



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PUGS 2021 – 2033

CANTÓN GUALAQUIZA

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

ING. FRANCIS PAVÓN
ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA

ENERO 2025

INDICE

INDICE	2
INTRODUCCIÓN	7
OBJETIVOS.....	9
OBJETIVO GENERAL	9
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	9
MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....	10
NUEVA AGENDA URBANA (NAU).....	10
OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	12
LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS).....	13
REGLAMENTO A LA LOOTUGS	14
CONSIDERACIONES PREVIAS	17
ANÁLISIS DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO	17
1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	20
1.1 DIAGNOSTICO	20
1.1.1 <i>COMPRESIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANO-RURAL</i>	20
1.1.1.1 Análisis de la situación actual de los asentamientos humanos concentrados (AHC).....	20
1.1.1.2 Asentamientos de Hecho	22
1.1.1.3 Fraccionamientos producidos en el área rural (periurbana)	22
1.1.1.4 Asentamientos humanos priorizados	25
1.1.1.5 Análisis de la densidad poblacional	25
1.1.2 <i>ÁREA URBANA ACTUAL</i>	26
1.1.2.1 LÍMITE URBANO ACTUAL.....	26
1.1.2.1.1 Límite urbano de la cabecera cantonal	26
1.1.2.1.2 Límites urbanos de las cabeceras parroquiales	28
1.1.2.2 <i>OCUPACIÓN DE SUELO</i>	35
1.1.2.3 <i>SUELO VACANTE</i>	42
1.1.2.4 <i>EDIFICABILIDAD</i>	45
1.1.2.5 <i>ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PUBLICOS DE SOPORTE</i>	45
1.1.2.5.1 REDES DE INFRAESTRUCTURA	45
1.1.2.5.1.1 Agua Potable	45
1.1.2.5.1.2 Red de Hidrantes	52
1.1.2.5.1.3 Saneamiento.....	52
1.1.2.5.1.4 Energía Eléctrica.....	55
1.1.2.5.1.5 Telecomunicaciones.....	58
1.1.2.5.1.6 Manejo de Residuos Sólidos	59
1.1.2.5.2 <i>EQUIPAMIENTOS</i>	62
1.1.2.5.2.1 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MAYORES DE ARTICULACIÓN URBANO RURAL	62
1.1.2.5.2.2 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	62
1.1.2.5.2.3 ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	63
1.1.2.5.2.3.1 SISTEMA FUNCIONAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	63
1.1.2.5.2.3.2 SISTEMA FUNCIONAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	65
1.1.2.5.2.3.3 NIVELES DE SERVICIO	67
1.1.2.5.2.4 ÁREAS VERDES Y LIBRES.....	72
1.1.2.6 <i>EJES VIALES, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD</i>	95
1.1.2.6.1 Caracterización de la movilidad actual del área urbana de Gualaquiza	95
1.1.2.6.2 Análisis de la vialidad urbana en la cabecera cantonal.....	103
1.1.2.6.2.1 Cobertura vial.....	103
1.1.2.6.2.2 Secciones viales	106
1.1.2.6.2.3 Capa de rodadura	112
1.1.2.7 <i>ANÁLISIS MORFOLOGICO DE LAS MANZANAS Y PREDIOS</i>	118
1.1.2.7.1 Forma de las manzanas.....	118
1.1.2.7.2 Tamaño de las manzanas	124
1.1.2.7.3 Forma de los predios.....	130
1.1.2.7.4 Tamaño de los predios.....	136
1.1.2.7.5 Altura de la Edificación.....	151
1.1.2.7.6 Uso del Suelo.....	155
1.1.2.7.7 Valor del Suelo.....	161
1.1.2.8 <i>PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA</i>	162
1.1.2.9 <i>CORTES DE PERFIL TERRITORIAL</i>	162
1.1.2.10 <i>ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE</i>	166
1.1.2.11 <i>MODELO TERRITORIAL ACTUAL</i>	167
1.2 PROPUESTA.....	169
1.2.1 <i>PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN</i>	169

1.2.1.1	RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.....	169
1.2.1.1.1	Centralidades.....	170
1.2.1.1.2	Nodos articuladores o de soporte	173
1.2.1.2	ÁREAS FUNCIONALES.....	174
1.2.1.3	CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS.....	176
1.2.1.3.1	Uso sostenible de los recursos naturales.....	176
1.2.1.4	SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE	177
1.2.1.4.1	Sistema vial estructurante	178
1.2.1.4.2	Jerarquización vial cantonal	179
1.2.1.4.3	Transporte integral e interconectado.....	180
1.2.2	<i>PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA</i>	181
1.2.2.1	CIUDAD COMPACTA Y MULTIFUNCIONAL.....	181
1.2.2.2	EQUIPAMIENTOS ACCESIBLES.....	182
1.2.2.3	SERVICIOS BÁSICOS SOSTENIBLES.....	182
1.2.2.4	MOVILIDAD SOSTENIBLE	183
1.2.2.5	INFRAESTRUCTURA VERDE	183
1.2.2.6	MODELO TERRITORIAL DESEADO URBANO.....	184
1.2.2.7	DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES	186
1.2.3	<i>LÍMITE URBANO AJUSTADO</i>	190
1.2.3.1	LÍMITE URBANO CABECERA CANTONAL	190
1.2.3.2	LÍMITE CABECERAS PARROQUIALES Y NUCLEOS URBANOS	193
1.2.3.2.1	Límite Urbano de la cabecera parroquial Amazonas	193
1.2.3.2.2	Límite Urbano de la cabecera parroquial Bermejos.....	194
1.2.3.2.3	Límite Urbano de la cabecera parroquial Bomboiza	194
1.2.3.2.4	Límite Urbano de la cabecera parroquial Chigüinda.....	195
1.2.3.2.5	Límite Urbano de la cabecera parroquial El Ideal	195
1.2.3.2.6	Límite Urbano de la cabecera parroquial El Rosario	196
1.2.3.2.7	Límite Urbano de la cabecera parroquial Nueva Tarqui.....	196
1.2.3.2.8	Límite Urbano de la cabecera parroquial San Miguel de Cuyes	197
1.2.3.2.9	Límite Urbano del Asentamiento Humano La Pradera.....	197
1.2.3.2.10	Límite Urbano del Asentamiento Humano San Francisco.....	198
1.2.4	<i>PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO</i>	198
1.2.4.1	SUELO URBANO.....	199
1.2.4.2	SUELO RURAL.....	201
1.2.5	<i>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL</i>	201
1.2.5.1	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	201
1.2.5.1.1	Suelo Rural de Protección.....	202
1.2.5.1.2	Suelo Rural de Producción	203
1.2.5.1.3	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo	204
1.2.5.1.4	Suelo Rural de Expansión Urbana	205
1.2.5.2	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	207
1.2.5.2.1	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CABECERA CANTONAL	207
1.2.5.2.2	Suelo Urbano No Consolidado	207
1.2.5.2.3	Suelo Urbano De Protección	207
2	GLOSARIO.....	216
3	BIBLIOGRAFIA	217
4	ANEXOS.....	218

INDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Asentamientos humanos concentrados en el cantón Gualaquiza.....	21
Tabla 2:	Asentamiento Humanos Concentrados-Cabeceras Parroquiales.....	21
Tabla 3:	Asentamientos humanos de hecho en el cantón Gualaquiza	22
Tabla 4:	Fraccionamiento del Suelo en el área periurbana.....	23
Tabla 5:	Asentamientos Humanos priorizados	25
Tabla 6:	Proyección de la población en cabeceras parroquiales	26
Tabla 7:	Niveles de ocupación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza.....	35
Tabla 8:	Niveles de ocupación del suelo.....	39
Tabla 9:	Descripción de suelo vacante por sector de planificación	42
Tabla 10:	Etapas de Construcción del Plan Maestro de Agua Potable	48
Tabla 12:	Descripción de la cobertura de agua potable por sector de planificación.....	50
Tabla 13:	Descripción de la cobertura del sistema de alcantarillado.....	54
Tabla 14:	Cobertura actual de energía eléctrica área urbana Gualaquiza.....	56
Tabla 15:	Descripción de la cobertura de energía eléctrica por sector de planificación	57
Tabla 16:	Composición de residuos orgánicos.....	59

Tabla 17: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza	62
Tabla 18: Clasificación de equipamientos sociales	68
Tabla 19: Clasificación de equipamientos públicos	69
Tabla 20: Cálculo de áreas verdes y libres por población urbana	74
Tabla 21: Corredores Ecológicos actuales.....	75
Tabla 22: Corredores Ecológicos Propuestas	75
Tabla 23: Resumen de Líneas estratégicas	80
Tabla 24: Infraestructura Comercial (Mercado Zonal)	85
Tabla 25: Equipamiento Camal Municipal.....	87
Tabla 26: Flujos fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal	90
Tabla 27: Flujos Fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal	97
Tabla 28: Detalle de vías aperturadas y no aperturadas por sector de planificación	104
Tabla 29: Detalle de sección de vías por zona de planificación	106
Tabla 30: Detalle de capa de rodadura vial por zona de planificación	112
Tabla 31: Detalle de forma de manzana por zona de planificación	118
Tabla 32: Detalle de tamaño de manzanas por zona de planificación	124
Tabla 33: Detalle de forma de predios por zona de planificación.....	130
Tabla 34: Detalle de tamaño de lotes por zona de planificación	136
Tabla 35: Detalle de altura de edificación por zona de planificación.....	151
Tabla 36: Detalle de usos del suelo por zona de planificación.....	155
Tabla 37: Proyección poblacional cabecera cantonal 2001-2032	162
Tabla 38: Análisis de la normativa vigente por sector de planificación.....	166
Tabla 38: Áreas de ajuste al límite urbano-Cabecera cantonal.....	190
Tabla 39: Clasificación del suelo cantonal	199
Tabla 40: Clasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Urbano	200
Tabla 41: Subclasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Rural.....	202
Tabla 42: Suelo Rural de Protección	202
Tabla 43: Suelo Rural de Producción	203
Tabla 44: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.....	205
Tabla 45: Subclasificación del Suelo Urbano	208

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Barrera Ambiental	55
Gráfico 2: Tipos de Equipamiento.....	63
Gráfico 3: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud	64
Gráfico 4: Sistema Funcional de Equipamiento Educativos.....	64
Gráfico 5: Nivel de Especialidad en Equipamientos Culturales.....	64
Gráfico 6: Sistema Funcional de Equipamientos Recreativos.....	65
Gráfico 7: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud	65
Gráfico 8: Sistema Funcional de Equipamientos de Seguridad	66
Gráfico 9: Sistema Funcional de Equipamientos de Transporte	66
Gráfico 10: Sistema Funcional de Equipamientos de Aprovisionamiento.....	66
Gráfico 11: Tipos de Infraestructura.....	67
Gráfico 12: Niveles de Servicio de los sistemas de Equipamientos	67
Gráfico 13: Distribución de Equipamientos en los distintos Niveles de Servicio	68
Gráfico 14: Normativa de área verde por habitante.....	74
Gráfico 15: Capacidad de acogida de área verde por habitante	74
Gráfico 16: Aplicación de la estrategia (Corredores Ecológicos)	76
Gráfico 17: Corredores verdes urbanos.	76
Gráfico 18: Resumen de Áreas Verdes en Espacios Urbanos y áreas verdes recreativas	78
Gráfico 19: Incremento de áreas verdes y libres	80
Gráfico 20: Márgenes de protección en ríos y quebradas	83
Gráfico 21: Acercamiento a conflictos urbanos del centro agrícola.....	87
Gráfico 22: Acercamiento a conflictos urbanos del camal municipal.....	88
Gráfico 23: Acercamiento a conflictos urbanos del emplazamiento industrial	88
Gráfico 24: Influencia de Actividades Industriales cerca de núcleos consolidados.....	89
Gráfico 25: Localización actual de equipamientos zonales de producción y comercialización.....	89
Gráfico 26:: Emplazamiento del sector económico destinado a servicios	91
Gráfico 27: Potencialización de la Plaza Cívica	91
Gráfico 28: Tipos de servicios ambientales.....	92
Gráfico 29: Tipos de servicios ambientales.....	92
Gráfico 30: Distribución de servicios ambientales de regulación en el área urbana	93
Gráfico 31: Servicios ambientales de provisión y abastecimiento en el área urbana.....	93
Gráfico 32: Servicios ambientales culturales en el área urbana.....	94

Gráfico 33: Corte A-A.....	162
Gráfico 34: Corte B-B.....	163
Gráfico 35: Corte C-C.....	163
Gráfico 36: Corte D-D.....	164
Gráfico 37: Corte E-E.....	164

INDICE DE MAPAS

Mapa 1: Fraccionamiento del suelo rural.....	24
Mapa 2: Límites urbanos actuales del cantón Gualaquiza.....	29
Mapa 3: Niveles de ocupación del suelo.....	38
Mapa 4: Suelo Vacante.....	44
Mapa 5: Etapas de Construcción del Plan Maestro.....	48
Mapa 6: Cobertura de Agua Potable.....	49
Mapa 7: Red de hidrantes.....	51
Mapa 8: Red de alcantarillado.....	53
Mapa 9: Cobertura del servicio de energía eléctrica.....	56
Mapa 10: Cobertura telefonía móvil.....	58
Mapa 11: Descripción Rutas en el área Urbana del cantón Gualaquiza.....	60
Mapa 12: Descripción de rutas en el área urbana del cantón Gualaquiza.....	61
Mapa 13: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza.....	61
Mapa 14: Equipamiento existente.....	70
Mapa 15: Equipamiento planificado.....	71
Mapa 16: Distribución de espacios públicos a nivel urbano.....	73
Mapa 17: Áreas propuestas por el PDOT 2015 y porcentaje de cumplimiento.....	79
Mapa 18: Afectaciones al sistema hídrico cantonal por actividades del proyecto El Mirador.....	81
Mapa 19: Distribución de las zonas de riesgo por pendiente en la cabecera cantonal.....	82
Mapa 20: Acercamiento al radio de influencia del mercado zonal.....	86
Mapa 21: Localización de servicios.....	90
Mapa 22: Circuitos viales urbanos funcionales.....	100
Mapa 23: Jerarquía vial según el POT 2015.....	101
Mapa 24: Vías aperturadas y no aperturadas (planificadas).....	105
Mapa 25: Clasificación de vías por sección transversal.....	111
Mapa 26: Clasificación de vías por capa de rodadura.....	117
Mapa 27: Clasificación de manzanas por forma.....	123
Mapa 28: Clasificación de manzanas por tamaño.....	129
Mapa 29: Clasificación de predios por forma.....	135
Mapa 30: Clasificación de predios por tamaño.....	150
Mapa 31: Usos del suelo.....	160
Mapa 32: Valor del suelo.....	161
Mapa 33: Cortes de perfil territorial.....	165
Mapa 34: Modelo Territorial Urbano Actual.....	168
Mapa 35: Gualaquiza–Centralidad Microrregional.....	171
Mapa 36: Centralidad menor–Nueva Tarqui.....	172
Mapa 37: Centralidad menor–Bomboiza.....	172
Mapa 38: Centralidad menor–El Ideal.....	173
Mapa 39: Centralidades-Nodos y Áreas Funcionales.....	175
Mapa 40: Áreas de Conservación.....	177
Mapa 41: Propuesta vial cantonal-Sistema Estructurante.....	178
Mapa 42: Propuesta vial cantonal-Jerarquización.....	179
Mapa 43: Modelo Territorial Deseado Urbano.....	185
Mapa 44: Distribución general de actividades.....	189
Mapa 45: Límite Urbano Ajustado-Cabecera cantonal.....	191
Mapa 46: Límite Urbano Definitivo de la cabecera cantonal de Gualaquiza.....	192
Mapa 47: Límite Urbano de Amazonas.....	193
Mapa 48: Límite Urbano de Bermejos.....	194
Mapa 49: Límite Urbano de Bomboiza.....	194
Mapa 50: Límite Urbano de Chigüinda.....	195
Mapa 51: Límite Urbano de El Ideal.....	195
Mapa 52: Límite Urbano de El Rosario.....	196
Mapa 53: Límite Urbano de Nueva Tarqui.....	196
Mapa 54: Límite Urbano de San Miguel de Cuyes.....	197
Mapa 55: Límite Urbano de La Pradera.....	197
Mapa 56: Límite Urbano de San Francisco.....	198
Mapa 57: Clasificación del Suelo cantonal.....	199

Mapa 58: Subclasificación del Suelo Rural	201
Mapa 59: Suelo Rural de Protección	203
Mapa 60: Suelo Rural de Producción	204
Mapa 61: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.....	205
Mapa 62: Suelo Rural de Expansión Urbana	206
Mapa 63: Subclasificación del Suelo Urbano	210

INDICE DE FOTOS

Foto 1: Captación del río San Francisco y Yumaza.....	46
Foto 2: Conducción Yumaza, paso elevado sobre el Rio Yumaza.....	47
Foto 3: Tanques de Reserva	47
Foto 4: Planta de Tratamiento de Agua Potable.....	47
Foto 5: Planta de Tratamiento de Agua Residuales	55
Foto 1.6: Relleno Sanitario Cantón Gualaquiza	59
Foto 7: Localización estratégica de corredores verdes.....	77
Foto 8: Áreas Protegidas márgenes del Rio Bomboiza y la Gruta María Auxiliadora	77
Foto 9: Bosque nativo y vegetación arbustiva sobre la cota de control	83
Foto 10: Distribución de actividades de alto impacto en áreas susceptibles	84
Foto 11: Conflictos entre equipamientos	85
Foto 12: Sitios que proporcionan valor recreacional y de eco turismo	95

INTRODUCCIÓN

El marco legal actual del país se ha concebido de forma tal que se alcancen los objetivos de garantía en la equidad territorial, inclusión social y protección de los derechos de la ciudadanía y naturaleza mediante la prevalencia del interés general sobre el particular, derecho a la ciudad y la función social y ambiental de la propiedad, conceptos que se incluyen tanto en las agendas globales como nacionales. Estos principios persiguen la consecución de ciudades con menor desigualdad social, menos violentas, menos caóticas, y menos segregadas.

