de movilidad y recreación de la ciudad.
- Estará prohibida la construcción de obras que permitan usos distintos al señalado para estas zonas, así como caminos vehiculares o peatonales que no formen parte de los contemplados por el sistema vial establecido por el PUGS.
- Estará prohibida la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones o fraccionamientos menor a la norma establecida, así como cualquier tipo de urbanización en suelos rurales agrícolas.
- Estará prohibido en suelos rurales la implantación de bodegas, depósitos de material peligrosos.

g) Suspensión o congelamiento de los procesos de ocupación del suelo, aplicado a todas las urbanizaciones, lotizaciones o predios que estando aprobados los procesos de construcción, están amenazadas por inundaciones o deslizamientos y no admiten más ocupación aun cuando existan lotes vacantes.

- En estas áreas está permitido:
 - Mejorar o asegurar las actuales edificaciones ya sea por amenaza de ruina que afecte a las familias que habitan en este tipo de zonas o por mejorar el confort habitacional.
- En estas áreas estará prohibido:
 - Nuevos proyectos de urbanización o nuevos fraccionamientos de lotes de cualquier tipo.
 - Construcción de nuevas vías vehiculares o peatonales que no contempladas el plan vial urbano.
 - Equipamientos de cualquier tipo –urbanos, zonales o barriales - que demanden la construcción de nuevas instalaciones o alteren las características del paisaje.
 - Levantar edificaciones destinadas a vivienda o cualquier otro tipo de uso urbano, en los lotes vacantes o en lotes ocupados.
 - Acoger nuevas familias permanentes en las actuales estructuras edificadas, aún si no se amplían las edificaciones.

4. Sistema de programas y proyectos del PUGS

4.1. Estructuración del sistema de programas y proyectos

La materialización del modelo territorial deseado para la ciudad, así como el cumplimiento de la visión y los objetivos estratégicos y específicos del PUGS deben necesariamente concretarse con un conjunto de acciones e intervenciones directas en el territorio. En este aspecto la identificación de un conjunto de programas y proyectos basados en los objetivos y la solución de múltiples problemas, definen el sistema de programas y proyectos propuestos.

La estructura programática se ha establecido considerando dos niveles de actuación para facilitar la intervención integral en el territorio: el nivel de escala cantonal y el nivel de escala urbana. Esos ámbitos de intervención deben relacionarse de manera intrínseca, para crear relaciones sinérgicas tanto en las acciones como en los proyectos y gestión multinivel de los mismos, con miras a disminuir o solucionar los problemas y potenciar las vocaciones y posibilidades territoriales existentes en el cantón San Pedro de Pimampiro.

Como criterios adicionales y no menos importante es que el PUGS reitera sobre un conjunto de proyectos y acciones que están también contempladas en el PDOT cantonal, recogiendo lo señalado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en referencia a la complementariedad de instrumentos y acciones contempladas en los mismos.

En ese aspecto si bien algunos proyectos y acciones se mencionan en el sistema de programas y proyectos, en cuanto a las inversiones y tiempos de ejecución no se incluirán valores dada la supremacía de instrumentos y la previsión de recursos contemplada en cada uno de ellos.

4.2. Calificación y jerarquización de proyectos

El sistema de programas del PUGS de Pimampiro, cuenta con un conjunto de proyectos que deberán ejecutarse en un horizonte de 12 años (2032). Éstos permitirán de manera aproximada el inicio y/o cumplimiento de objetivos, visiones y lograr los modelos y propuestas territoriales del PUGS.

Con esta finalidad, se han calificado los proyectos dándoles una jerarquía de intervención, utilizando la siguiente metodología:

- Los tres puntos a evaluar son: objetivos del PUGS, ámbitos e impacto, motivaciones del GAD. Cada punto tiene capítulos inferiores. Evaluados con un puntaje máximo de 20 puntos, dependiendo de su interés.
- Las prioridades se subdividen en 3 las cuales son: prioridad alta, prioridad media y prioridad baja, los cuales están diferenciadas claramente por su color.

En la matriz se presenta la Jerarquización de proyectos con la siguiente simbología:

SIMBOLOGÍA DE JERARQUIZACIÓN DE PROYECTOS						
Prioridad alta		20-18	Prioridad media	15-17	Prioridad baja	12-15

Tabla 58. Matriz de Jerarquización de los proyectos

JERARQUIZACIÓN DE LOS PROYECTOS										
PROYECTO ACCIÓN	RESPONSABILIDAD MULTISECTORIAL	OBJETIVOS DEL PUGS			ÁMBITO E IMPACTO		INTERÉS GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro			100
		10			4		6			
		4	3	3	2	2	2	2	2	
		MEDIO FÍSICO, AMBIENTE PRODUCTIVIDAD Y RIESGO	ASENTAMIENTOS HUMANOS	INFRAESTRUCTURA VIAL	CANTONAL	URBANO	SOCIAL	ECONÓMICO	GAD MUNICIPAL	CALIFICACIÓN
Trabajar la declaratoria de las ACUS (Áreas de Conservación y Usos Sustentable) en convenio con el GPI y los GAD parroquiales, (franja de protección y de usos para el turismo de naturaleza).	GAD/GPI	4	1	1	2	1	2	2	2	15
Incorporación de la visión de parques lineales ecológicos en el diseño de espacios públicos recreativos, que enlacen con propuestas turísticas (política). Parque temático Pimampiro productivo, Monserrat	GAD	3	2	1	1	1	1	1	2	11

Incorporación del parque de polígono de tiro dentro de la zona del antiguo relleno sanitario	Gad/Polici a Nacional	4	2	1	2	2	2	1	2	16
Proyecto de recuperación y fortalecimiento de organizaciones de productores, elementos c) Agregación de valor (limpieza, clasificación, empaque, marca, procesamiento)	GAD	2	2	1	2	1	2	2	1	13
Ordenamiento de servicio de transporte	GAD/ MOVILDEL NOR	2	2	3	1	2	2	0	1	13
Servicios básicos en asentamientos humanos	GAD	2	3	1	1	2	3	1	3	16
Mejoramiento de vías, senderos y accesos a sitios turísticos	GAD/GPI	1	2	2	2	1	2	2	2	14
Apoyar la gestión de mejoramiento, adecuación y dotación de infraestructura educativa en el cantón	GAD	1	3	2	2	1	2	2	2	15
Dotación de infraestructura sanitaria y servicios básicos a todos los centros educativos	GAD	1	3	2	2	1	2	2	2	15
Proyecto de recuperación del teatro	GAD	1	3	2	2	1	2	2	2	15

patrimonial de Pimampiro como eje del impulso a la producción y la difusión cultural										
La casa de la cultura de Chalguayacu, infraestructura y apoyo al desarrollo de actividades culturales	GAD	1	3	1	1	1	2	1	2	12
Mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas servidas	GAD	4	3	1	2	2	2	1	2	17
Construcción, rehabilitación o mantenimiento de espacios públicos	GAD	4	3	1	1	2	2	2	2	17
Generar participativamente con barrios y comunidades, normas para el uso y manejo del equipamiento urbano y los espacios públicos, comprometiendo a la comunidad en su mantenimiento	GAD	2	3	3	1	2	2	2	2	17
Programa de recuperación de la imagen de la ciudad y parroquias (Regeneración urbana)	GAD	4	3	3	1	2	2	2	2	19
Plan vial cantonal (mantenimiento y mejoramiento)	GAD	2	3	3	2	1	2	2	2	17

Modernización del mercado minorista urbano de Pimampiro	GAD	2	3	2	1	2	2	2	2	16
Implementación de mejoras en el centro de faenamamiento municipal	GAD	2	3	2	1	2	2	2	2	16
Re potenciación del estadio y la piscina	GAD	1	3	1	1	2	2	2	2	14
construcción o rehabilitación de espacios deportivos en comunidades, parroquias y cabecera cantonal	GAD	4	3	1	2	2	2	2	2	18
Dotar al mercado de transferencias de infraestructura de apoyo a la producción	GAD	4	3	2	2	2	2	2	2	19

Fuente: Investigación.

Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

Ilustración 68. Programas y Proyectos de la Ciudad de Pimampiro



4.3. Plan vial y movilidad urbana del cantón San Pedro de Pimampiro

La movilidad urbana es el conjunto de desplazamiento de persona, productos, mercancías, insumos, que se producen en un delimitado espacio de un punto a otro determinando distancias y recorridos. La movilidad urbana está determinada por el transporte público y privado. Los sistemas de transporte públicos se convierten en un elemento definitorio de las dinámicas de desarrollo de las ciudades.

La comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), determina en la agenda social latinoamericana que casi el 80% de la población de la región vive en centros urbanos y se llegará a cerca del 90% en las próximas décadas. Es por ello que las ciudades deberán realizar los esfuerzos necesarios para brindar las condiciones necesarias sostenibles para afrontar tales desafíos como la inclusión social, es por ello que uno de los factores principales es una movilidad sostenible.

La movilidad urbana es entonces un factor para la productividad económica, en el caso del cantón San Pedro de Pimampiro, eje principal de la agricultura, así también mejora la calidad de vida de los ciudadanos y permite el acceso a los servicios y equipamientos que ofrece la ciudad. La ciudad de Pimampiro alberga la mayor cantidad de equipamientos urbanos, por lo que los desplazamientos se la realizan desde las parroquias hacia la ciudad.

El documento Observatorio de Movilidad Urbana (OMU) para América Latina concluye que los sistemas de transporte urbano masivo en la región se han convertido en oportunidades para lograr avances importantes en la inclusión de los ciudadanos que habitan en las ciudades. Para el cantón de San Pedro de Pimampiro la incorporación de un sistema interno de movilidad pública, que comunica la ciudad de Pimampiro con las parroquias, ha permitido que la calidad de vida de los habitantes del sector rural mejore y se reduzca el transporte en camionetas, sistema precario de movilización humana, que traía grandes riesgos para los usuarios.

Continuando con el manifiesto realizado por la OMU para la gestión del desarrollo urbano manifiesta que es una tarea que involucra múltiples niveles de gobierno, las competencias encomendadas en las leyes que rigen nuestro país y sus instituciones, para ello se sugiere:

- Establecer una sinergia entre el transporte, la accesibilidad, la movilidad y la gestión urbana.
- Promover el intercambio de información y buenas prácticas entre sistemas de transporte y sus ciudades.
- Establecer redes de cooperación regionales, entre profesionales, autoridades, asociaciones de transporte y usuarios.

a) CIUDAD DE PIMAMPIRO

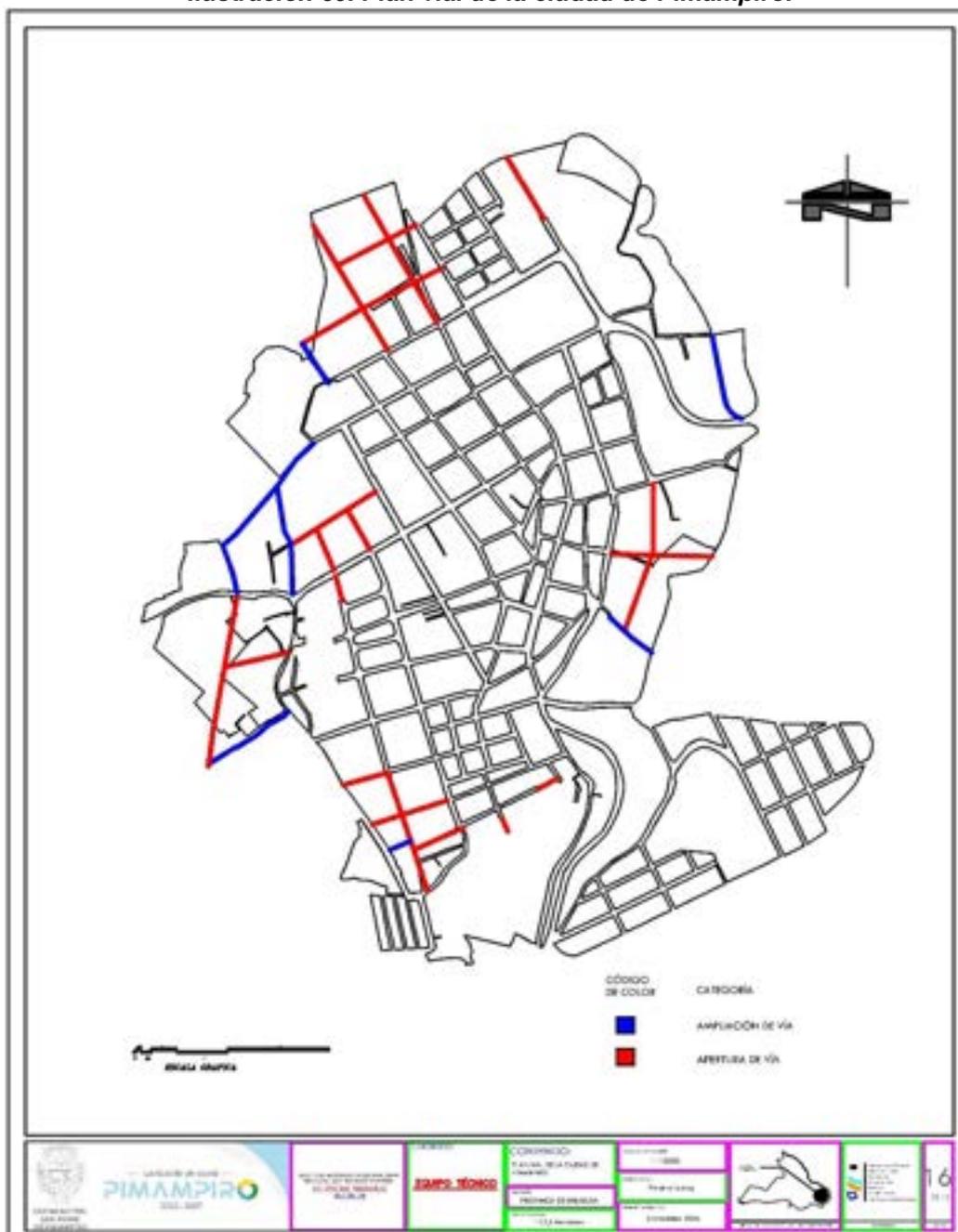
La ciudad de Pimampiro cuenta con el 13,79% de su superficie destinada para vías dentro de su perímetro urbano, con una trama urbana irregular conformada por vías locales y peatonal, no se presentan vías expresas, arteriales o colectoras.