Para la consecución de los objetivos antes indicados, se debe propender hacia un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que asegure el acceso general a la vivienda digna y adecuada dentro de un hábitat seguro y saludable que permita la gestión adecuada del territorio.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), brinda a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos las herramientas apropiadas para la definición de la ocupación y gestión del suelo cantonal mediante la regulación apropiada de usos que se haga en el mismo y de esta forma garantizar el derecho a la ciudad.

El GAD municipal de Gualaquiza debe establecer mecanismos que permitan el reparto equitativo de las cargas y beneficios que contempla la LOOTUGS para con ello construir una ciudad sostenible, inclusiva y que mejore la calidad de vida de su población.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como herramientas apropiadas para la consecución de los atributos que se persiguen de las ciudades ecuatorianas definirán las reglas a aplicarse para la articulación de todos los sectores territoriales durante el período de vigencia de los mismos.

Actualmente, los GAD municipales tienen definidas las competencias y funciones que deben desarrollar para la construcción del nuevo modelo de Estado que se persigue, con una visión de territorio y se enfrentan a los siguientes desafíos:

- Territorialización de la política pública que permita la reducción de brechas (sociales y económicas) y de esta forma satisfacer las necesidades básicas de la población y su territorio.
- Planificación y ordenamiento territorial.
- Articulación de dinámicas regionales a fin de concretar el nuevo modelo de desarrollo que permita la apropiada convivencia ciudadana.
- Fortalecimiento de un Estado plurinacional e intercultural.

Lo establecido en la LOOTUGS, se vincula con los preceptos de la Nueva Agenda Urbana (NAU), Agenda 2030, Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS), Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres, Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y Convenciones sobre protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.

Para la consecución de los objetivos planteados dentro de la NAU, se plantea el desarrollo enfocado en Tres aspectos:

1. Planificación urbana,
2. Gobernanza y legislación,
3. Financiamiento y economía urbana.

De esta forma se propone aprovechar los procesos urbanísticos con la finalidad de establecer un desarrollo económico sostenible e inclusivo, consolidando las siguientes características:

- **Ciudades inclusivas:** Espacios donde no se presente pobreza, desigualdad, segregación y exclusión socio espacial.
- **Economía urbana sostenible e inclusiva:** Procesos de urbanización que se gestionan adecuadamente, con igualdad de oportunidades y recursos, mejoran la productividad donde son implementados.
- **Sostenibilidad ambiental urbana:** Procesos de planificación, resiliencia, protección, uso eficiente y sustentable de los recursos naturales y ecosistemas.

La Agenda 2030 aborda el aspecto urbano como un elemento transversal del desarrollo sostenible y los consecuentes Objetivos del Desarrollo Sostenible persiguen que las ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

La sostenibilidad de los asentamientos humanos se dará al momento que se presenten relaciones de equidad, reciprocidad, solidaridad y responsabilidad en la relación urbano /rural puesto que la calidad de vida de las áreas urbanas depende de los bienes y servicios que se originan en el sector rural (agua, energía, productos agrícolas, etc.) y, el área rural depende de su contraparte urbana por medio de los bienes y servicios que requiere para satisfacer las necesidades requeridas para su adecuada calidad de vida.

Dentro de los Objetivos del Desarrollo Sostenible, el objetivo 11 indica que la planificación deberá alcanzar las siguientes metas:

- Acceso a vivienda y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles,
- Acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles,
- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible por medio de la planificación y gestión participativa, integrada y sostenible.
- Proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural.
- Reducir la cantidad de fallecimientos y afectación de personas debido a desastres naturales.
- Garantizar el acceso seguro, inclusivo y accesible a zonas verdes y espacios públicos.
- Apoyar los vínculos (económicos, sociales y ambientales) existentes entre las zonas urbanas y rurales.
- Implementar políticas y planes que promuevan la inclusión, uso eficiente de recursos naturales, mitigación del cambio climático, resiliencia ante los desastres y poner en práctica la gestión integral de riesgos de desastre.

Por lo expresado se visualiza la necesidad de articular el ordenamiento territorial, participación ciudadana y finanzas públicas para que la gestión sobre el territorio se presente de forma coordinada entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, de tal manera que se actualicen, adecuen y reformen normativas y ordenanzas de acuerdo con la planificación establecida.

El PUGS, mediante su formulación se convierte en un instrumento que detalla las determinantes para la administración del suelo cantonal tanto urbano como rural y armoniza las políticas que en éste se establecen; son de obligatorio cumplimiento y vinculantes para la administración local y todos los actores que inciden sobre el territorio.

La LOOTUGS establece que el PUGS comprende los siguientes componentes:

- a) **Componente estructurante:** Constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al Modelo Territorial Deseado (MTD) del PDOT, contiene:
 - a. Estructura urbano/rural del territorio y,
 - b. Clasificación del suelo

Tiene una vigencia de 12 años y durante este período no podrá modificarse.

b) **Componente urbanístico:** Aquí se determina:

- a. El uso y edificabilidad, de acuerdo con la clasificación del suelo y,
- b. Instrumentos de gestión

Podrá modificarse al inicio de cada administración siempre que se garantice su coherencia con el plan.

El PUGS permite la incorporación de preceptos y metas en los procedimientos de planificación para así fortalecer la transformación y mejoramiento de los asentamientos humanos mediante compromisos políticos y técnicos que proporcionen directrices y acciones concretas de planificación y gestión territorial mediante el establecimiento de mecanismos de financiamiento sólidos.

Mediante este instrumento normativo, el GAD municipal, ciudadanía e instituciones convergen hacia la consecución de una ciudad con mejores niveles de compacidad, policentrismo y mixtura de usos, socialmente incluyente, mejor integrada, conectada y articulada.

La elaboración del PUGS del cantón Gualaquiza, parte de las decisiones estratégicas de desarrollo establecidas en la propuesta del PDOT, considerando principalmente, la visión territorial y el Modelo Territorial Deseado (MTD) definidos en función de las necesidades poblacionales y potencialidades del territorio de forma que el desarrollo se presente en todos los sectores, articulados para el mediano y largo plazo. En este sentido y a continuación, se elabora el Componente Estructurante, primer insumo para la elaboración del PUGS del cantón Gualaquiza 2032.

OBJETIVOS

La definición de los objetivos se encamina hacia la territorialización de la propuesta establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por medio del "Modelo Territorial Deseado", definido dentro del mismo, en escalas mayores, a fin de establecer los elementos y especificidades requeridas con la finalidad de proveer acceso equitativo e integral a los diferentes bienes y servicios que el territorio proporciona para el desarrollo cantonal mediante la promoción, preservación y recuperación del patrimonio natural y cultural del cantón.

Objetivo General

- Promover un desarrollo cantonal planificado que permita una gestión equilibrada y equitativa en los ámbitos urbano y rural, articulando lo expuesto en la propuesta del PDOT cantonal respecto a las decisiones estratégicas de desarrollo y el Modelo Territorial Deseado a fin de determinar la estructura urbano/rural del cantón mediante la delimitación de los polígonos de intervención territorial y, a partir de ellos, los demás aspectos y determinaciones que la ley establece.

Objetivos Específicos

- Asegurar la concreción del modelo territorial deseado y el proceso de planificación de largo plazo en los ámbitos urbano y rural, en concordancia con lo establecido dentro del PDOT, mediante intervenciones en las redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones.
- Garantizar la sustentabilidad ambiental estableciendo como principio la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión apropiada de los recursos naturales del territorio, propiciando la prevención, reducción de riesgos y la gestión del cambio climático.
- Definir la estructura urbano-rural del territorio cantonal de conformidad con el Modelo Territorial Deseado y demás especificaciones que correspondan a otras escalas de ordenamiento territorial de forma que se garantice la óptima utilización de las potencialidades del territorio.

- Analizar el límite urbano actual de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos concentrados para la determinación, en caso de requerirse, de las áreas de expansión urbana de acuerdo con el marco normativo vigente a fin de limitar el crecimiento de la mancha urbana y la incorporación de suelo rural al perímetro urbano actual.
- Determinar la clasificación y subclasificación del suelo cantonal en sus componentes urbano y rural, en función de sus características actuales y las que se proyectan dentro del MTD.
- Promover un crecimiento compacto y denso del suelo urbano, equilibrando usos, actividades y espacios públicos y el goce de los mismos de acuerdo al marco mundial para el desarrollo.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Nueva Agenda Urbana (NAU).

La Nueva Agenda Urbana (NAU) establece en el numeral 11 “Compartimos el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusión y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Hacemos notar los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas”.

Este documento también indica los principios rectores trasladados del mundo real al papel, de acuerdo con la práctica en el desarrollo histórico de la humanidad en lo referente a planificación, construcción y gestión de espacios urbanos, con la finalidad de otorgar a sus habitantes un ambiente social, equilibrado y sustentable, con el que se concrete el ideal de una ciudad en la que se apliquen las políticas y medidas en favor del desarrollo urbano.

En cuanto al ideal común, en el numeral 13 señala: “Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

- a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, salud, educación, infraestructuras, movilidad y transporte; la energía, calidad del aire y medios de vida”.

El numeral 25 de la NAU, señala: “Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento de la cantidad de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, accesibilidad y diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, igualdad e inclusión, u obstaculizarlas.”

El numeral 63 señala: “Reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, pérdida de biodiversidad, presión sobre los ecosistemas, contaminación, desastres naturales o causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas; la forma en que esas ciudades planifican, financian,

desarrollan, construyen, administran y gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas.”

El numeral 69 señala: “Nos comprometemos a preservar y promover la función social y ecológica de las tierras, incluidas las zonas costeras que dan apoyo a las ciudades y los asentamientos humanos, y a fomentar soluciones basadas en los ecosistemas para garantizar pautas de consumo y producción sostenibles, a fin de que no se sobrepase la capacidad regenerativa de los ecosistemas. Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes.”

El numeral 81 manifiesta que: “Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles”.

El numeral 114 establece “Promoveremos el acceso de la ciudadanía a unos sistemas de transporte terrestre y marítimo y de movilidad urbana que sean seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y tengan en cuenta las cuestiones de edad y género, que hagan posible una participación significativa en las actividades sociales y económicas en las ciudades y los asentamientos humanos, mediante la integración de los planes de transporte y movilidad en la planificación urbana y territorial y, la promoción de una amplia gama de opciones de transporte y movilidad, en particular mediante el apoyo a:

- a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras de transporte público accesible, seguro, eficiente, asequible y sostenible, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado;
- b) Un “desarrollo orientado al tránsito” equitativo que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y una combinación de empleos y servicios;
- c) Una planificación mejor y coordinada del transporte y el uso de la tierra, que permitiría reducir las necesidades de viaje y transporte y mejorar la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras;
- d) Conceptos de logística y planificación del transporte urbano de mercancías que permitan un acceso eficiente a productos y servicios, reduzcan al mínimo sus efectos sobre el medio ambiente y la habitabilidad de las ciudades y aumenten al máximo su contribución a un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible”.

En numeral 136 indica: “Apoyaremos el desarrollo de modelos verticales y horizontales de distribución de los recursos financieros para disminuir las desigualdades entre territorios subnacionales, dentro de los centros urbanos y entre las zonas urbanas y rurales, así como para promover el desarrollo territorial integrado y equilibrado. En este sentido, hacemos hincapié en la importancia de mejorar la transparencia de los datos sobre el gasto y la asignación de recursos como instrumento para evaluar el progreso hacia la equidad y la integración espacial.”

El numeral 137 menciona: “Promoveremos las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultantes de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los

esfuerzos por generar finanzas basadas en la tierra no resulten en un uso y consumo insostenibles de la tierra.”

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, relativo a ciudades y comunidades sostenibles, señala: “Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.

Para la consecución de este objetivo se establecen las siguientes metas:

- 11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- 11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, mujeres, niños, personas con discapacidad y personas de la tercera edad.
- 11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
- 11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.
- 11.5 De aquí a 2030, reducir significativamente la cantidad de muertes causadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos, y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones de vulnerabilidad.
- 11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.
- 11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres, niños, personas de la tercera edad y personas con discapacidad.
- 11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.
- 11.b De aquí a 2030, aumentar considerablemente la cantidad de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, uso eficiente de los recursos, mitigación del cambio climático y adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles.
- 11.c Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales”.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)

Los principios rectores se señalan en el numeral 6 del artículo 5. Comprende los siguientes elementos:

- a) “El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”

Establece los componentes, estructurante y urbanístico, dirigidos a organizar el uso y gestión del suelo, como puntos de partida para la configuración equitativa de un “hábitat equilibrado, con sustento en la normativa municipal local y su ejecución conforme a instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, que permitan intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el uso de suelo en casos de asentamientos de hecho”.

Los principios rectores del ordenamiento territorial, establecidos en la LOOTUGS, que constarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) son:

Sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo promoverá el desarrollo sustentable, manejo eficiente y racional de los recursos, y calidad de vida de las futuras generaciones.

Equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

Autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

Coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:

- ❖ El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- ❖ La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

- ❖ La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

Función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

Distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Función social y ambiental de la propiedad. En el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

- La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
- La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
- El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo o la promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
- La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
- Conservar el suelo, edificios, construcciones e instalaciones en condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y la seguridad de las personas.
- La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Derecho a edificar. El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD a través del PDOT y del presente PUGS.

Reglamento a la LOOTUGS

El artículo 13 del reglamento a la LOOTUGS establece los contenidos del componente estructurante del PUGS y menciona que el mismo contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La estructura urbano/rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.
- b) La definición del límite urbano justificado mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real de extender, disminuir o mantener el límite.
- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.

- d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
- e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente.
- f) La distribución espacial general de las actividades para los asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
- g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

De manera semejante, el artículo 14 indica los contenidos mínimos del componente urbanístico e indica que al menos deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.
- f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.
- i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

El artículo 18 establece los criterios para la asignación de tratamientos urbanísticos para el suelo rural y urbano e indica que para la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán los tratamientos se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

- a) Características de consolidación, en cuanto a suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de vías y espacio público, así como a la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo.
- b) Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas.
- c) Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística.
- d) Protección del patrimonio natural, cultural o construido.
- e) Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.
- f) Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o sistema de incentivos.
- g) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o de gran escala y su grado de afectación a la población, a la movilidad o al patrimonio.

Los tratamientos urbanísticos servirán de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo.

CONSIDERACIONES PREVIAS

ANÁLISIS DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO

El artículo 28 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que la estructura urbano/rural se sostiene sobre los objetivos de desarrollo planteados dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), de modo que el territorio cantonal se posicione como un agente generador de políticas públicas que garanticen la adecuada atención a los diferentes grupos poblacionales, en especial a aquellos de atención prioritaria y que también propicie la articulación interinstitucional a fin de atender satisfactoriamente los requerimientos que la población demande en función de su adecuado desarrollo.

Las áreas protegidas y de conservación identificadas dentro del territorio cantonal abarcan el 45,53% del territorio en lo que respecta al “Área Ecológica de Conservación Municipal Runahurco”, parte del Corredor de conectividad Sangay–Podocarpus, el Área de Reserva Biológica “El Quimi”, el Bosque Protector Samikimi y parte del Bosque Protector Cordillera del Cóndor, espacios inventariados dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). Cabe mencionar que, debido a la presencia de una gran variedad de vegetación natural en el territorio cantonal se tiene la existencia de diversos tipos de ecosistemas frágiles, endémicos, paisajísticos, ambientales y de servicios científico – culturales, por lo que estos espacios del territorio se han destinado específicamente para conservación estricta debido a su vocación natural y con ello propiciar los servicios ambientales para la protección de la flora y fauna, zonas de recarga hídrica, espacios de interés ambiental o paisajístico y zonas arqueológicas o histórico – culturales.

El modelo territorial deseado, establece diferentes categorías de manejo tales como áreas de conservación y uso sostenible, por lo que dentro de la propuesta se prevé el manejo de estas áreas con usos de protección cuyas restricciones varían de acuerdo con las características existentes dentro del ámbito territorial.

El sector productivo primario, para el cual se ha previsto el 31,82% de la superficie cantonal, se ha distribuido en los sectores agrícola, agroforestal, pecuario, silvopastoril.

Similarmente, las áreas urbanas y de expansión urbana, representan el 0,53% de la superficie cantonal; aquí se establecen los usos residenciales, comercio, servicios, industria de bajo impacto y actividades complementarias.

Para el desarrollo económico del cantón se persigue la articulación de los sectores público y privado a fin de propiciar la aplicación de asociaciones de economía mixta para así conseguir un territorio competitivo a nivel local, regional y nacional en función de la producción primaria, secundaria y terciaria, fuentes principales de generación de empleo a nivel cantonal, potenciando y promocionando la soberanía y seguridad alimentaria. Además, el modelo territorial propuesto busca fortalecer a los sectores de la economía popular y solidaria, persiguiendo la asociación de aquellos interesados con el fin de facilitar su impulso.

La participación de las diferentes entidades públicas y privadas, es clave, a fin de fomentar las actividades económicas del cantón, entre ellas la turística, que se ha identificado con gran potencial por la oferta de atractivos naturales que se disponen, tanto en el área urbana como la rural.

Como parte del fomento de la soberanía alimentaria, el modelo territorial deseado persigue el fortalecimiento de las zonas agropecuarias existentes de forma que se satisfaga la demanda actual y futura de la población cantonal.

De igual manera, al existir dentro del territorio gran diversidad cultural, se propiciará la construcción colectiva de espacios públicos de encuentro común, con entornos multifuncionales, accesibilidad universal y enfoques de igualdad que fomenten el diálogo intercultural; como consecuencia, se promoverá el establecimiento y/o mantenimiento de espacios públicos seguros e incluyentes.

El espacio público, será un hito articulador de participación y convivencia ciudadana a más de generar identidad propia a sus habitantes. Dentro del contexto cultural se visualizan varios elementos que se desarrollan y fortalecen tanto en el espacio público como en el particular, por ello, dentro del modelo propuesto se persigue rescatar los valores cotidianos culturales y humanos

(actividades artísticas, tradiciones, deportivas, uso del tiempo libre, etc.) dentro del territorio cantonal; para lo cual se persigue el patrocinio de los derechos culturales, participación y disfrute del patrimonio cultural material e inmaterial, buen uso del espacio público y del tiempo libre, de forma que se garantice la prestación de servicios culturales de calidad y desconcentrados dentro del territorio urbano y rural de forma que pueda propiciarse el desarrollo productivo y la sostenibilidad ambiental.

El modelo de asentamientos humanos propuesto, implica una distribución equitativa y adecuada de equipamientos mayores y menores de forma que se consiga impulsar el sistema de asentamientos humanos bajo criterios de complementariedad y sinergia para posicionar al cantón Gualaquiza dentro del ámbito regional y nacional, mediante la correcta distribución del uso y gestión del suelo.

La dotación de infraestructura y prestación de servicios se sustentará con la finalidad de aprovechar al máximo la infraestructura existente y de esta forma promover la densificación de las áreas previstas para ello, disminuyendo la ocupación de áreas con vulnerabilidad y amenaza y, de esta forma detener el crecimiento de la huella urbana y la frontera agrícola en detrimento de las áreas protegidas dentro del cantón.

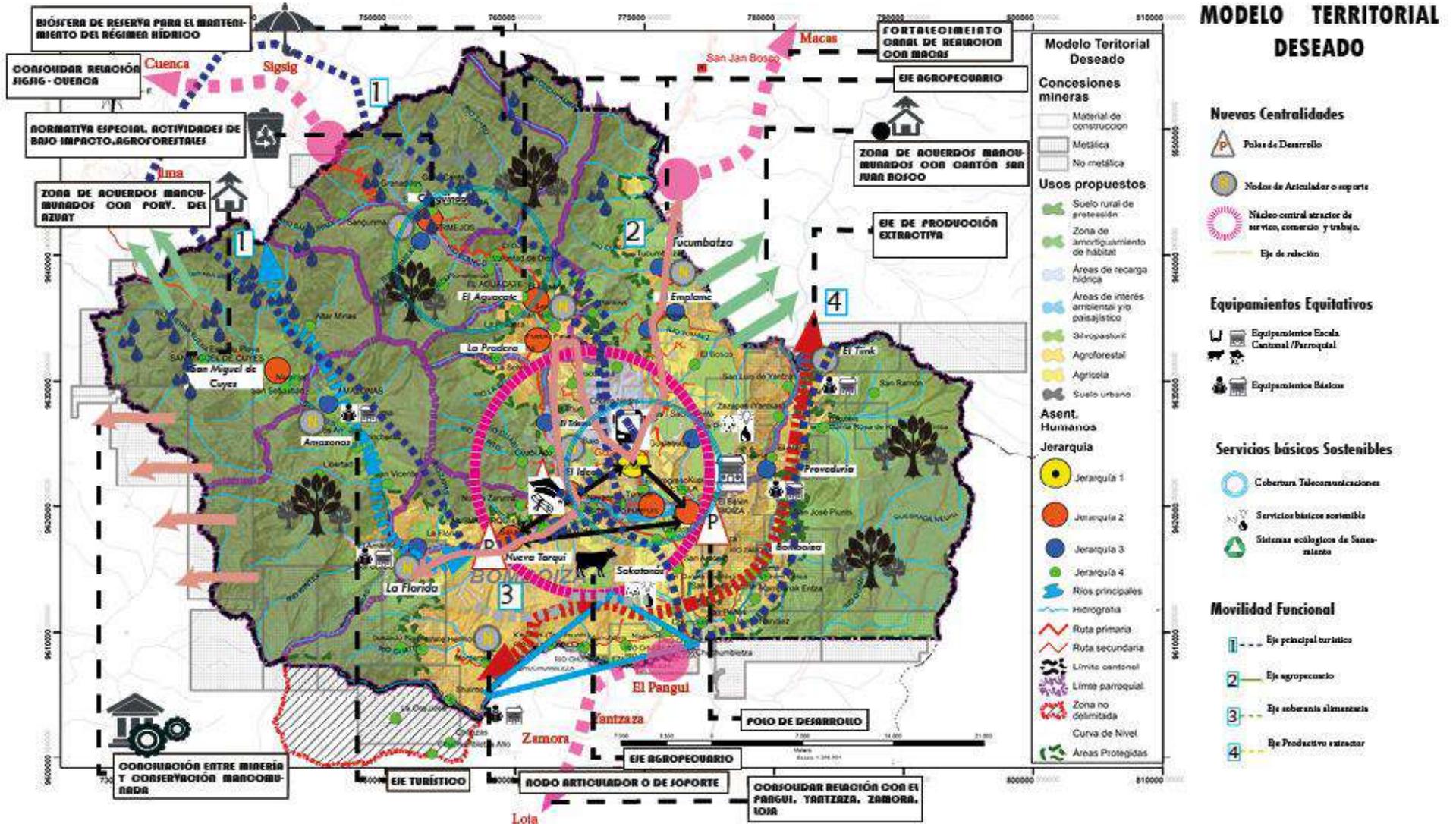
El modelo de movilidad, se sustenta en la generación de circuitos que conectan los diferentes sectores productivos y turísticos con las centralidades y nodos de desarrollo definidos en la propuesta, a nivel urbano se impulsa el transporte público sobre el privado, de acuerdo con los diferentes modos de movilidad existentes, prefiriendo al peatón y el disfrute ciudadano.

En lo referente al componente político institucional, se propone impulsar una administración descentralizada y desconcentrada de forma que se brinden servicios de calidad, eficientes y eficaces bajo un enfoque de derechos donde se incluyan a todos los sectores sociales existentes en el cantón; este postulado tiene en cuenta la optimización de los servicios públicos en las diferentes parroquias con la dotación de equipamientos multifuncionales a ubicarse en las centralidades menores previstas dentro del modelo territorial cantonal (Bomboiza, Nueva Tarqui y El Ideal).

Para conseguir el acercamiento de la gestión pública local a la población, se requieren procesos de descentralización y delegación de competencias, a fin de que, los beneficiarios de los servicios mantengan un contacto directo entre quien toma las decisiones y quien las ejecuta, en este sentido, se establece la formulación de políticas públicas que garanticen la gobernabilidad local por intermedio de la democratización en la toma de decisiones. Adicionalmente, el proceso descentralizador propuesto promueve la cooperación entre la administración institucional con las empresas y organizaciones públicas o privadas.

Complementariamente, se fomentarán y fortalecerán los procesos de participación ciudadana para que la ciudadanía tenga una real y efectiva presencia dentro de la planificación y el desarrollo cantonal; de igual manera, el control social, rendición de cuentas, transparencia y lucha contra la corrupción, estarán enmarcados en un Sistema de Participación Ciudadana donde se integre la participación de los diferentes GAD parroquiales y barrios del cantón. Se promueve modernizar y reformar los procesos existentes, para ello, se pretende emplear tecnologías de la información y comunicación en los procesos de planificación y gestión con el fin de mejorar los servicios e información ofrecidos y, de esta forma simplificar los procesos de soporte institucional mediante el empleo de canales que aumenten la transparencia y participación ciudadana.

Modelo Territorial Deseado del cantón Gualaquiza



Fuente: CONALI, IGM, MAE, GADP Morona Santiago, IEE, SIGTIERRAS / Elaboración: Equipo Consultor 2024

1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE

El establecimiento del Modelo Territorial Deseado (MTD), dentro de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), permite emprender la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para el cantón Gualaquiza, el cual toma en cuenta los aspectos técnicos y administrativos que definen las condiciones generales que permitan el aprovechamiento del suelo urbano y rural de acuerdo a su vocación. El MTD en la Propuesta del PDOT, se formulará el PUGS, conformado por los componentes estructurante, urbanístico y de gestión del suelo.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa.

Para la definición del componente estructurante, se atenderá tanto a la escala cantonal como a la urbana a fin de poder determinar la estructura urbana y rural del territorio y, poder determinar los siguientes aspectos:

- Extensión de los asentamientos humanos concentrados presentes en el territorio cantonal
- Ajuste del límite urbano
- Clasificación del suelo cantonal y urbano
- Interpretación de la estructura urbano/rural
- Subclasificación del suelo urbano y rural

1.1 DIAGNOSTICO

1.1.1 COMPRENSIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANO-RURAL

Se inicia aclarando e indicando que por falta de información del catastro rural en lo referente a datos urbanísticos y de los sistemas públicos de soporte; para el análisis de los asentamientos humanos considerados, se describirán en la medida de lo posible cada uno de ellos tratando de dar un enfoque cantonal y, más bien el análisis se concentrara en el área urbana de la cabecera cantonal.

1.1.1.1 Análisis de la situación actual de los asentamientos humanos concentrados (AHC)

Con la finalidad de clasificar el suelo cantonal como establece el marco legal actual y de esta forma definir la estructura urbano/rural del cantón, se atiende a las definiciones de suelo brindadas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) que, define el suelo urbano (artículo 18), como el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Se clasifica al suelo cantonal en urbano y rural y, de acuerdo con la definición establecida y las características territoriales presentes, se ha determinado que los asentamientos humanos concentrados en la actualidad son 26: La cabecera cantonal Gualaquiza (actual límite urbano), las cabeceras parroquiales de Amazonas, Bermejós, Bomboiza, Chigüinda, El Rosario (El Aguacate), Nueva Tarqui, San Miguel de Cuyes, Amazonas y Sevilla, adicionalmente, dentro del territorio se han identificado como concentrados a los asentamientos de La Pradera y San Francisco Alto y Bajo, El Arenal, El Empalme, Ganazhuma, La Florida, Monterrey, Proveeduría, San Martín, Buenavista, San Sebastián, Shaime, Tucumbatza, Tumbes y El Triunfo.

La cabecera cantonal constituye el núcleo poblacional de mayor tamaño, tiene el 79,81% del total de la superficie cantonal ocupada por los asentamientos humanos; es el lugar donde se concentra la población cantonal y sus actividades, abarca 920,31 hectáreas, distribuidas en lugares ocupados por las parroquias urbanas Gualaquiza y Mercedes Molina, de acuerdo a la organización territorial establecida por el GAD Municipal de Gualaquiza (GADMG).

Tabla 1: Asentamientos humanos concentrados en el cantón Gualaquiza.

No.	Asentamientos Humanos	Jerarquía	Superficie	
			[ha]	Porcentaje
1	Cabecera Cantonal Gualaquiza	J1	920,31	79,81%
9	Cabeceras Parroquiales	J2	119,64	10,38%
16	Otros asentamientos concentrados	J-3	113,11	9,81%
Total			1.153,06	100,00%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

Las cabeceras parroquiales ocupan una superficie territorial de 119,64 hectáreas en conjunto, que involucran el 10,38% del total de la superficie de los asentamientos humanos concentrados del territorio cantonal y cuyo detalle se presenta en la tabla siguiente.