Se ha determinado que el 95% del espacio público de la centralidad identificada se encuentra ocupado por vehículos privados, mayor parte de la población recorre distancias cortas con sus

automotores privados, con una tasa de ocupación del vehículo de 1,3 personas por vehículo promedio. Además, se puede mencionar que 3 de cada 10 automotores que circulan en la ciudad son automotores de carga de alto tonelaje.

No existe en la ciudad de Pimampiro desarrollado una movilidad sostenible, como es la presencia de ciclo vías, calles que prioricen al peatón y fomento el desplazamiento mediante caminatas, y sistemas de transporte públicos que no usen combustibles fósiles.

Ilustración 69. Plan vial de la ciudad de Pimampiro.

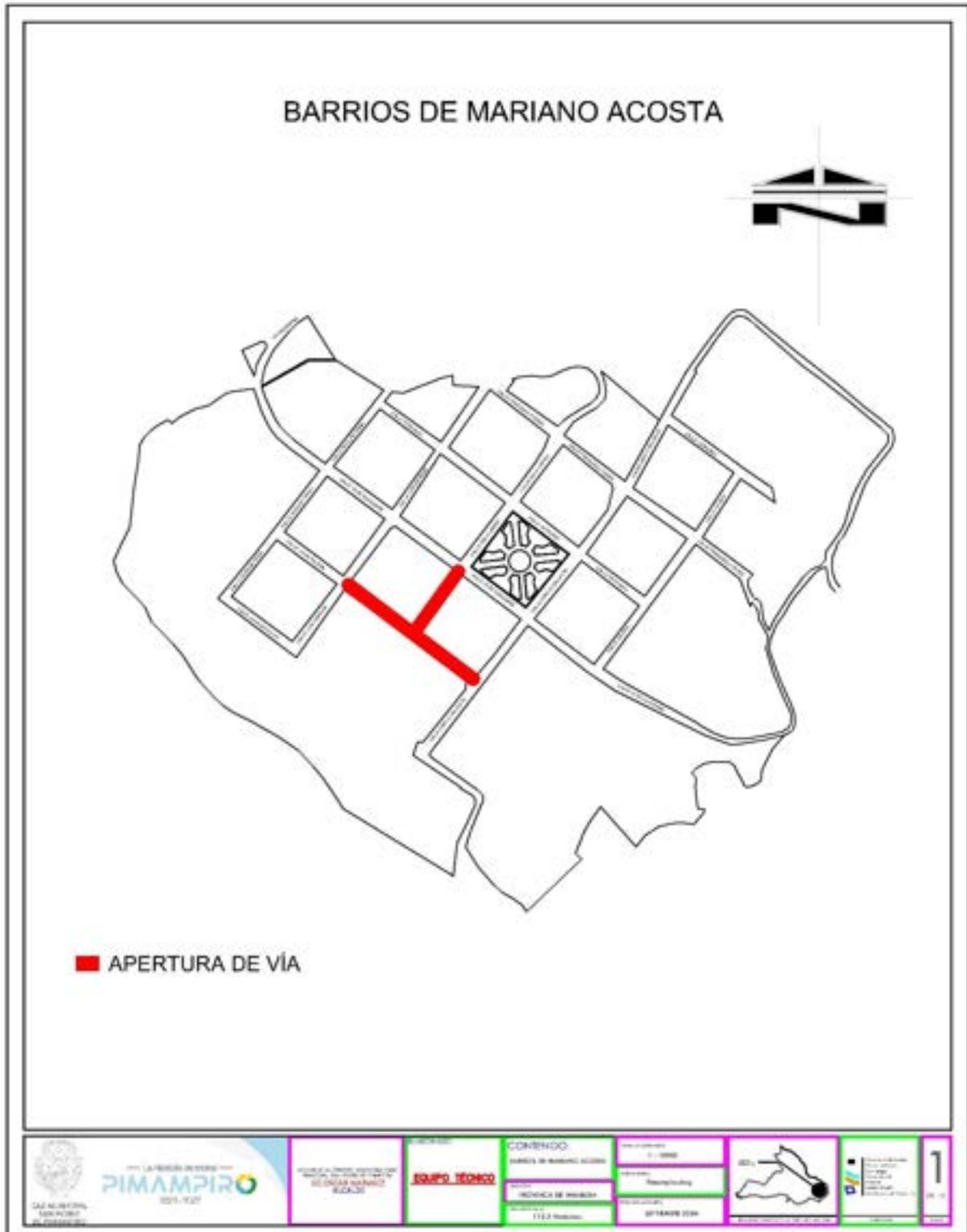


Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Consultor, 2024.

b) CIUDAD DE MARIANO ACOSTA

Mariano Acosta es la única parroquia que cuenta con una alternativa de movilidad para salir del cantón, teniendo una vía de tercer orden hacia la ciudad de Ibarra. Además, tiene 2 líneas de transporte público que comunican la ciudad con las ciudades de Ibarra y Pimampiro. La movilidad en la ciudad de Mariano Acosta es reducida, no presenta aglomeración de vehículos en una determinada área de la superficie. Los vehículos que circulan son principalmente para el transporte de productos y movilización de personas.

Ilustración 70. Plan Vial de la Parroquia Mariano Acosta



Fuente: GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.
Elaboración: Equipo Técnico, 2024.

c) CIUDADES DE CHUGÁ Y SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA

La parroquia de Chugá y San Francisco de Sigsipamba por su superficie, configuración urbana y vías, no se establece un plan vial para su planificación e implementación.

4.4. Sistema Estructurante de Servicios Públicos

La redefinición de redes prioritarias del servicio público, mediante la conectividad por ejes verdes o corredores verdes los mismos que permitan una movilidad sostenible y reduzca tiempos de recorrido entre equipamientos, el acceso equitativo a los servicios públicos.

Para ello se identifica los equipamientos y el fortalece las estructuras de soporte planificando una movilidad sostenible y generando una ciudad con cortos recorridos.

4.5. Identificación de programas y proyectos

La identificación de programas y proyectos, además de considerar las condiciones territoriales actuales positivas y negativas, se ha organizado considerando el análisis y sistema de objetivos propuestos para el medio físico.

Complementan este escenario el señalamiento de las respuestas que institucionalmente se deben realizar con miras a generar las mejores capacidades de actuación por parte GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro para concretar el PUGS. Esta estructura facilitará la integración con las propuestas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Pedro de Pimampiro y los instrumentos del nivel nacional; de manera concreta con la Estrategia Territorial Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo.

4.5.1. PARQUE ECOLÓGICO DEL BARRIO MONSERRAT

Un parque es un terreno acotado en núcleos rurales o urbanos, generalmente con plantas y árboles, destinado a usos diversos, especialmente al recreo público. En esta ocasión la noción de parque va más allá dándole una característica de parque temático, porque se plantea que su construcción se organice en torno a una idea fuerza que en este caso es el tema agricultura y naturaleza, resaltando el carácter frutícola, que es lo que caracteriza al cantón.

La idea es que se trabaje en dos ejes, uno de conservación de toda la vegetación natural que existe en el terreno y, el segundo, la implantación de cultivos demostrativos de los frutales que se producen en el cantón y la forma de cultivo en pendiente, incorporando la tecnología.

De esta manera el parque se convierte en un aula demostrativa y de generación de propuestas, orientada al disfrute de la población local, de turistas e incluso en un sistema de aprendizaje para los agricultores; la vez que proyecto busca fortalecer la cobertura forestal urbana de la ciudad ayudando al incremento de áreas verdes.