Tabla 2: Asentamiento Humanos Concentrados-Cabeceras Parroquiales

Cabeceras Parroquiales		Jerarquía	Superficie	
			[ha]	Porcentaje
1	Amazonas	J2	7,43	0,64%
2	Bermejos	J2	10,27	0,89%
3	Bomboiza	J2	18,09	1,57%
4	El Rosario	J2	8,98	0,78%
5	Nueva Tarqui	J2	44,82	3,89%
6	San Miguel de Cuyes	J2	3,81	0,33%
7	Chigüinda	J2	11,42	0,99%
8	El Ideal	J2	14,82	1,29%
9	Sevilla	J2	-	-
Total			119,64	10,38%

Nota: La superficie de Sevilla se incluye dentro del área de la cabecera cantonal

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Los asentamientos humanos concentrados adicionales son aquellos que, debido a su actual grado de consolidación y cobertura de equipamientos y servicios públicos de soporte, presentan características urbanas y que por tanto deberán valorarse para determinar su pertenencia o no al suelo urbano cantonal. Se identifican 16 centros poblados con una superficie en conjunto de 113,11 ha equivalente al 9,81% del total de los asentamientos humanos identificados.

La red de asentamientos humanos del cantón Gualaquiza se articula con los cantones circunvecinos por medio de actividades de intercambio de servicios, actividades agropecuarias y turismo, generando la movilización de la población e intercambio de mercancía a nivel intracantonal, convirtiendo a la cabecera cantonal en un centro dinámico de comercio e intercambio.

La estructura del suelo urbano del cantón Gualaquiza se caracteriza por la presencia de una elevada cantidad de asentamientos humanos dotados por algún tipo de servicio básico, equipamiento, malla vial urbana y, cuya principal característica constituye la baja densidad poblacional; corresponde al 20% del total de los asentamientos humanos, aquellos que pertenecen a las jerarquías J1, J2 y J3, cuya población oscila entre 200 y 500 habitantes.¹

Los asentamientos humanos listados anteriormente, por su configuración de dispersos y con bajo grado de consolidación han propiciado un excesivo consumo de recursos, por lo que una de las principales políticas públicas deberá ser la consolidación de aquellos centros urbanos de mayor jerarquía.

La ciudad de Gualaquiza es el asentamiento humano que actualmente se encuentra normado como suelo urbano; es donde se concentra la mayor cantidad de población, equipamientos y servicios

¹ Esto representa el resultado de la metodología por variables aplicada en el Componente de Asentamientos Humanos del PDOT 2020-2023 para la jerarquización de los Asentamientos Humanos Concentrados. Se recomienda su revisión para una comprensión detallada.

públicos y privados; sin embargo, aquí también se conserva el modelo del territorio cantonal, con alta oferta de suelo urbano vacante y servicios públicos subutilizados.

1.1.1.2 Asentamientos de Hecho

La LOOTUGS define un asentamiento de hecho como aquel asentamiento humano caracterizado por la forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que representa inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

De acuerdo con la definición descrita anteriormente, en el territorio cantonal de Gualaquiza, se considera al centro poblado de La Selva, ubicado en la parroquia El Ideal como un asentamiento de hecho, mismo que estará sujeto a regulaciones especiales determinadas por el GADMG conforme al procedimiento establecido en la ley, con la finalidad de regularizar el territorio que actualmente ocupa.

Tabla 3: Asentamientos humanos de hecho en el cantón Gualaquiza

Parroquia	Asentamiento de Hecho
El Ideal	La Selva

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2024

a) La Selva

El asentamiento La Selva se localiza al Noroeste de la cabecera parroquial de El Ideal, se constituye en un asentamiento espontáneo establecido dentro del área rural pero que presenta algunas características urbanas; sin embargo, presenta problemas por tenencia de tierra en gran parte de su territorio, mismo que deberá ser abordado a través del proceso de legalización de asentamientos de hecho. Presenta un grado de consolidación bajo, sin una trama vial definida y ameznamientos que lo categoricen como un núcleo urbano propiamente.

Se deben determinar las condiciones de uso y ocupación del suelo, vialidad y áreas de participación municipal con las que se procederá a su legalización, siendo consecuentes con la situación actual de los predios y la necesidad de ordenamiento de dicho centro poblado.

1.1.1.3 Fraccionamientos producidos en el área rural (periurbana)

Entre los factores que no han permitido la consolidación del área urbana se encuentra el masivo fraccionamiento en el suelo aledaño al área urbana de la cabecera cantonal (cuya principal característica es presentar elevaciones del terreno, con pendientes mayores a las establecidas para edificaciones) mismo que es empleado como segunda vivienda por los habitantes de la ciudad de Gualaquiza.

La problemática de estos asentamientos radica en el alto consumo de los recursos que demandan, principalmente el incremento de desplazamientos en transporte motorizado privado, sin promover la movilidad sostenible; además, genera la existencia de trazados viales extensos que requieren mantenimiento constante, representando un costo adicional para la institución y el consecuente déficit en la optimización de recursos.

Por lo expuesto, el principal desafío para la administración municipal, se constituye la consolidación de la cabecera cantonal, siendo una de las principales estrategias establecer una ordenanza de fraccionamiento que propenda a la preservación y conservación de los recursos naturales, así como a la optimización del suelo agropecuario, con apoyo tanto de la parte política como técnica del GAD Municipal de Gualaquiza.

Tabla 4: Fraccionamiento del Suelo en el área periurbana

Sector	Superficie [m2]	Superficie [ha]	Porcentaje en relación al límite urbano actual
Gualaquiza Norte - Oeste	1.327.774,279	132,78	14,29%
Gualaquiza Norte - Este	1.238.362,203	123,84	13,32%
Gualaquiza Sur - Este	1.723.750,047	172,38	18,55%
Total	4.289.886,529	428,99	46,15%
Superficie Límite Urbano	9.294.767,615	929,48	100,00%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

De acuerdo a la tabla anterior, que muestra la magnitud del fraccionamiento ocurrido en el área periurbana, puede observarse que el mismo alcanza el 46,15% de la superficie que ocupa el actual límite urbano, demostrando la falta de una adecuada consolidación de este último por un alto fraccionamiento en el suelo rural periurbano tal como se anotó anteriormente.

Por lo tanto, se vuelve necesario minimizar este modelo desarrollista actual, ordenando lo existente y controlando el uso y ocupación de suelo rural, para lo cual se promueve la integración de estas áreas suburbanas con el objeto de reducir la brecha social y la presión sobre el suelo rural que generan estos núcleos, propiciando de esta manera la equidad social.

Se establecerán nuevas determinaciones sobre los asentamientos rurales con el fin de preservar la matriz productiva enfocándose en dos estrategias principales:

- Salvaguardar la seguridad alimentaria del cantón, por medio de la conservación de los suelos agropecuarios y,
- Preservar los recursos naturales existentes en el territorio.

1.1.1.4 Asentamientos humanos priorizados

Una vez identificados los asentamientos humanos concentrados existentes dentro del territorio cantonal y tomando en consideración los criterios anteriores, se obtuvieron como resultado dieciocho (18) centros poblados a los cuales se debe dar atención de regulación, normativa y ordenación urbanística, teniendo como objetivo principal promover una articulación y complementariedad entre los diferentes asentamientos humanos, mejorando la accesibilidad de la población a bienes, servicios, empleo, recreación, comercio y gestión, logrando de esta forma el equilibrio y distribución de las obligaciones y beneficios que genera la urbe.

Se debe señalar que de los asentamientos que fueron identificados con características concentradas, once (11) han sido considerados como núcleos urbanos dentro del cantón, mientras que los restantes necesitan ser planificados y regulados por parte del GADMG de acuerdo a la función que cumplen en el territorio, articulados al presente instrumento de planificación.

Tabla 5: Asentamientos Humanos priorizados

Nro.	Parroquia	Centro Poblado	Jerarquía
1	Gualaquiza	Gualaquiza	J1
2		Proveduría	J3
3		San Francisco (Alto y Bajo)	J3
4		San Sebastián	J3
5		Tucumbatza	J3
6	Amazonas	Amazonas	J2
7		Ganazhuma	J3
8	Bermejos	Bermejos	J2
9	Bomboiza	Bomboiza	J2
10		Shaime	J3
11		Monterrey	J3
12	Chigüinda	Chigüinda	J2
13	El Rosario	El Aguacate	J2
14		La Pradera	J2
15	Nueva Tarqui	Nueva Tarqui	J2
16	San Miguel de Cuyes	San Miguel de Cuyes	J2
17	El Ideal	El Ideal	J2
18		El Triunfo	J3

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.1.1.5 Análisis de la densidad poblacional

De acuerdo a lo establecido, se ha realizado la proyección de la población para la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales, a fin de poder determinar la densidad que se tiene actualmente en función de los datos provenientes del censo de población y vivienda realizados en el año 2010. Se proyecta la población al 2020 y al 2032 (año horizonte del PUGS) y su correspondiente densidad (hab/ha).

En la Tabla 1.7 puede apreciarse que actualmente se tiene una densidad baja tanto en la cabecera cantonal como en las parroquiales; puede apreciarse una alta densidad, comparada con aquella de la cabecera cantonal en las cabeceras parroquiales, hecho que se da debido a la superficie que ocupa cada una de ellas; sin embargo, debe indicarse que en el caso de Bermejos y Chigüinda la población decrece.

Al año 2032, horizonte del Plan de Uso y Gestión del Suelo se tiene un comportamiento similar respecto de la densidad poblacional por lo que, la población puede ser soportada dentro de los límites actualmente definidos como de control urbano y de crecimiento de las cabeceras parroquiales. Se aprecia que las cabeceras parroquiales de El Ideal (23,51 hab/ha), Chigüinda (24,29 hab/ha), San Miguel de Cuyes (20,09 hab/ha) representaran las de mayor concentración poblacional.

Tabla 6: Proyección de la población en cabeceras parroquiales

Parroquia	Población				Área (ha)	Densidad 2020 (hab/ha)	Densidad 2032 (hab/ha)
	2010	2020	2032	Incremento 2020 - 2032			
Gualaquiza: Parroquia	9228	10495	12789	2294	36588,87	0,29	0,35
Cabecera cantonal	7232	8376	9991	1615	920,31	9,10	10,86
Amazonas: Parroquia	412	492	630	138	28638,10	0,02	0,02
Cabecera parroquial	44	69	119	50	7,43	9,31	16,04
Bermejos: Parroquia	223	146	102	(-44)	10425,67	0,01	0,01
Cabecera parroquial	161	158	154	(-4)	10,27	15,36	14,98
Bomboiza: Parroquia	4623	5896	8058	2162	68240,34	0,09	0,12
Cabecera parroquial	189	195	202	7	18,09	10,76	11,15
Chigüinda: Parroquia	552	434	366	(-68)	16188,70	0,03	0,02
Cabecera parroquial	253	271	294	23	12,09	22,39	24,29
El Rosario: Parroquia	608	571	575	4	13467,37	0,04	0,04
Cabecera parroquial	122	141	168	27	8,98	15,70	18,68
Nueva Tarqui: Parroquia	511	492	507	15	5483,50	0,09	0,09
Cabecera parroquial	347	392	453	61	44,82	8,74	10,10
San Miguén de Cuyes: Parroquia	184	211	258	47	27112,37	0,01	0,01
Cabecera parroquial	55	64	77	13	3,81	16,77	20,09
El Ideal: Parroquia	821	1052	1443	391	9892,80	0,11	0,15
Cabecera parroquial	178	249	374	125	15,91	15,68	23,51

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.2 ÁREA URBANA ACTUAL

En la actualidad, el límite urbano reconocido en el PUGS vigente mediante ordenanza municipal comprende a la cabecera cantonal de Gualaquiza, la superficie ocupada por las cabeceras parroquiales y los centros urbanos de La Pradera (parroquia El Rosario) y San Francisco (parroquia Gualaquiza).

1.1.2.1 LÍMITE URBANO ACTUAL

1.1.2.1.1 Límite urbano de la cabecera cantonal

El límite urbano actual se define en el artículo 2 de la "Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana y de Influencia Inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza, publicada el 15 de diciembre de 2015; abarca un área aproximada de 920,31 ha y define los siguientes hitos para su delimitación.

Al Norte:

Partiendo del Hito 1 ubicado en el eje de la vía al Zapotillo (coordenadas 767825,9972mE, 9623640,7132mN) en dirección Noreste perpendicular al eje hasta el Hito.2 en la intersección con una línea imaginaria paralela en 25 metros a la lateral de la vía al zapotillo (coordenadas 767847,6484mE, 9623664,2771mN); de aquí en sentido Este por la línea imaginaria paralela a la calle 16 de Agosto hasta el Hito 3 ubicado en la intersección con la línea imaginaria paralela en 25 metros al borde de la prolongación de la calle Wuaquiz (coordenadas 768306,3265mE, 9623682,637mN); se continúa en sentido Noreste por la línea imaginaria trazada a 25 metros de la lateral norte de la prolongación de la calle Sígsig hasta el Hito 4 (coordenadas 768352,87mE, 9623832,80mN). Desde este punto con línea imaginaria con dirección Noroeste hasta el Hito 4 (coordenada 768092,8207mE, 9624062,8268mN); desde aquí con línea imaginaria con dirección Noreste hasta el Hito.5 (coordenadas 768486,4471mE, 9624234,6857mN); de aquí en sentido Noroeste por la vía Peatonal planificada hasta la intersección con el eje de la vía al Portón y Calle Guayaquil donde se ubica el Hito 6 (coordenadas 768449,7186mE, 9624320,5934mN). De aquí por el eje de la vía al Portón en sentido Noroeste hasta la Intersección con el eje de la vía planificada prolongación de la Av. Rosendo Alvear se ubica el Hito 7 (coordenadas 768193,4976mE, 9624577,0854mN); se continúa en sentido Noreste hasta el Hito 8 ubicado en la intersección con la quebrada sin nombre (coordenadas 768231,8087mE, 9624665,8353mN); desde este punto, aguas abajo hasta interceptar con el Río Yumaza se ubica el Hito 9 (coordenadas 768355,8454mE, 9624616,4521mN), sigue aguas abajo por el Río Yumaza en sentido Sureste hasta interceptar con

una línea imaginaria trazada en forma paralela a 90.00 metros del borde de la Av. Milton Patiño donde se ubica el Hito 10 (coordenadas 768891.2215mE; 9624416.3033mN). Desde este punto en sentido Noreste por la línea imaginaria hasta interceptar con el eje de la vía que conduce al sector de San Sebastián donde se ubica el Hito 11 (coordenadas 768932.6096mE, 9624500.3033mN). Del Hito 11 en sentido Noreste por el eje de la vía a San Sebastián hasta interceptar con una línea imaginaria paralela en 100.00 metros a la Av. Milton Patiño donde se ubica el Hito 12 (coordenadas 769158.1151mE, 9624974.9228mN). Desde el Hito 12 en sentido Noreste por la línea imaginaria trazada paralela en 100.00 metros a la Av. Milton Patiño hasta la intersección con la quebrada de El Salado donde se ubica el Hito 13 (coordenadas 769217.6956mE, 9625093.4341mN). Desde este punto en sentido Este por la Quebrada hasta su intersección con el eje de la Av. Milton Patiño donde se ubica el Hito 14 (coordenadas 769337.4406mE, 9625083.0742mN). Del Hito 14 por el eje de la Av. Milton Patiño hasta la intersección con el eje de la proyección de la Nueva Avenida Oriental donde se ubica el Hito 15 (coordenadas 769430.9877mE, 9625270.0976mN). De este Hito en sentido Sureste con línea imaginaria hasta el borde de la Nueva Avenida Oriental donde se ubica el Hito 16 (coordenadas 769481.359mE, 9624096.9899mN).