Ilustración 71. Aproximación Gráfica de la Propuesta del Parque Ecológico del barrio Monserrat



Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

DATOS GENERALES

Barrio: Monserrat
Superficie: 31949.80 m²
Propietario: GAD Municipal San Pedro de Pimampiro
Topografía: Colinada
Suelo: Agrícola
Uso propuesto: Recreación activa y pasiva
Uso actual: Abandono

Fotografía 14. Área verde escogida para el Parque Ecológico del barrio Monserrat



Fuente: Equipo Consultor. 2020.

El parque a estudiar contaría con un área 31.949,80m² en donde los temas que se enfocarán son: seguridad alimentaria, la producción agro-frutícola, el trabajo en comunidad y el cuidado al medio ambiente; el parque contará con áreas determinadas para cada tipo de árbol según su fruto, los frutos a cultivar serán el aguacate, limón, granadilla y durazno, además de estas áreas definidas también contará con áreas recreativas, de descanso, de camping, y de servicios; todas estas áreas estarán unidas por un circuito de una caminera y una ciclo vía que recorran la extensión del parque, siendo estas de bajo impacto pues se usará materiales de la zona como la tierra y la piedra además se respetaría la topografía natural del terreno.

Ilustración 72. Propuesta aproximada de áreas del Parque Ecológico del barrio Monserrat



Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

Cabe mencionar que se podría concretar un acuerdo con la organización barrial del barrio de Monserrat, quienes podrían administrar el parque en convenio con el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro; la actual administración barrial estaría interesada en una propuesta como esta.

El impacto del parque de Monserrat es a nivel cantonal, considerado único pulmón verde del cantón dotará de 3 m² de área verde útil por habitante, incrementando el porcentaje de área verde urbano y consolidándose en un corredor verde y del deporte con los equipamientos: Estadio de Pimampiro, piscina municipal, parque y casa comunal del barrio y parque temático del barrio de Monserrat.

4.5.2. PARQUE INCLUSIVO DEL ADULTO MAYOR

Ilustración 73. Imagen Ilustrativa del Proyecto – Parque del Adulto Mayor



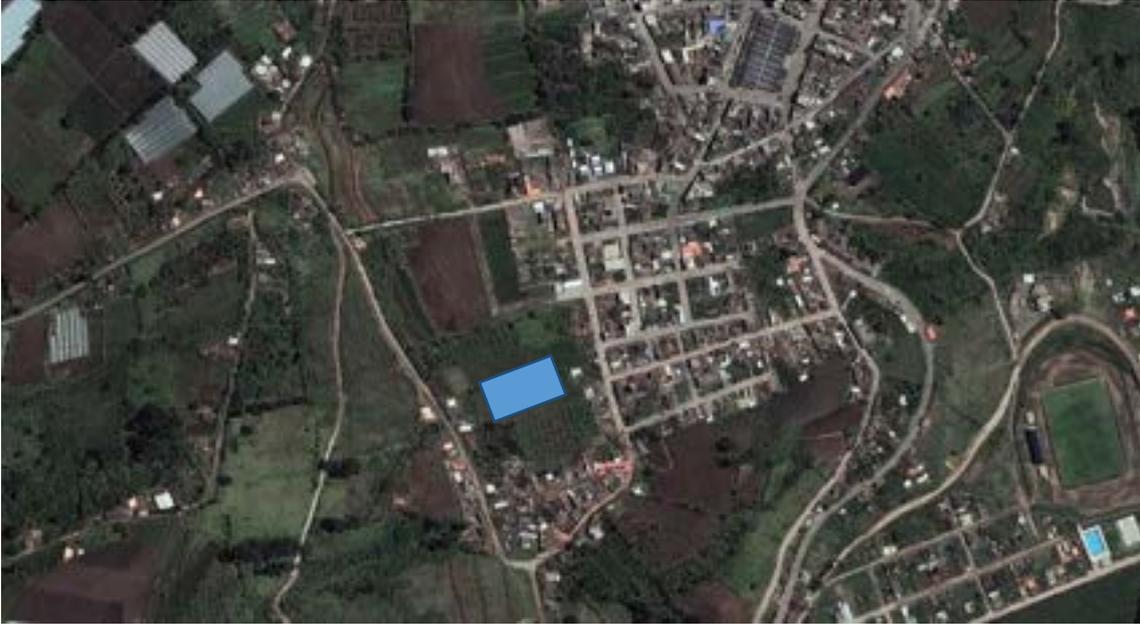
Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

El proyecto nace de una necesidad en torno al mantenimiento de la actividad física en las personas mayores. Los parques geriátricos o también llamados circuitos bio-saludables son espacios verdes, ubicados en la ciudad y compuesto por diferentes equipos para ejercitarse, que aportan una nueva filosofía de vida para nuestros mayores, de manera que puedan disfrutar de su tiempo de ocio con salud. Son entornos únicos para mantener el cuerpo y la mente en forma.

DATOS GENERALES

Barrio:	Santa Lucía
Superficie:	7,663.91 m ²
Propietario:	Privada
Topografía:	Levemente ondulada.
Suelo:	Agrícola y residencial
Uso propuesto:	Recreación activa y pasiva
Uso actual:	Agrícola -residencial

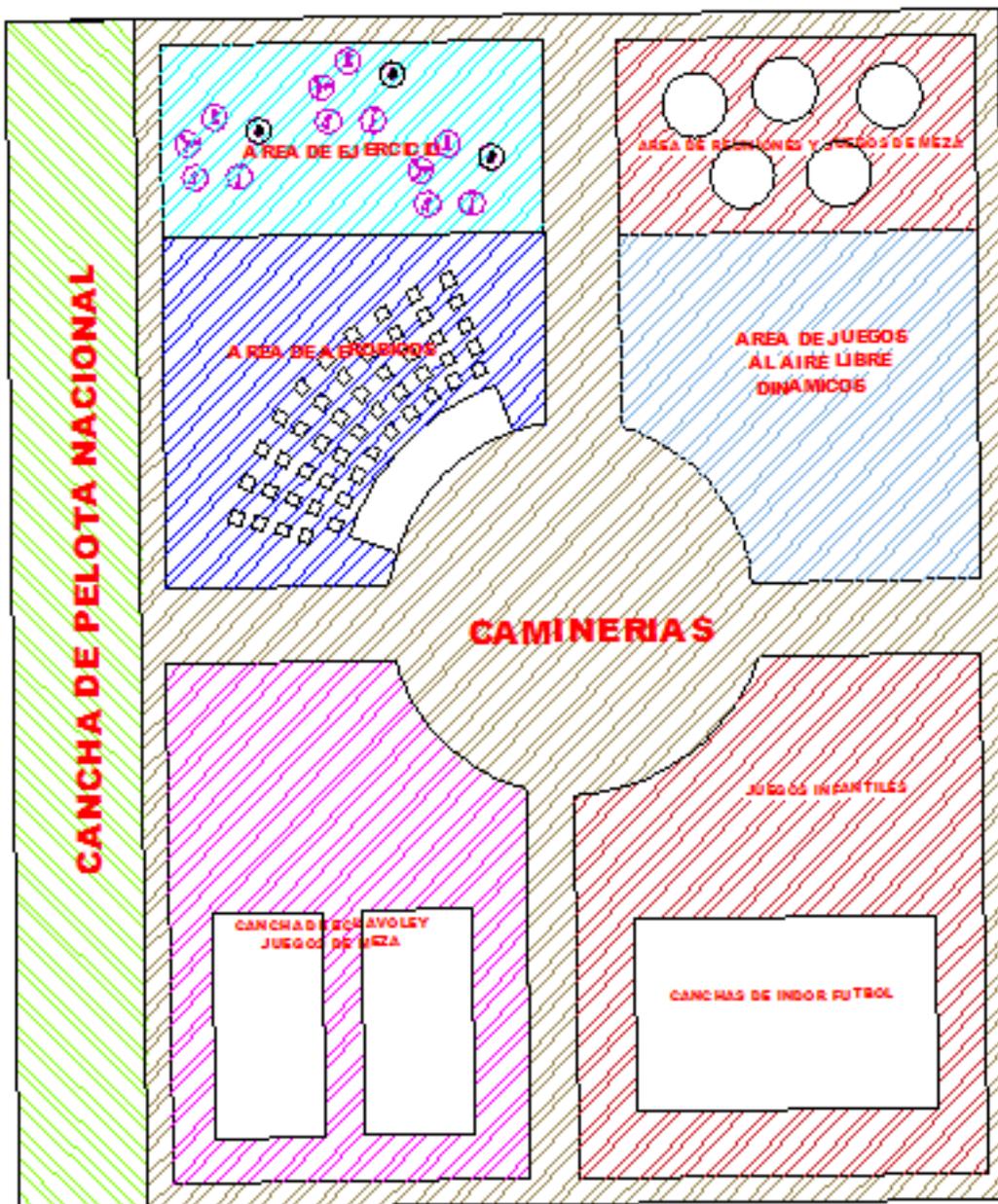
Ilustración 74. Mapa de Ubicación Propuesta del Parque del Adulto Mayor