Al Este:

Partiendo del Hito 16 (coordenadas 769481.359mE, 9624096.9899mN) en sentido Sur por el borde de la proyección de la Nueva Avenida Oriental hasta la intersección con el eje de la Calle S/N planificada en la Lotización Perla de la Amazonía donde se encuentra el Hito 17 (coordenadas 769481.359mE, 9624096.9899mN). Continúa en sentido Noreste, Sureste y Suroeste por el eje de la Calle S/N planificada en la lotización Perla de la Amazonía hasta interceptar con el eje de la Nueva Avenida Oriental donde se ubica el Hito 18 (coordenadas 769706.5994mE, 9623136.6239mN). De este punto en sentido Sur por el eje de la Nueva Avenida Oriental hasta la intersección con el Río Gualaquiza donde se encuentra el Hito 19 (coordenadas 769858.997mE, 9622364.6246mN). Desde el Hito 19 aguas abajo en sentido Sureste hasta el Hito 20 ubicado en la intersección de los Ríos Gualaquiza y Bomboiza (coordenadas 771909.9732mE, 9620075.7735mN).

Al Sur:

Desde el Hito 20 se continúa aguas arriba por la margen del Río Bomboiza en sentido Suroeste y Noroeste hasta la intersección con la prolongación del eje de la vía que conduce a Zamora (vía a El Pangui) donde se ubica el Hito 21 (coordenadas 767546.6238mE, 9619905.4493mN).

Al Oeste:

Partiendo del Hito 21 en sentido Noreste por el eje de la Vía a Zamora hasta la intersección de la Vía Expresa propuesta en el sector de El Tunduli donde se ubica el Hito 22 (coordenadas 768052.4541mE, 9620014.6969mN). Desde el Hito 22 (coordenadas 768052.4541mE, 9620014.6969mN). Desde el Hito 22 en sentido Noreste y posteriormente en sentido Noreste por el eje de la Vía Expresa planificada hasta la intersección con la prolongación del eje de las Calles Guayacanes y Cipreses donde se ubica el Hito 23 (coordenadas 769180.3897mE, 9622539.1569mN). Desde este punto en sentido Noroeste por el eje de la calle Guayacanes hasta la intersección con la Quebrada de Churuyacu donde se ubica el Hito 24 (coordenadas 769012.1177mE, 9622974.4655mN). Continúa aguas arriba por la Quebrada de Churuyacu en sentido Noroeste hasta la intersección con la vía S/N donde se ubica el Hito 25 (coordenadas 768186.5274mE, 9623039.4393mN). De aquí por el eje de la vía existente en sentido Sur hasta la intersección con la vía S/N donde se ubica el Hito 26 (coordenadas 768170.3603mE, 9622874.021mN). Desde este punto hacia el Noroeste por el eje de la vía planificada hasta la intersección con la vía s/n donde se ubica el Hito 27 (coordenadas 767500.2179mE, 9622965.8214mN). De aquí en sentido Noreste por el eje de la vía s/n hasta la intersección con vía planificada s/n donde se ubica el Hito 28 (coordenadas 767684.8652mE, 9623021.874mN). Desde este punto en sentido Noreste con línea imaginaria hasta su intersección con una línea imaginaria trazada a 47.00 metros del eje de la vía s/n donde se ubica el Hito.29 (coordenadas 767653.3121mE, 9623056.7079mN). Por la línea imaginaria en sentido Noreste hasta su intersección con la quebrada Churuyacu donde se ubica el Hito 30 (coordenadas 767883.0407mE, 9623189.3684mN); de este punto aguas arriba por la quebrada en sentido Noroeste hasta el lindero del predio de propiedad de los profesores del Magisterio ubicado en las coordenadas 767601.623mE, 9623423.52mN donde se ubica el Hito 31; de este punto por el lindero Norte del predio hasta la intersección por la naciente de quebrada se ubica el Hito 32 (coordenadas 7677919266mE, 9623562.5645mN); y del Hito 32 en

sentido Noreste por la naciente quebrada se ubica el Hito 1 ubicado en el eje de la vía a Zapotillo (coordenadas 767825.9972mE, 9623640.7132mN).

Para efectos de regulación, especialmente con respecto a los aspectos paisajísticos y de crecimiento que tienen relación con el entorno inmediato del perímetro urbano se determina como Área de Influencia Inmediata en el presente acápite, el área que se encuentra entre el perímetro urbano y el polígono inscrito en los límites siguientes:

Al Norte:

Desde el Hito N°.1 ubicado en el punto de coordenadas 767000mE, 9626000mN en sentido Este hasta el Hito 2 ubicado en las coordenadas 772000mE, 9626000mN.

Al Este:

Desde el Hito 2 ubicado en el punto de coordenadas 772000mE, 9626000mN: en sentido Sur hasta el Hito 3 ubicado en las coordenadas 772000mE, 9619000mN.

Al Sur:

Desde el Hito 3 ubicado en el punto de coordenadas 772000mE, 9619000mN en sentido Oeste hasta el Hito 4 ubicado en las coordenadas 767000mE, 9619000mN

Al Oeste:

Desde el Hito 4 ubicado en el punto de coordenadas 767000mE, 619000mN en sentido Norte hasta el Hito 1 ubicado en las coordenadas 767000mE, 9626000mN.

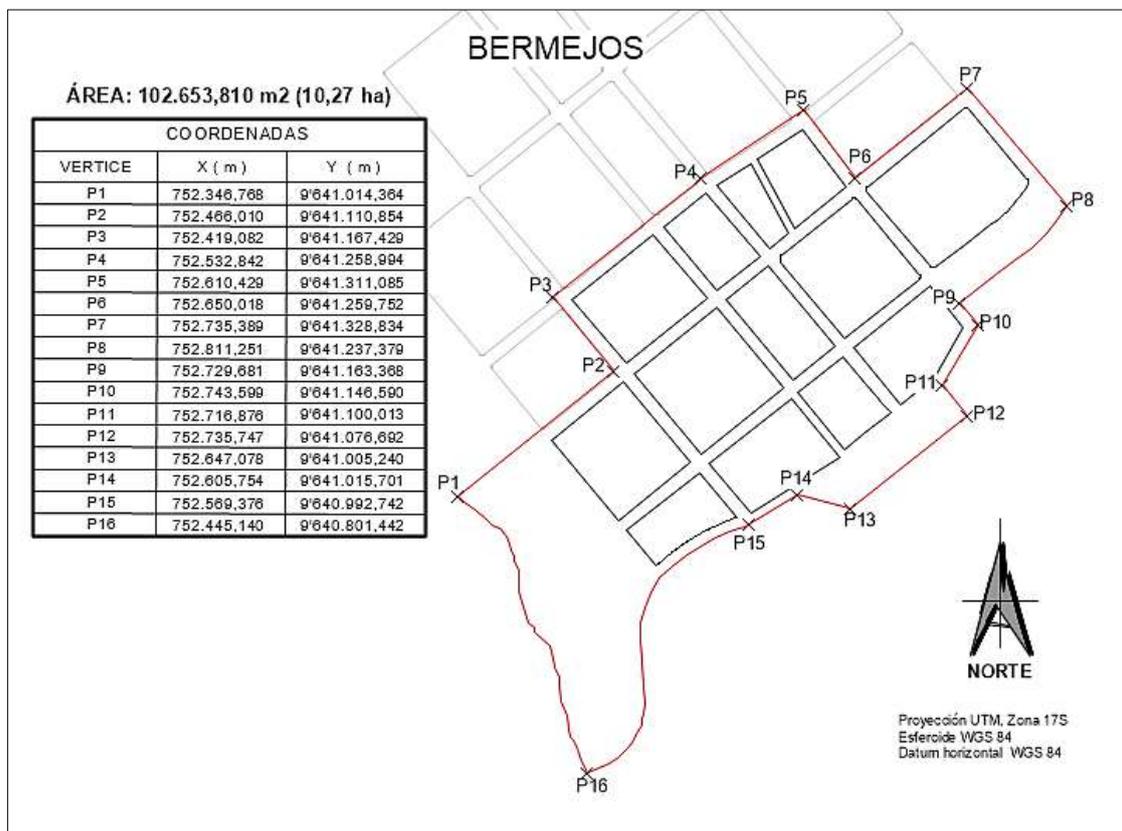
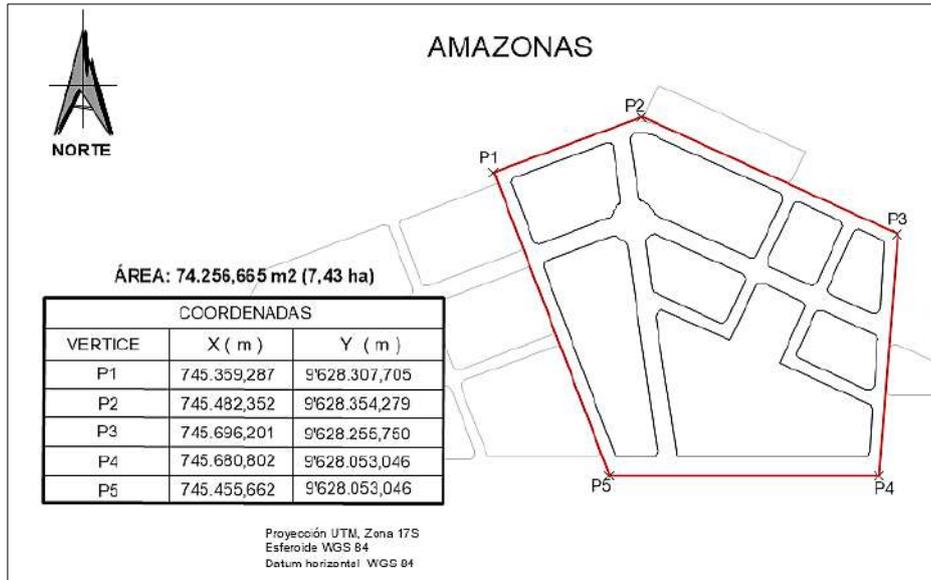
A continuación, se presenta de forma cartográfica la delimitación del territorio de acuerdo a las determinantes geográficas detalladas anteriormente, con el fin de limitar el territorio urbano con características de desarrollo.

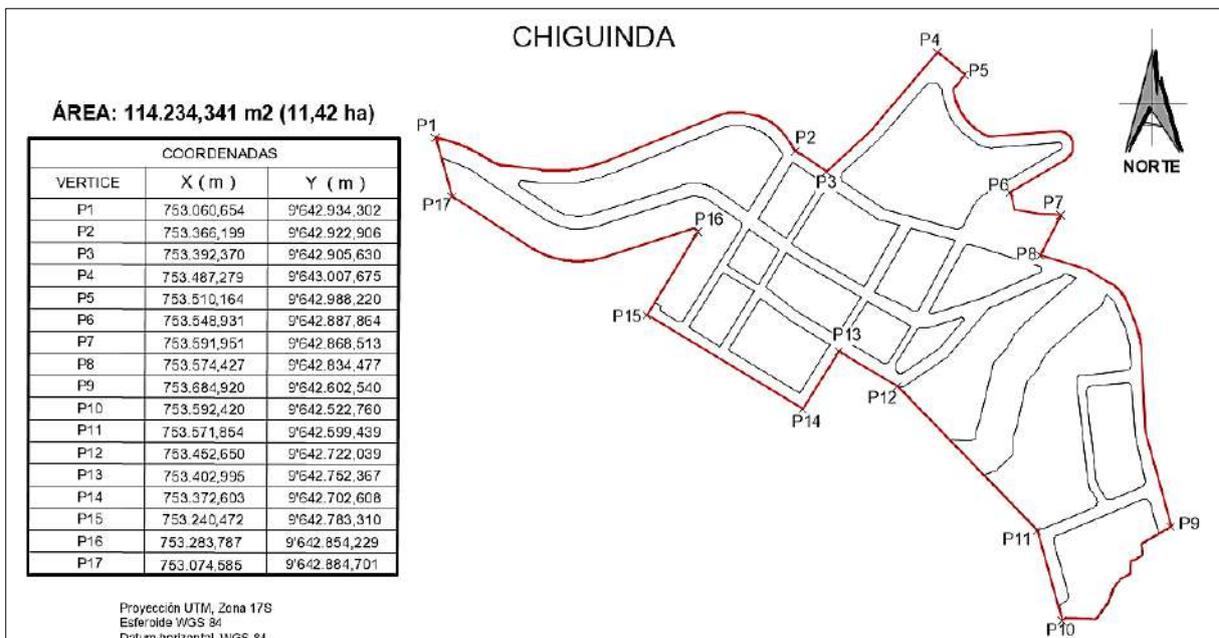
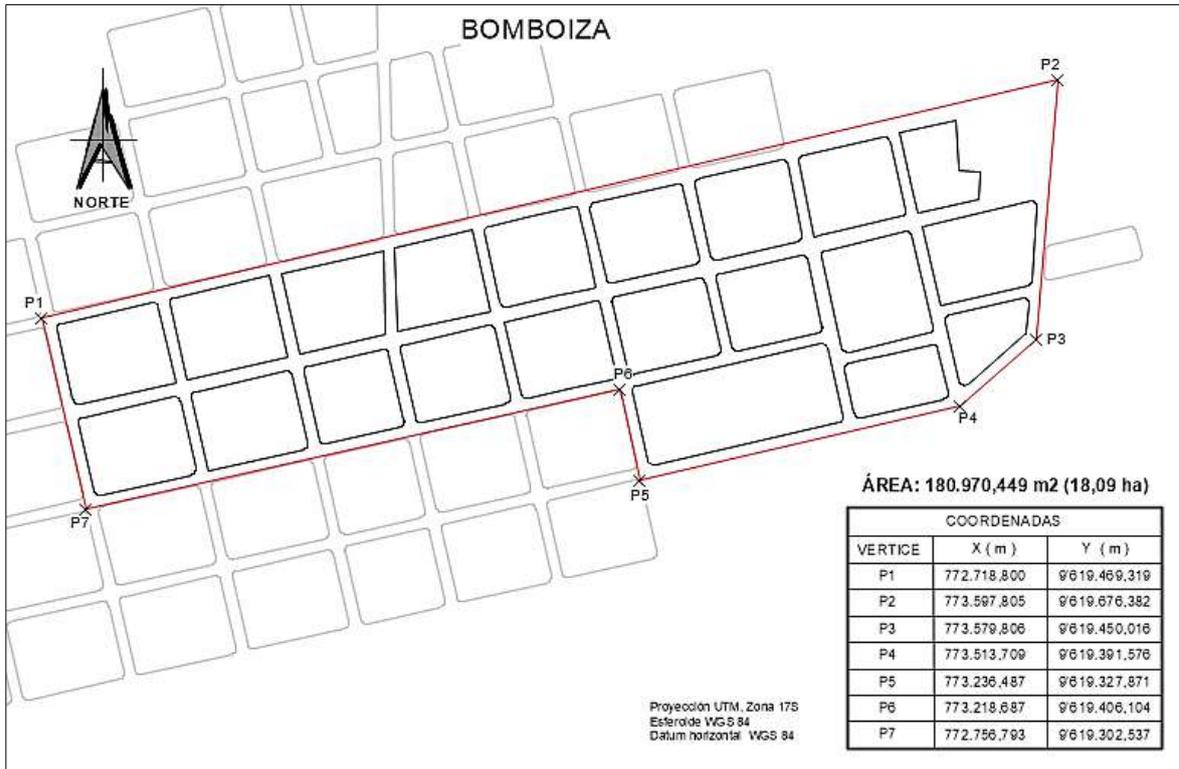
1.1.2.1.2 Límites urbanos de las cabeceras parroquiales

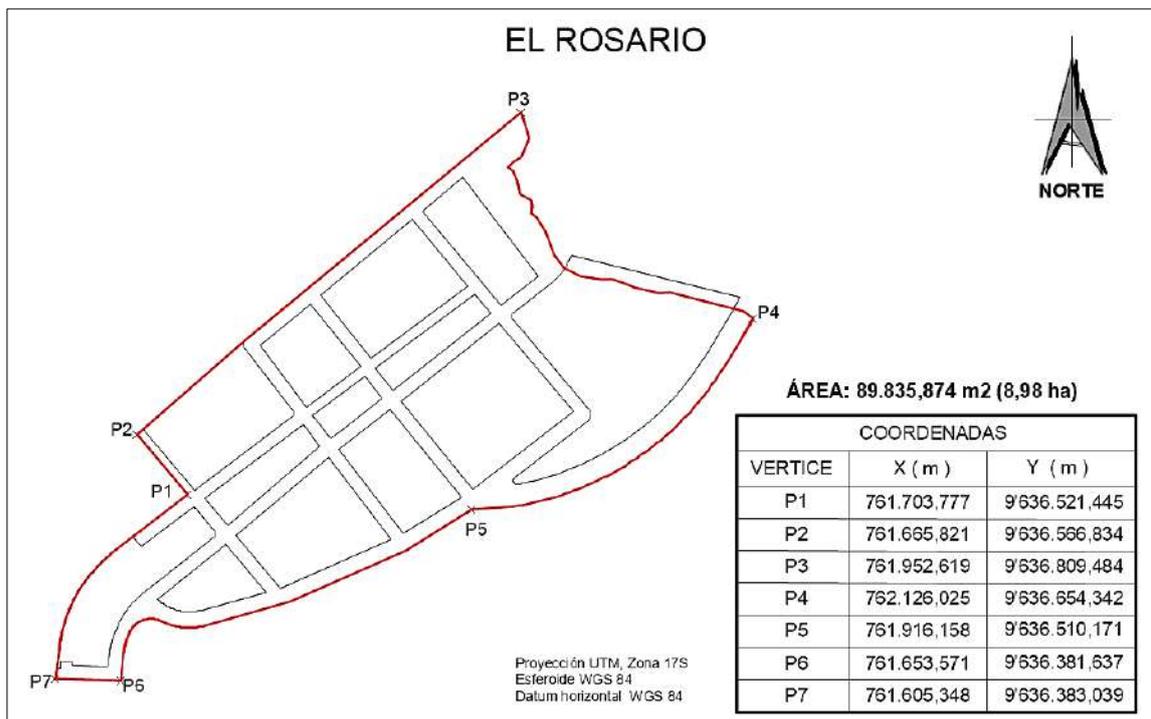
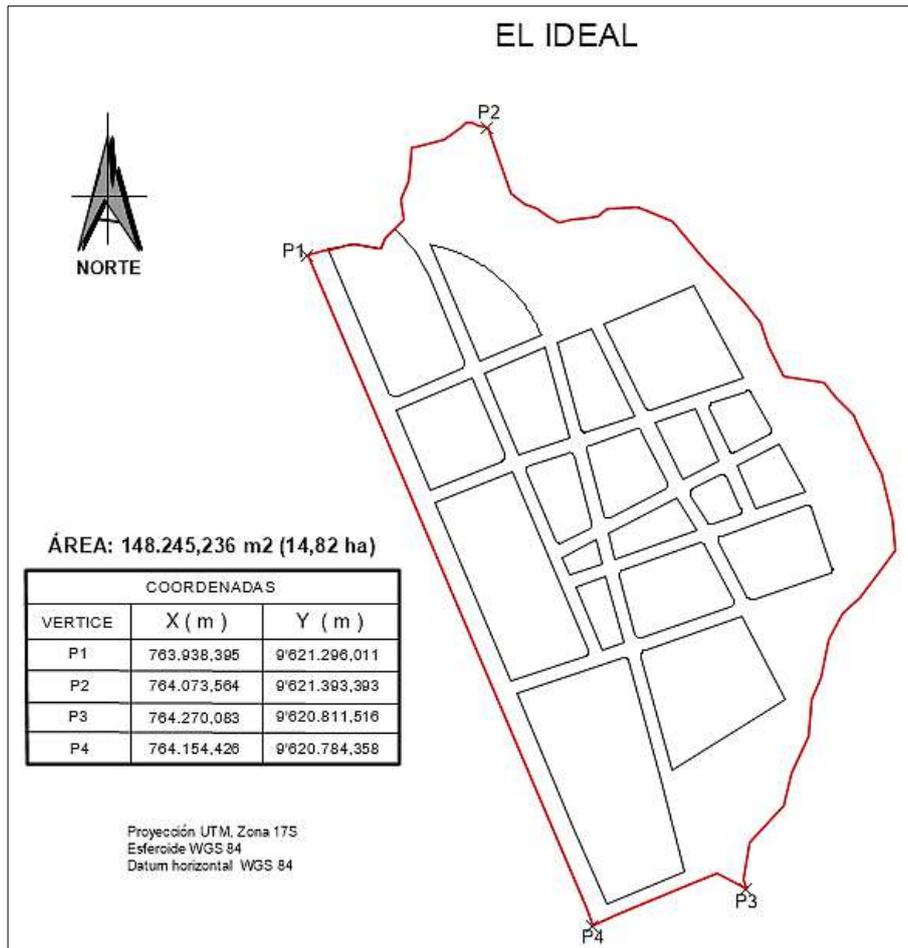
Los límites urbanos considerados se establecieron para los diez (10) asentamientos humanos que se indican en los siguientes mapas, los cuales incluyen las ocho (8) cabeceras parroquiales y los dos (2) centros poblados de La Pradera, ubicado en la parroquia El Rosario y San Francisco (Alto y Bajo), ubicado en la parroquia Gualaquiza.

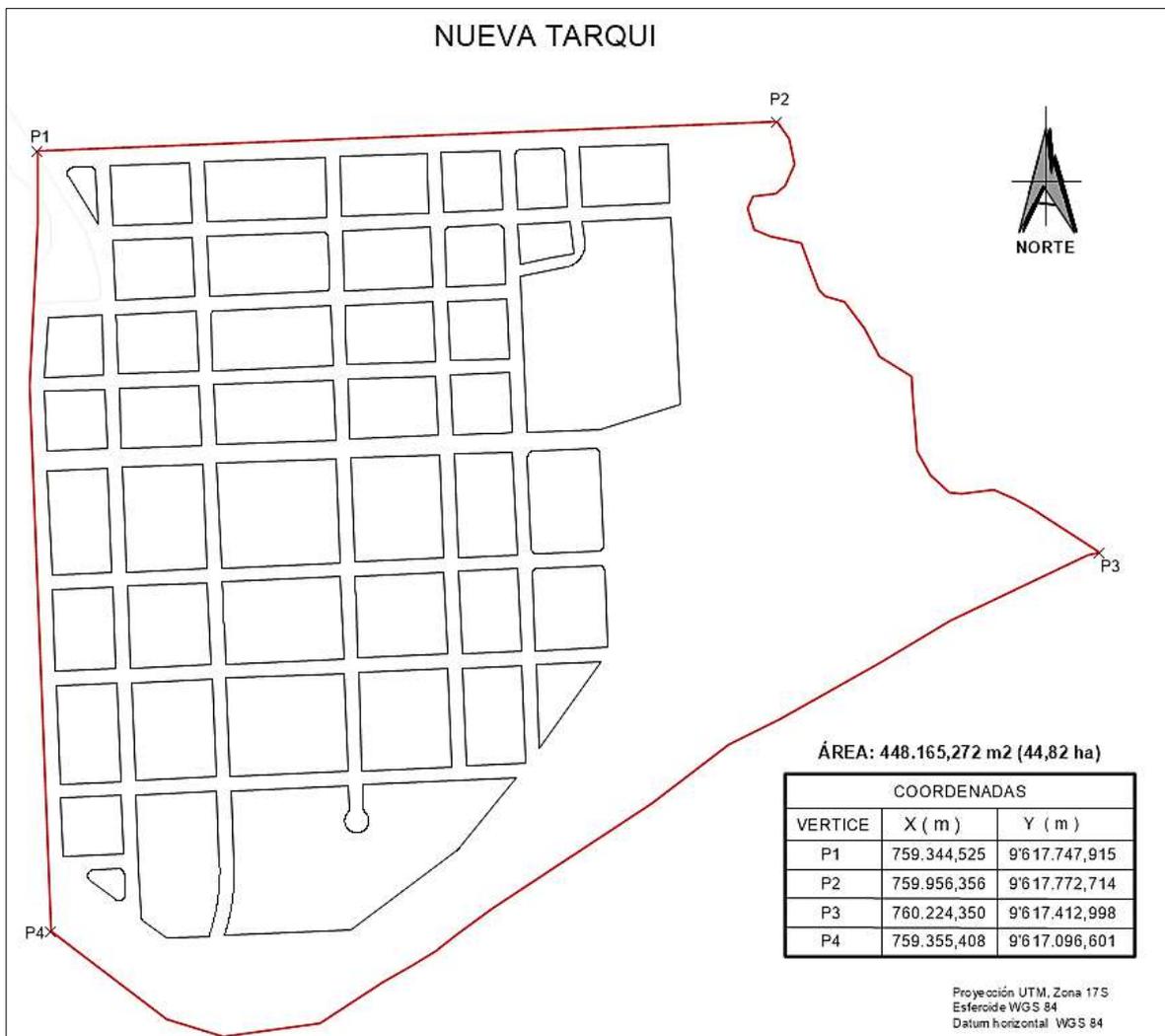
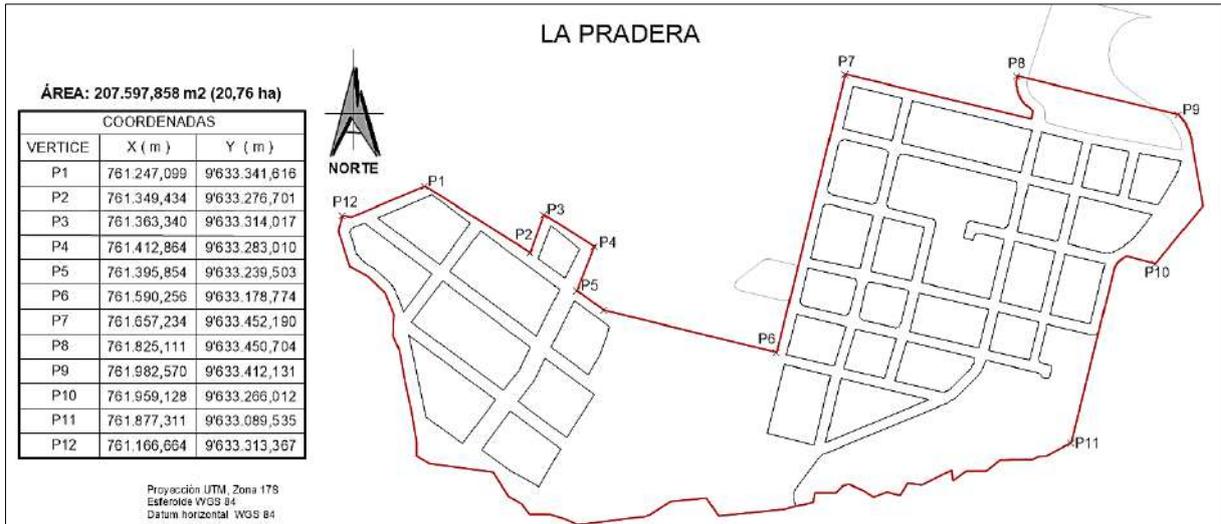
Mapa 2: Límites urbanos actuales del cantón Gualaquiza

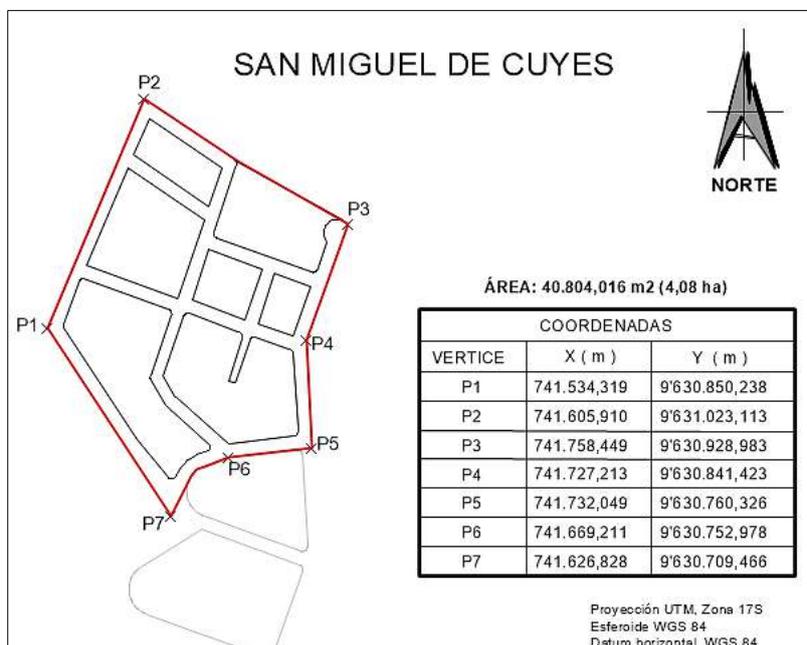
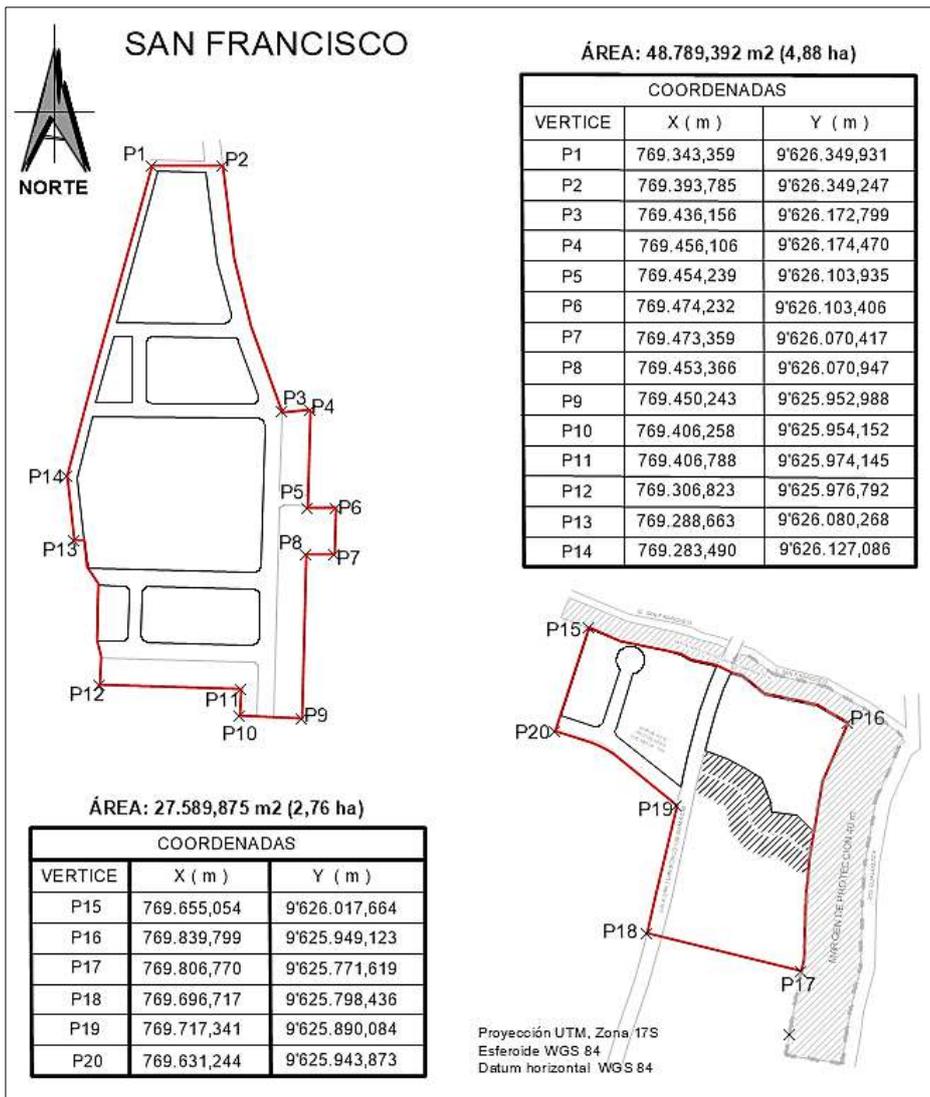












Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

1.1.3 OCUPACIÓN DE SUELO

El nivel de ocupación se define como la relación que permite cuantificar la cantidad de suelo edificado contra el que es permitido para ello, mediante la comparación entre el área edificada en planta baja contra el área edificable de acuerdo con las regulaciones de ocupación permitida.