Fuente: Fotografía Aérea.
Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

Para este proyecto se cuenta con un terreno de un área de 7.663,91m² que contara con 4 áreas principales, el área de ejercicios de 476,55m², área de reuniones y juegos de mesa que cuenta con un 451,68m², área de aeróbicos con una superficie de 765m², y un espacio de juegos al aire libre, dinámicos con un área de 725m², también se planifica una cancha de pelota nacional, una cancha de ecua vóley, una cancha de indor-futbol, y una área destinada a juegos infantiles para los acompañantes de los adultos mayores, todos estos espacios estarán unidos con caminería.

Ilustración 75. Propuesta Aproximada del Áreas del Parque del Adulto Mayor



Fuente: Fotografía Aérea-GAD Municipal.
Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

4.5.3. PARQUE PROTECTOR DE LA QUEBRADA PATIO VIEJO

La reserva natural urbana de la quebrada del sector Patio Viejo, ubicada en el noroeste de la ciudad, colinda con el parque recreacional Patio Viejo y el parque del Coche, límite urbano de la ciudad de Pimampiro. Pensado y planificado para intentar preservar el área biológica que conlleva su quebrada, recuperando esta zona para generar funcionalidad a una extensa área y servicios ambientales a la ciudadanía. La dualidad del predio se conjuga con las áreas verdes recreativas y el espacio de preservación, siendo lugar propicio entre recreaciones activas y recreaciones pasivas.

Ilustración 76. Imagen Ilustrativa del Parque Protector



Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

DATOS GENERALES

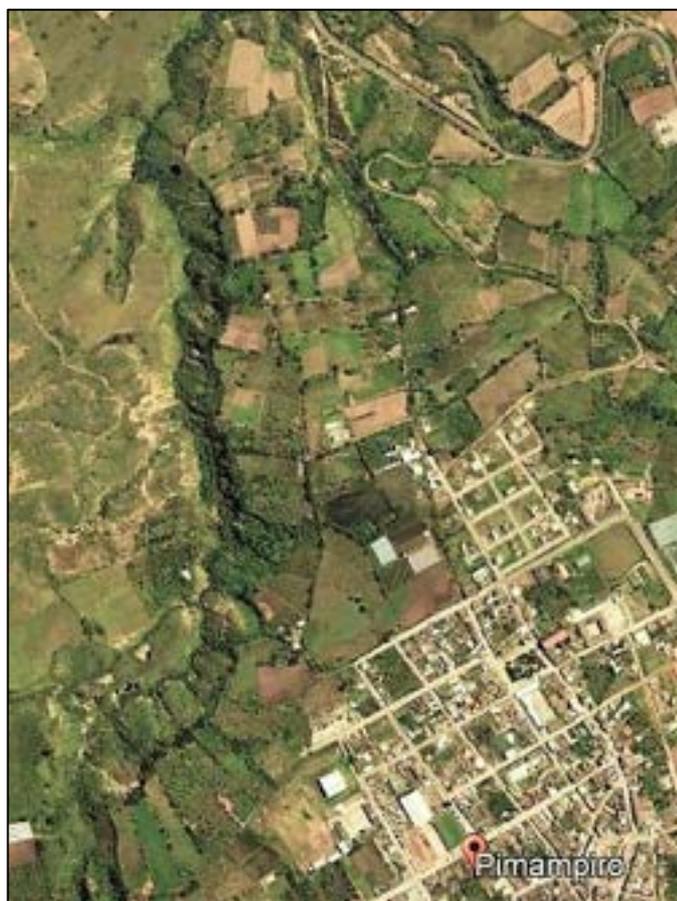
Barrio:	El Rosal
Superficie:	45,789.07 m ²
Propietario:	Privada
Topografía:	Quebrada, pendiente
Suelo:	Residencial
Uso propuesto:	Área de Protección Natural
Uso actual:	Sin definir

Ilustración 77. Mapa de Ubicación de la Propuesta del Parque Protector, en la quebrada del sector Patio Viejo, barrio El Rosal



Fuente: Fotografía Aérea.
Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

Fotografía 15. Quebrada del sector Patio Viejo



Fuente: Fotografía Aérea.

El proyecto de intervención incluye la reforestación con vegetación autóctona de la zona, la rehabilitación del cauce de la quebrada y la recuperación de áreas donde se ha perdido la cobertura vegetal, como en zonas de relleno. Además de mantener el espacio natural, se prevé la creación de senderos turísticos, recreativos y pedagógicos, complementados con mesas informativas.

Esta regeneración, que delimita el área urbana de la rural, permitirá incrementar en 3.5 m² por habitante el espacio verde útil de la ciudad.