El cálculo de la ocupación del suelo permite conocer el rendimiento de que está siendo objeto el suelo urbano, de acuerdo con los aprovechamientos que se están dando en la actualidad; para esto, se emplean datos como superficie de manzanas, cantidad de lotes existentes, superficie edificada y el coeficiente de ocupación asignado a cada una de ellas.

Con este cálculo se facilita la caracterización de la ocupación del suelo y como consecuencia el planteamiento de las propuestas de tratamientos y aprovechamiento del suelo que se establecerá en función de rangos de ocupación a fin de determinar zonas homogéneas de la ciudad.

En el Mapa 10, se presentan los sectores de planeamiento vigentes sobre los cuales se analizan los niveles de ocupación del suelo -cuyos resultados permitirán, en la propuesta, generar un desarrollo urbano compacto y ordenado- de acuerdo a cuatro rangos de ocupación con sus correspondientes categorías.

El área para establecer el rango de ocupación del suelo urbano es la ocupada por las manzanas (se excluyen vías y franjas de protección), por lo que, en relación al área del límite urbano actual (929,48 ha) representa un porcentaje del 68,75%.

Tal como puede apreciarse en la tabla siguiente, dentro del área urbana de Gualaquiza, la mayor parte de la misma (95,33%) se encuentra en proceso de formación mientras que, una mínima porción (0,43%) está consolidada, correspondiente a los sectores centrales, donde se ubica el área administrativa y comercial, localizada en el norte del perímetro urbano (Mapa 1.10).

Tabla 7: Niveles de ocupación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza

Cabecera cantonal de Gualaquiza					
Color	Rango de ocupación	Categoría	Superficie [m ²]	Superficie [ha]	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	6.091.833,98	609,18	95,33%
	>25% - 50%	Conformación	218.827,43	21,88	3,42%
	>50% - 75%	Complementación	52.392,51	5,24	0,82%
	>75% - 100%	Consolidación	27.468,87	2,75	0,43%
	>100%				
Total			6.390.522,79	639,05	100,00

Cabecera parroquial de Amazonas						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	35,217.98	100.00%	31,635.42	89.83%
	>25% - 50%	Conformación				
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			35,217.98	100.00%	31,635.42	89.83%

Cabecera parroquial de Bermejos						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	39,538.37	75.88%	36,179.49	91.50%
	>25% - 50%	Conformación	12,567.97	24.12%	7,585.29	60.35%

	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			52,106.34	100.00%	43,764.78	83.99%

Cabecera parroquial de Bomboiza						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	91,160.36	100.00%	81,528.94	89.43%
	>25% - 50%	Conformación				
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			91,160.36	100.00%	81,528.94	89.43%

Cabecera parroquial de Chigüinda						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	45,019.93	78.42%	39,259.50	87.20%
	>25% - 50%	Conformación	12,293.84	21.42%	8,085.12	65.77%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación	92.13	0.16%	91.93	99.78%
	>100%	Sobreocupación				
Total			57,405.90	100.00%	47,436.54	82.63%

Cabecera parroquial de El Ideal						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	45,178.26	68.28%	40,360.99	89.34%
	>25% - 50%	Conformación	13,133.38	19.85%	9,496.23	72.31%
	>50% - 75%	Complementación	6,138.70	9.28%	2,244.70	36.57%
	>75% - 100%	Consolidación	793.98	1.20%	90.45	11.39%
	>100%	Sobreocupación	922.28	1.39%	-56.21	-6.09%
Total			66,166.60	100.00%	52,136.16	78.80%

Cabecera parroquial de San Miguel de Cuyes						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	14,642.97	75.64%	12,296.66	83.98%
	>25% - 50%	Conformación	4,715.27	24.36%	3,135.94	66.51%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			19,358.24	100.00%	15,432.60	79.72%

Cabecera parroquial de El Rosario						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	22,705.64	72.91%	18,365.05	80.88%
	>25% - 50%	Conformación	8,438.17	27.09%	6,808.80	80.69%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			31,143.81	100.00%	25,173.85	80.83%

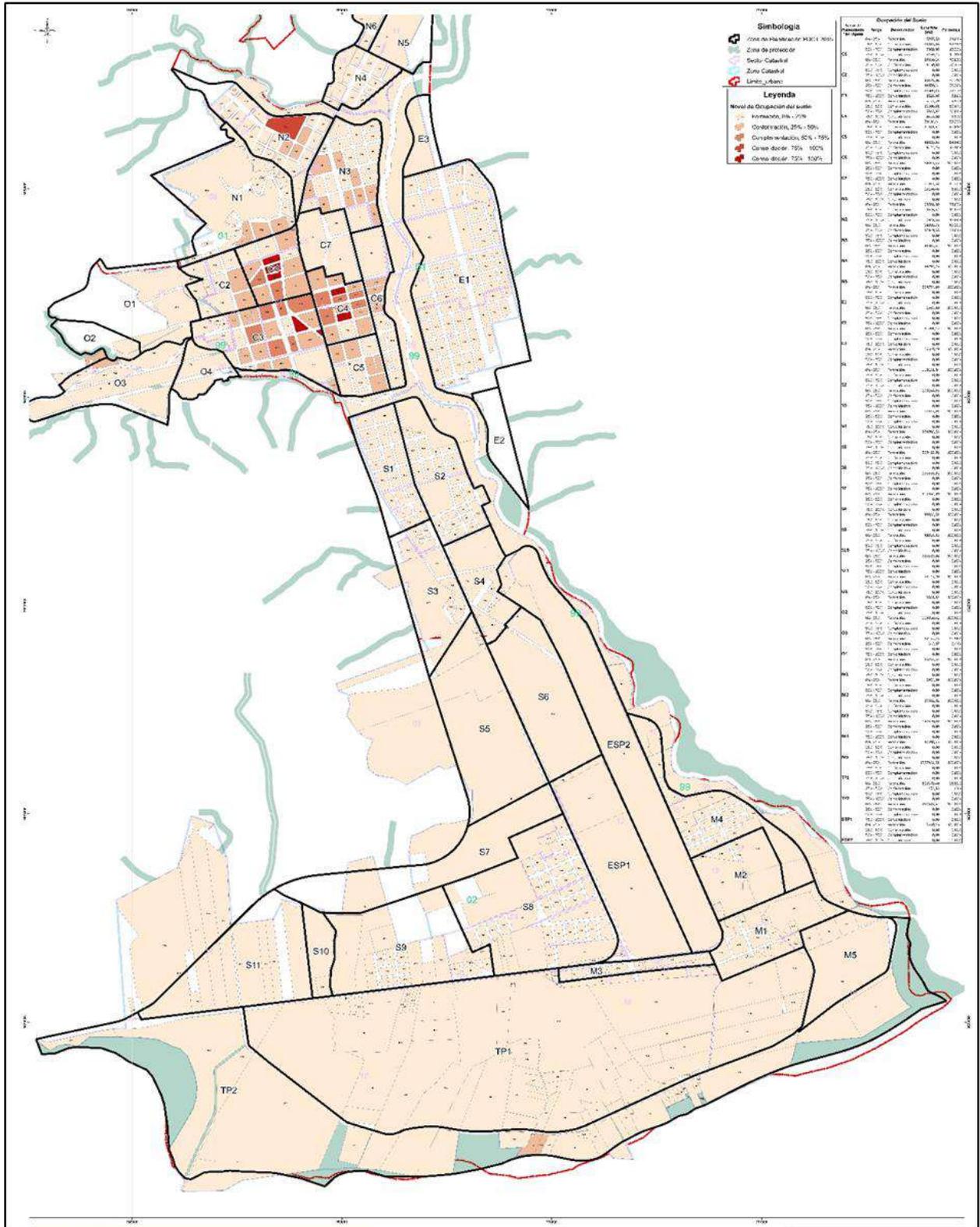
Cabecera parroquial de Nueva Tarqui						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	19,819.32	67.80%	11,059.60	55.80%
	>25% - 50%	Conformación	9,411.24	32.20%	7,618.58	80.95%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			29,230.56	100.00%	18,678.18	63.90%

Centro Poblado La Pradera						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	54,168.54	65.67%	49,795.98	91.93%
	>25% - 50%	Conformación	15,387.43	18.66%	10,427.00	67.76%
	>50% - 75%	Complementación	3,691.56	4.48%	1,724.19	46.71%
	>75% - 100%	Consolidación	9,236.10	11.20%	1,043.17	11.29%
	>100%	Sobreocupación				
Total			82,483.63	100.00%	62,990.34	76.37%

Centro Poblado San Francisco						
Color	Rango de Ocupación	Categoría	Área Edificable PB (m ²)	Porcentaje categoría	Área por Edificar PB (m ²)	Porcentaje
	0% - 25%	Formación	9,857.75	25.03%	8,500.84	86.24%
	>25% - 50%	Conformación	29,522.73	74.97%	20,828.38	70.55%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
Total			39,380.48	100.00%	29,329.22	74.48%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
 Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 3: Niveles de ocupación del suelo



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

La Tabla 8 ha permitido establecer los niveles de ocupación del suelo predominantes en cada sector de planeamiento establecido en la zona urbana de Gualaquiza teniendo los siguientes resultados:

Los sectores centrales cuentan con los siguientes resultados de niveles de ocupación del suelo: Sector C1 predominante como zona en conformación (52.95%), sector C2 prevalece en formación (73.83%), sector C3 mayormente en formación y conformación (39.31% y 35.36% respectivamente) sector C4 en conformación (50.67%), sector C5 predominante en formación (52.39%), sector C6 se mantiene en formación (84.04%) y C7 totalmente en formación (100%).

En los sectores norte, se tiene al sector N1 en formación (91.40%), sector N2 en formación (73.89%), sector N3 en formación (66.39%), sector N4 y N5 en formación (100% cada uno).

Los tres sectores ubicados al este (E1, E2 y E3) se presentan en formación (100%).

Los sectores sur (S1 al S11), los sectores oeste (O1 al O4), los sectores M1 al M5 y TP1 se encuentran todos ellos en formación (100%), en el sector TP2 predomina en conformación (98,59%).

Finalmente, los sectores ESP1 y ESP2 se encuentran en formación (100%).

Tabla 8: Niveles de ocupación del suelo

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
C1	0% - 25%	Formación	15767,58	24,64%
	25% - 50%	Conformación	33883,86	52,95%
	50% - 75%	Complementación	7869,86	12,30%
	75% - 100%	Consolidación	6469,25	10,11%
	Total			63990,55
C2	0% - 25%	Formación	39930,14	73,83%
	25% - 50%	Conformación	14150,88	26,17%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total			54081,02
C3	0% - 25%	Formación	49875,96	39,31%
	25% - 50%	Conformación	44870,14	35,36%
	50% - 75%	Complementación	28509,83	22,47%
	75% - 100%	Consolidación	3626,96	2,86%
	Total			126882,89
C4	0% - 25%	Formación	5173,59	9,97%
	25% - 50%	Conformación	26306,01	50,67%
	50% - 75%	Complementación	16012,82	30,84%
	75% - 100%	Consolidación	4424,00	8,52%
	Total			51916,42
C5	0% - 25%	Formación	23484,44	52,39%
	25% - 50%	Conformación	21341,52	47,61%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total			44825,96
C6	0% - 25%	Formación	48059,08	84,04%
	25% - 50%	Conformación	9125,26	15,96%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total			57184,34
C7	0% - 25%	Formación	64013,53	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total			64013,53
N1	0% - 25%	Formación	161013,61	91,40%
	25% - 50%	Conformación	15156,46	8,60%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total			176170,07
N2	0% - 25%	Formación	63592,39	73,89%
	25% - 50%	Conformación	9526,52	11,07%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	12948,66	15,04%
	Total			86067,57
N3	0% - 25%	Formación	64898,75	66,39%

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
	25% - 50%	Conformación	32849,56	33,61%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		97748,31	100,00%
N4	0% - 25%	Formación	46987,52	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		46987,52	100,00%
N5	0% - 25%	Formación	39292,26	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		39292,26	100,00%
E1	0% - 25%	Formación	264774,20	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		264774,20	100,00%
E2	0% - 25%	Formación	1563,80	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		1563,80	100,00%
E3	0% - 25%	Formación	31201,47	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		31201,47	100,00%
S1	0% - 25%	Formación	66649,49	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		66649,49	100,00%
S2	0% - 25%	Formación	113151,84	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		113151,84	100,00%
S3	0% - 25%	Formación	109164,05	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		109164,05	100,00%
S4	0% - 25%	Formación	82817,01	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		82817,01	100,00%
S5	0% - 25%	Formación	274703,65	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		274703,65	100,00%
S6	0% - 25%	Formación	209415,81	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		209415,81	100,00%
S7	0% - 25%	Formación	155655,93	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		155655,93	100,00%
S8	0% - 25%	Formación	302364,99	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		302364,99	100,00%
S9	0% - 25%	Formación	184053,51	100,00%

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		184053,51	100,00%
S10	0% - 25%	Formación	48034,93	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		48034,93	100,00%
S11	0% - 25%	Formación	223519,86	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		223519,86	100,00%
O1	0% - 25%	Formación	68147,20	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		68147,20	100,00%
O2	0% - 25%	Formación	13851,32	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		13851,32	100,00%
O3	0% - 25%	Formación	119030,42	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		119030,42	100,00%
O4	0% - 25%	Formación	32157,75	99,56%
	25% - 50%	Conformación	143,37	0,44%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		32301,12	100,00%
M1	0% - 25%	Formación	126763,57	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		126763,57	100,00%
M2	0% - 25%	Formación	116973,89	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		116973,89	100,00%
M3	0% - 25%	Formación	27952,92	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		27952,92	100,00%
M4	0% - 25%	Formación	140520,88	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		140520,88	100,00%
M5	0% - 25%	Formación	147708,65	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		147708,65	100,00%
TP1	0% - 25%	Formación	1527932,61	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		1527932,61	100,00%
TP2	0% - 25%	Formación	803679,40	98,59%
	25% - 50%	Conformación	11473,85	1,41%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		815153,25	100,00%
ESP1	0% - 25%	Formación	267445,52	100,00%

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		267445,52	100,00%
ESP2	0% - 25%	Formación	10510,46	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		10510,46	100,00%
TOTALES	0% - 25%	Formación	6.091.833,98	95,33%
	25% - 50%	Conformación	218.827,43	3,42%
	50% - 75%	Complementación	52.392,51	0,82%
	75% - 100%	Consolidación	27.468,87	0,43%
	Total		6.390.522,79	100,00%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.4 SUELO VACANTE

Se evalúa el suelo vacante existente, mediante la determinación del área de ocupación disponible (Sin edificación) dentro del perímetro urbano, parámetro que permite valorar si existe o no una subutilización o sobreocupación del suelo urbano.

De aquí en más, se realizará el análisis y síntesis del suelo vacante y los sistemas públicos de soporte, mediante los predios existentes en cada sector de planeamiento con el fin de establecer el nivel de cobertura en cada uno de ellos, por facilidad de análisis se subdivide el sector N5 en dos y se define el N6.