4.5.4. CONEXIÓN VERDE (CORREDORES VERDES)

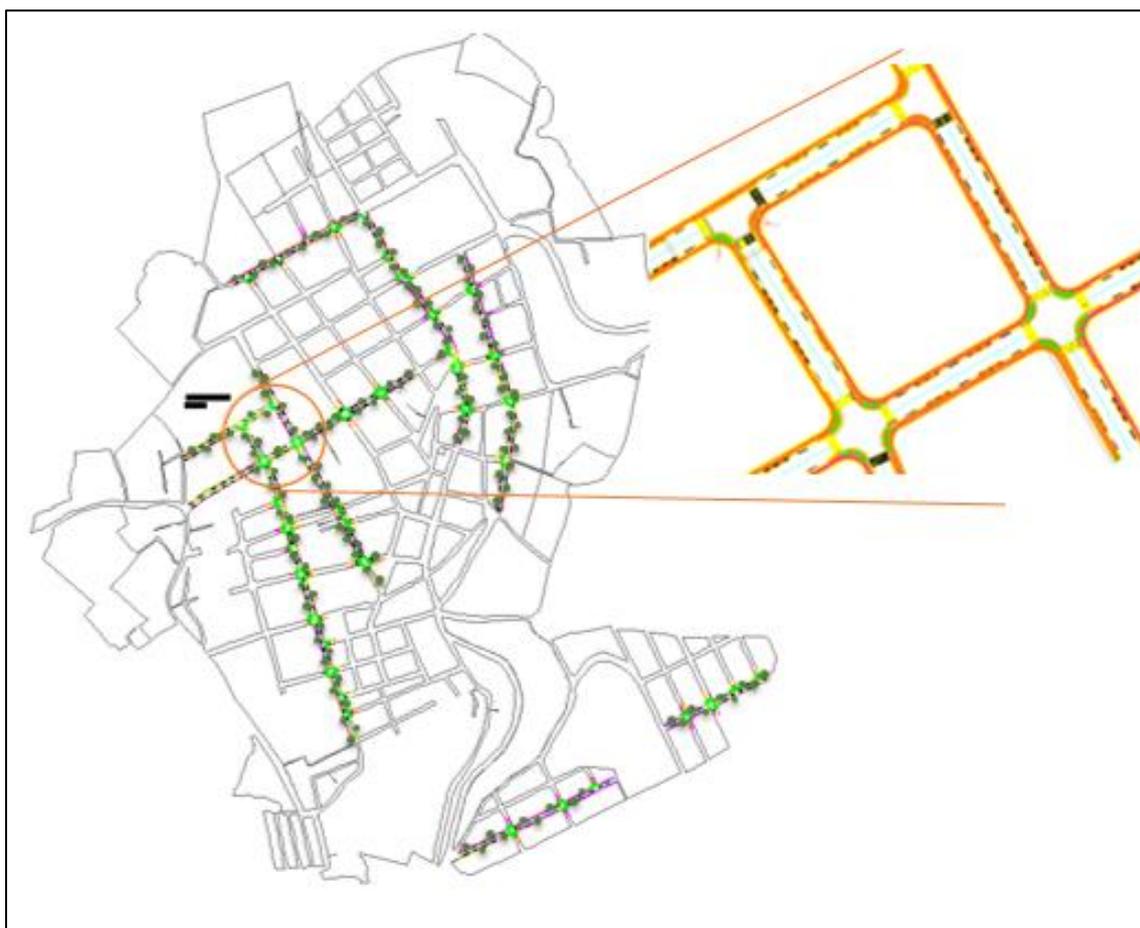
Los corredores verdes en las ciudades son conexiones lineales que buscan mejorar el bienestar de los ciudadanos y optimizar el desarrollo urbanístico desde una perspectiva estética, social y ecológica. Estos espacios aprovechan al máximo las áreas urbanas, priorizando la movilidad peatonal y creando zonas ajardinadas y verdes. Según el ancho de la vía, pueden incluir corredores exclusivos para movilidad alternativa.

Además, los corredores verdes cumplen funciones multifuncionales dentro del paisaje urbano, mejorando su apariencia y proporcionando una transición suave entre los espacios públicos y privados.

DATOS GENERALES

Barrios:	Santa Cecilia, San Isidro, San Pedro, El Mirador, El Rosal, Santa Lucía, Santa Cecilia, Santa Clara, Monserrat.
Superficie:	1,658.36 m
Propietario:	Espacio público
Topografía:	Moderada
Suelo:	Residencial

Ilustración 78. Mapa de Ubicación Propuesta para Corredores Verdes

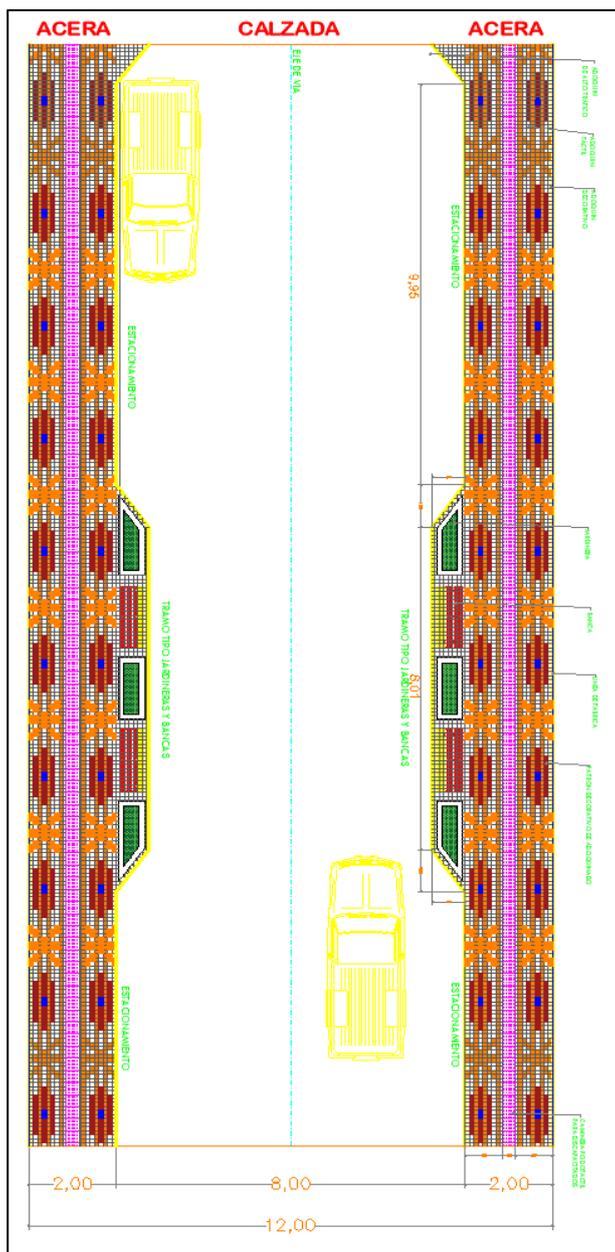


Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

En la ciudad de Pimampiro, se propone intervenir en vías que tengan un ancho superior a 11 metros o que, por su función, conecten espacios y equipamientos importantes, permitiendo su jerarquización por relevancia y funcionalidad. Las calles seleccionadas contarán con aceras amplias y espacios generosos, incorporando islas de estacionamiento, áreas de arbolado de mediana y gran altura, así como plantas decorativas. Además, se implementarán principios de accesibilidad universal, asegurando la inclusión de personas con discapacidades.

Para las personas con movilidad reducida, se instalarán rampas en las esquinas que superen el desnivel de la acera, con una inclinación del 8 al 10%. Las personas con discapacidad visual se beneficiarán de recubrimientos con texturas especiales que faciliten la orientación y guíen el camino, junto con señales auditivas, especialmente en cruces e intersecciones. Para quienes tienen discapacidad auditiva, los colores desempeñarán un papel clave en su movilidad e interacción con el entorno.

Ilustración 79. Diagrama Ilustrativo del Manejo de calles de la Propuesta de Corredores Verdes



Elaboración: Equipo Consultor. 2020.

Fotografía 16. Estado Actual de la calle Paquisha



Fuente: Equipo Consultor. 2020.

Fotografía 17. Propuesta de la calle Paquisha



Fuente: Equipo Consultor. 2020.

Fotografía 18. Estado Actual de la calle Rosendo Tobar



Fuente: Equipo Consultor. 2020.

Fotografía 19. Propuesta de la calle Rosendo Tobar



Fuente: Equipo Consultor. 2020

4.5.5. MERCADO CENTRAL (10 DE AGOSTO)

El mejoramiento del Mercado Central en una ciudad en crecimiento es una medida clave para fortalecer tanto la economía local como la calidad de vida de sus habitantes. Al ser un punto de encuentro comercial y social, su modernización debe enfocarse en aspectos funcionales, estéticos y ambientales. La mejora de la infraestructura permitirá un mayor dinamismo comercial, favoreciendo a pequeños y medianos comerciantes que dependen de este espacio para ofrecer productos frescos y servicios esenciales a la comunidad.

DATOS GENERALES

Barrios:	San Isidro, San Vicente.
Superficie:	3,740.88 m ²
Propietario:	Espacio público
Topografía:	Moderada
Suelo:	Comercial

Una intervención integral incluiría la renovación de áreas de venta, mejorando la organización y distribución de los puestos para garantizar un flujo más eficiente de personas y mercancías. Además, la implementación de sistemas de manejo de residuos sólidos y aguas residuales es fundamental para mantener un entorno saludable, minimizando el impacto ambiental en una ciudad que crece de manera acelerada.

Otro aspecto importante es la inclusión de espacios de recreación y descanso, lo que convertirá al mercado en un lugar más atractivo y cómodo para los visitantes. La construcción de zonas techadas y adecuadamente ventiladas contribuirá al confort de los comerciantes y usuarios, mientras que la creación de áreas verdes y de sombra hará el entorno más agradable.

Asimismo, es crucial que la renovación del Mercado Central se realice bajo un enfoque de accesibilidad universal. Esto incluye la implementación de rampas, señalización adecuada, y recorridos accesibles para personas con movilidad reducida, garantizando la inclusión de todos los sectores de la población.

Finalmente, la modernización de este espacio no solo mejorará la experiencia de compra, sino que también potenciará el atractivo turístico y cultural del mercado, reflejando la identidad y riqueza local de la ciudad. De este modo, el Mercado Central se consolidará como un punto estratégico en el desarrollo urbano, social y económico de la ciudad en crecimiento.

Ilustración 80. Imagen Ilustrativo del Mercado 10 de Agosto



Fuente: Equipo Técnico. 2024

4.5.6. TEATRO HUMBOLDT

La restauración del teatro patrimonial Humboldt en la ciudad de Pimampiro busca preservar su valor histórico y cultural, al mismo tiempo que lo adapta a las necesidades actuales. Este proceso incluye la rehabilitación de su infraestructura original, asegurando la integridad arquitectónica del edificio, con especial atención a detalles ornamentales y estructurales.

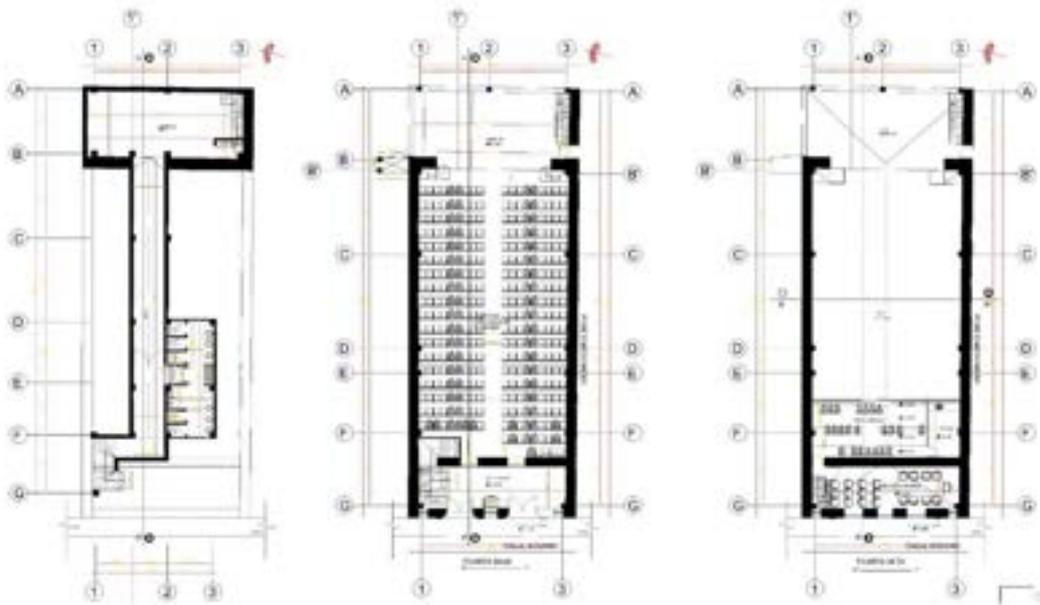
DATOS GENERALES

Barrios:	San Isidro.
Superficie:	300,88 m ²
Propietario:	Espacio público
Topografía:	Moderada
Suelo:	Cultural

Además de la conservación de elementos clave como fachadas, techos y espacios interiores emblemáticos, se mejoran los sistemas de seguridad, accesibilidad y tecnología escénica, permitiendo una mejor experiencia para el público y el desarrollo de eventos culturales modernos. La intervención también contempla la adecuación de áreas comunes, como vestíbulos y servicios, asegurando el confort de los asistentes.

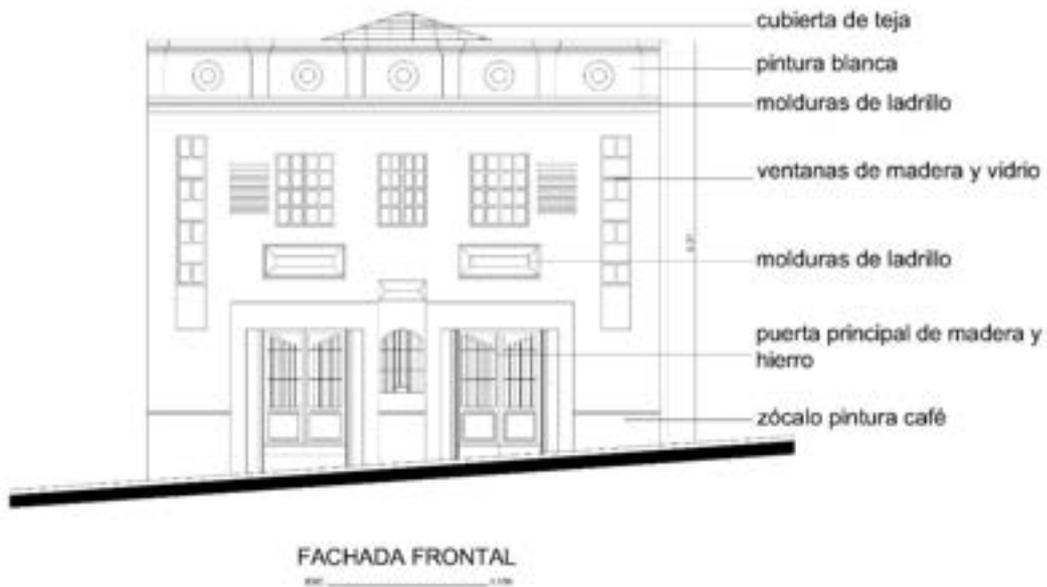
Este proyecto no solo revitaliza un espacio icónico de la ciudad, sino que lo convierte en un motor de actividad cultural y turística, reafirmando su relevancia en la identidad colectiva y el desarrollo local.

Ilustración 81. Diagrama Ilustrativo del Teatro Humboldt



Elaboración: Equipo Técnico. 2024

Ilustración 82. Diagrama Ilustrativo del Teatro Humboldt



Elaboración: Equipo Técnico. 2024

4.5.7. Vía Pimampiro- Los Árboles - El Inca

La construcción de una vía conectora entre varias comunidades de una parroquia urbana Pimampiro con comunidades aledañas (Los Árboles y el Inca) tiene como objetivo mejorar la conectividad, facilitando el transporte de personas y productos. Esta vía, diseñada para conectar las principales áreas de la parroquia, promoverá el desarrollo local al reducir los tiempos de desplazamiento y mejorar el acceso a servicios básicos como salud, educación y comercio.

DATOS GENERALES

Barrios:	Pimampiro.
Superficie:	7.73 km
Propietario:	Espacio público
Topografía:	Irregular
Suelo:	Vial

El proyecto contempla la pavimentación del camino, la creación de sistemas de drenaje adecuados, y la señalización necesaria para garantizar la seguridad vial. Además, se tomarán medidas para mitigar el impacto ambiental, preservando áreas verdes y respetando el entorno natural.

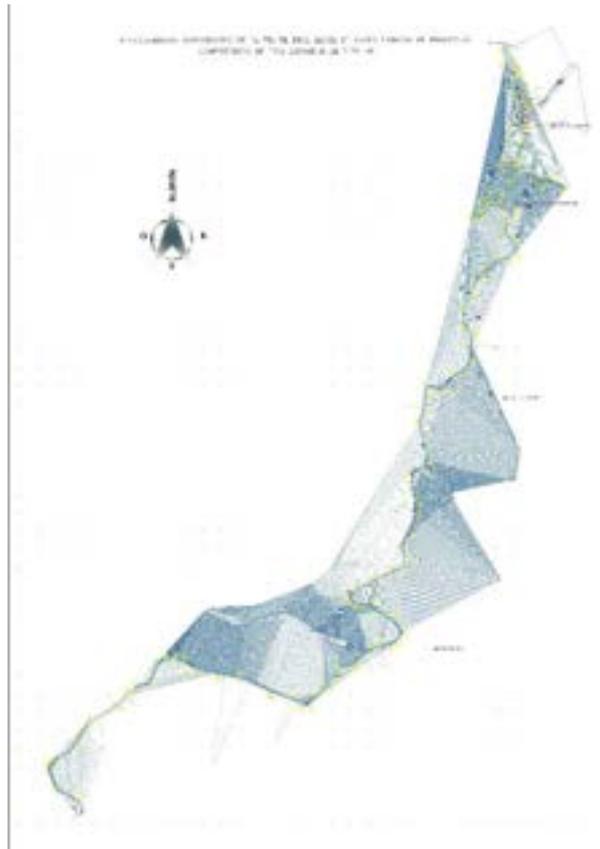
Esta vía conectora será un catalizador para el crecimiento económico, mejorando las condiciones de vida de los habitantes y fomentando la integración entre comunidades rurales, facilitando el acceso a mercados y servicios en las zonas urbanas cercanas.

Fotografía 20. Propuesta de la calle Pimampiro-Los Árboles-El Inca

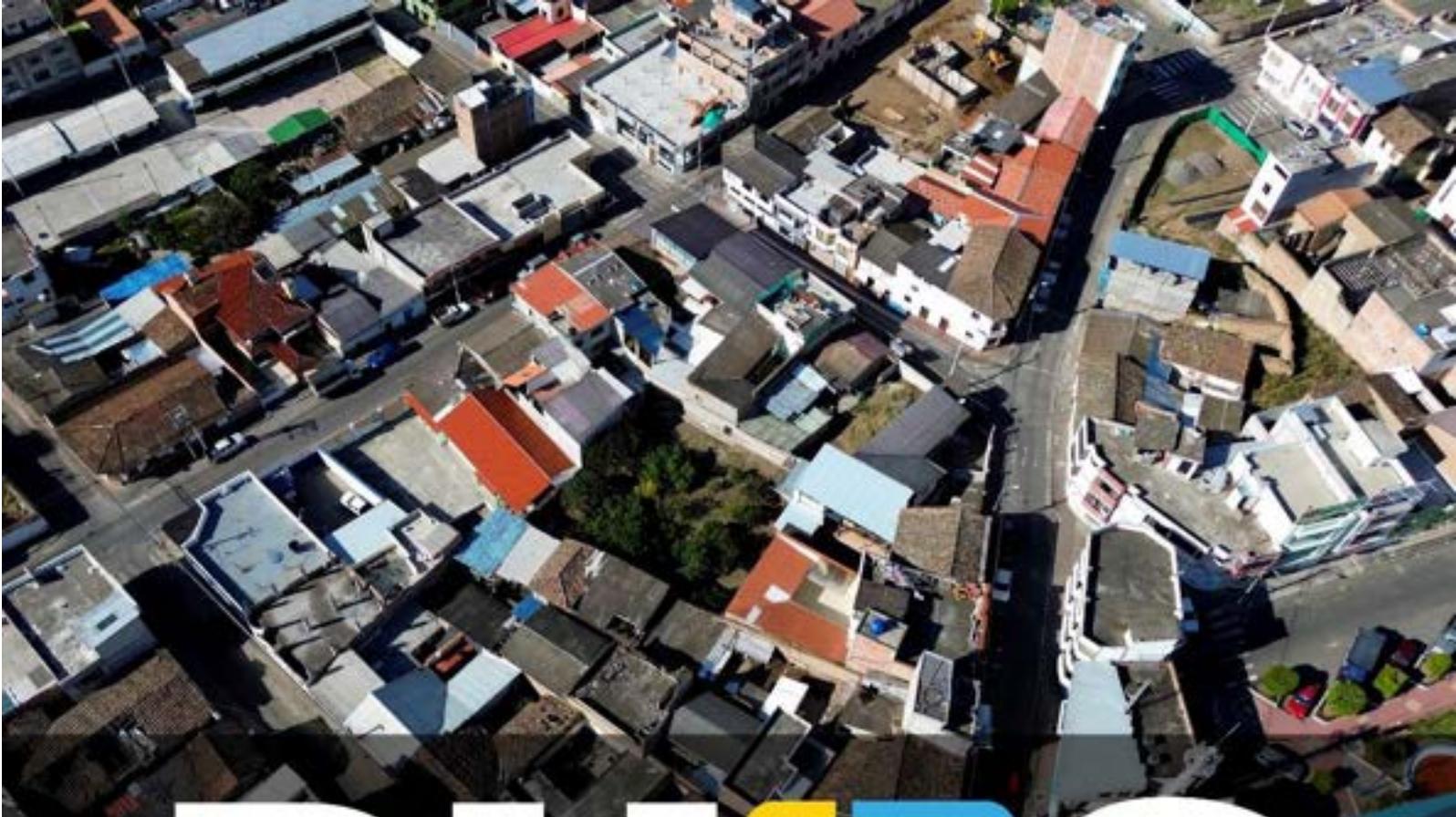


Fuente: Fotografía Aérea.
Elaboración: Equipo Técnico. 2024

Ilustración 83. Diagrama Ilustrativo del Desarrollo de la vía Pimampiro-Los Árboles-El Inca



Elaboración: Equipo Técnico. 2024



PUIS

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PIMAMPIRO
2030