Iniciamos indicando que la zona urbana de Gualaquiza posee una amplia oferta de terrenos con suelo vacante, el cual está destinado para la residencia, el comercio y los equipamientos, se encuentra distribuido en los distintos sectores de planeamiento, destinados a adquirir las características de uso y ocupación de suelo propuestos en la normativa.

Los resultados establecidos en la Tabla 9 permiten determinar que el 64,59% de los predios del área urbana de Gualaquiza no tiene edificación, considerados como suelo vacante, principalmente se encuentran en los sectores N5 y N6 al norte y en los sectores este, oeste y sur de la ciudad.

Tabla 9: Descripción de suelo vacante por sector de planificación

Sector de Planeamiento Plan vigente	Suelo Vacante			
	Con Edificación	Sin Edificación	Total	Porcentaje
C1	191	15	206	7,28%
C2	113	29	142	20,42%
C3	282	57	339	16,81%
C4	198	17	215	7,91%
C5	101	27	128	21,09%
C6	43	49	92	53,26%
C7	5	0	5	0,00%
N1	64	80	144	55,56%
N2	126	155	281	55,16%
N3	204	117	321	36,45%
N4	48	70	118	59,32%
N5	1	11	12	91,67%
N6	0	8	8	100,00%
E1	59	807	866	93,19%
E2	0	0	0	100,00%
E3	0	0	0	100,00%
S1	70	216	286	75,52%
S2	39	250	289	86,51%
S3	13	73	86	84,88%
S4	14	68	82	82,93%
S5	2	15	17	88,24%
S6	1	19	20	95,00%
S7	0	2	2	100,00%

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Suelo Vacante			
	Con Edificación	Sin Edificación	Total	Porcentaje
S8	36	391	427	91,57%
S9	3	138	141	97,87%
S10	0	2	2	100,00%
S11	2	10	12	83,33%
O1	3	9	12	75,00%
O2	0	0	0	100,00%
O3	2	54	56	96,43%
O4	0	0	0	100,00%
M1	41	44	85	51,76%
M2	3	20	23	86,96%
M3	7	73	80	91,25%
M4	10	178	188	94,68%
M5	0	0	0	100,00%
TP1	10	68	78	87,18%
TP2	15	33	48	68,75%
ESP1	2	9	11	81,82%
ESP2	8	16	24	66,67%
TOTAL	1716	3130	4846	64,59%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

De los sectores centrales, el sector C6 (53,26%) es el que posee mayor suelo vacante disponible.

Los sectores norte presentan porcentajes mayores al 50% de suelo vacante -N1 (55.56%), N2 (55.16%), N3 (36.45%), N4 (59.32%), siendo los sectores N5 (91.67%) y N6 (100%) los que poseen mayor suelo vacante.

Los sectores al este, superan el 90% de suelo vacante disponible: E1 (93.19%), E2 (100%) y E3 (100%).

Los sectores al sur de la ciudad, presentan los siguientes resultados: Sector S1 (75.52%), sector S2 (86.51%), sector S3 (84.88%), sector S4 (82.93%), sector S5 (88.24%), sector S6 (95%), sector S7 (100%), sector S8 (91.57%), sector S9 (97.87%), sector S10 (100%) y sector S11 (83.33%), evidenciando que los sectores S7 y S10 poseen mayor suelo vacante disponible.

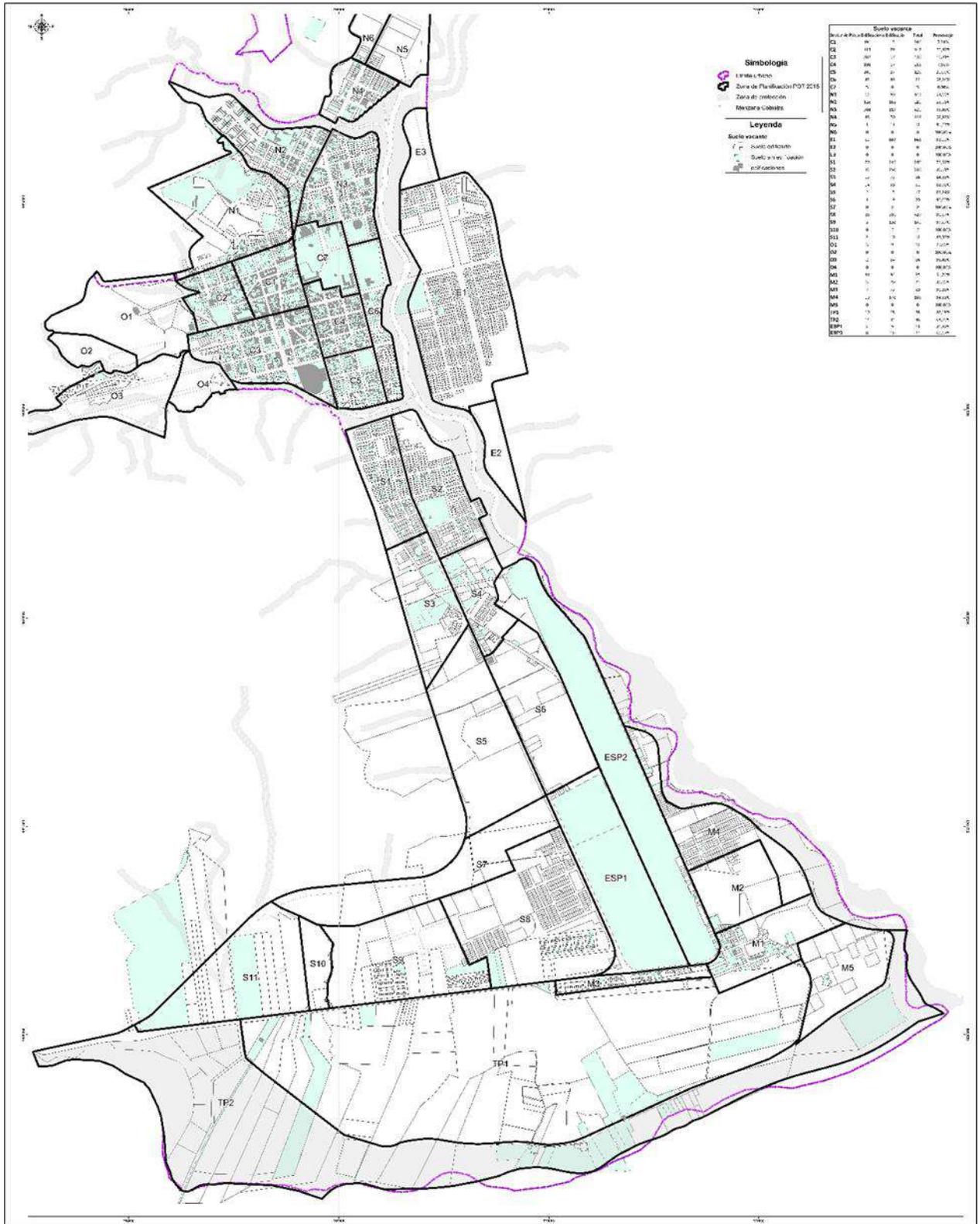
Mientras tanto, en los sectores al oeste se tiene: Sector O1 (75%), sector O2 (100%), sector O3 (96.43%) y sector O4 (100%), siendo los sectores O2 y O4 los que poseen suelo vacante en todo su territorio.

En Mercedes Molina se tiene al sector M1 (51.76%), sector M2 (86.96%), sector M3 (91.25%), sector M4 (94.68%) y el sector M5 (100%) con la totalidad de suelo vacante.

A continuación, se indica el sector TP1 (87.18%) y el sector TP2 (68.75%), teniendo como resultado que el sector TP2 posee mayor suelo vacante disponible en el sector de Tambo Viejo.

Finalmente, los sectores especiales: ESP1 (81.82%) y ESP2 (66.67%); estos se incluyen en el análisis, sin embargo, se aclara que corresponden al aeropuerto, batallón y parque de los héroes y que no deben contener edificaciones para uso residencial o comercial.

Mapa 4: Suelo Vacante



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.5 EDIFICABILIDAD

Con la finalidad de complementar el análisis morfológico urbano, se realiza el análisis de la superficie construida a partir del segundo piso que, dentro del perímetro urbano de Gualaquiza se tiene una superficie total edificable de 740.29ha de las cuales se encuentran edificadas 10,37ha por lo que se tiene una superficie por edificar de 715,43ha.

1.1.6 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Los sistemas públicos de soporte constituyen las redes de infraestructura que sirven para la dotación de los servicios básicos que se requieren para el adecuado funcionamiento de los asentamientos humanos existentes en el territorio; dentro del PUGS, se analizan estas redes de forma que se propicie una adecuada cobertura de los servicios básicos a la población cantonal caracterizada por su densidad, actividades, edificabilidad permitida, estructura urbana y accesibilidad dentro de los asentamientos humanos concentrados cantonales.

El objetivo principal de este análisis es la identificación de los sistemas públicos de soporte actuales y las proyecciones hasta el año horizonte del PUGS.

Dentro del cantón Gualaquiza, las entidades que brindan los sistemas públicos de soporte son:

- a) Agua potable y alcantarillado, GAD Municipal, GAD Parroquiales (Juntas de Agua)
- b) Energía eléctrica, Empresa Eléctrica Regional del Sur y Empresa Eléctrica Regional Centro Sur
- c) Recolección de basura y gestión de residuos sólidos, GAD Municipal

El desarrollo de las infraestructuras de los sistemas públicos de soporte será responsabilidad de las dependencias y entidades prestadoras de los servicios y, se procurará no dotar de servicios a zonas determinadas como suelo de protección y, en el caso de que sean requeridos, los estudios de factibilidad se alinearán a las determinaciones establecidas en el PDOT y principalmente en el PUGS.

1.1.6.1 REDES DE INFRAESTRUCTURA

En las secciones siguientes, de acuerdo con el análisis de los sistemas públicos de soporte, se realiza el análisis de las diferentes redes de infraestructura con el fin de conocer su estado actual y las acciones que deberán emprenderse para su adecuado desarrollo.

1.1.6.1.1 Agua Potable

En el cantón Gualaquiza, la dotación de los servicios de agua potable y saneamiento se encuentra principalmente a cargo del GAD Municipal Gualaquiza, que abastece a la mayor parte de las áreas urbanizadas del cantón. Los territorios rurales que no llegan a ser atendidos por la red pública se abastecen a través de sistemas alternativos que no precisamente garantizan la calidad del servicio, pero sí el acceso al agua de consumo humano.

Las áreas rurales cuyo abastecimiento en la mayor parte se realiza a través de las Juntas de Agua, su dotación y mantenimiento del sistema es complejo, por razones de distancia y geografía, estos estándares se encuentran restringidos a factores económicos, sociales y culturales que necesitan estudios para analizar sistemas y desarrollar tecnologías alternativas que certifiquen, por lo menos, la salubridad de los servicios.

Gualaquiza se abastece de agua potable para el consumo humano principalmente de la red pública de agua administrada por GAD Municipal, la información analizada se obtuvo del Plan Maestro (conformado por 4 etapas), de los datos constantes en el catastro urbano y la información proporcionada por la Dirección de Servicios Públicos.

La cobertura de agua potable abastece al 97.20% de predios edificados dentro del área urbana de la cabecera cantonal (no se cuentan con datos actualizados de las cabeceras parroquiales), se percibe que el porcentaje restante se abastece de agua procedente de otras fuentes como pozos, ríos, vertientes o canales.

En las cabeceras parroquiales y otros núcleos urbanos, así como en las áreas rurales, se abastecen de fuentes de agua que son administradas por organizaciones sociales denominadas “Juntas de Agua” las cuales operan y facilitan servicios de distribución de agua cruda o tratada.

En el área urbana existe 4 sistemas de abastecimiento:

- Sistema central (Principal)
- Sistema de agua de Mercedes Molina (Sevilla)
- Sistema del Fuerte Militar Gualaquiza (Independiente)
- Sistema La Gruta

El sistema de agua de Mercedes Molina, esta administrada por la Junta de Agua, tiene una cobertura consolidada de 8.30 ha, y un abastecimiento menor al 5% de la población de la Parroquia, gran cantidad de predios se han conectado a la red principal.

El sistema La Gruta presta servicio a la zona alta, sector oeste: calles 16 de Agosto, Sígsig y vía a Zapotillo, es administrada por la Junta de Agua.

El sistema central de abastecimiento de agua potable existente, es a gravedad y está en funcionamiento. El servicio de agua es continuo las 24 horas, tiene una cobertura de 582.36 ha, abastece a 1974 conexiones, con un consumo promedio de 49840,00 (m3/mes). Sin embargo, tiene algunas restricciones como son: falta de cobertura de las redes de distribución, fugas en la red de distribución, y bajas presiones en la zona alta de la ciudad, concretamente al sector este: calles 16 de Agosto, Sígsig y vía a Zapotillo.

A continuación, se describen las redes de agua potable distribuidas en el área urbana de Gualaquiza, siendo estas las responsables de abastecer a los distintos sectores de planeamiento de este servicio. (Ver Mapa 6)

El sistema central de abastecimiento está conformado por los siguientes elementos:

- Dos captaciones ubicadas en los ríos San Francisco y Yumaza.

Foto 1: Captación del río San Francisco y Yumaza



Fuente: Plan Maestro de Agua Potable (anexos)

- Dos conducciones de agua cruda, planta de potabilización.

Foto 2: Conducción Yumaza, paso elevado sobre el Rio Yumaza.



Fuente: Plan Maestro de Agua Potable (anexos)

- Tanques de reserva operativos (975.0 m³), y tanque de reserva potenciales (540 m³).

Foto 3: Tanques de Reserva

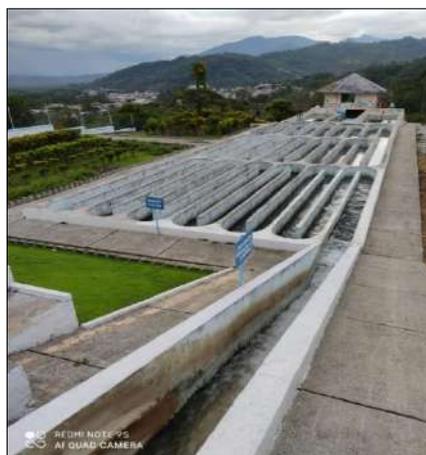


Fuente: Plan Maestro de Agua Potable (anexos)

- Redes de distribución en servicio y 1974 conexiones domiciliarias registradas.

La planta de potabilización, actualmente tiene una capacidad de 66.00 l/s. Desde los tanques de reserva ubicados en el barrio San Sebastián, el agua tratada, es distribuida a la población, a través de las redes establecidas para ello.

Foto 4: Planta de Tratamiento de Agua Potable



La Dirección de Servicios Públicos, se encuentra desarrollando el “PLAN MAESTRO DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO, COLECTORES MARGINALES, SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL, TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AMPLIACION DE LAS REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE PARA LA CIUDAD DE GUALAQUIZA, CANTON GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO”, que tiene como finalidad “Determinar la factibilidad y realizar los diseños definitivos del sistema de alcantarillado sanitario, colectores marginales, tratamiento de aguas residuales, sistema de alcantarillado pluvial y ampliación de las redes de distribución de agua potable de la ciudad de Gualaquiza”. El plan maestro se encuentra dividido en 4 etapas, pero no ha sido ejecutado de manera cronológica.

Tabla 10: Etapas de Construcción del Plan Maestro de Agua Potable

SIMBOLOGIA	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	BARRIOS BENEFICIARIOS
	Primera etapa	María Auxiliadora
	Segunda etapa	Yumaza, La Carolina, San José, La Amistad, Central, La Unión
	Tercera etapa	La Unión, Arturo Ávila, El Manantial, San Miguel
	Cuarta etapa	Mercedes Molina

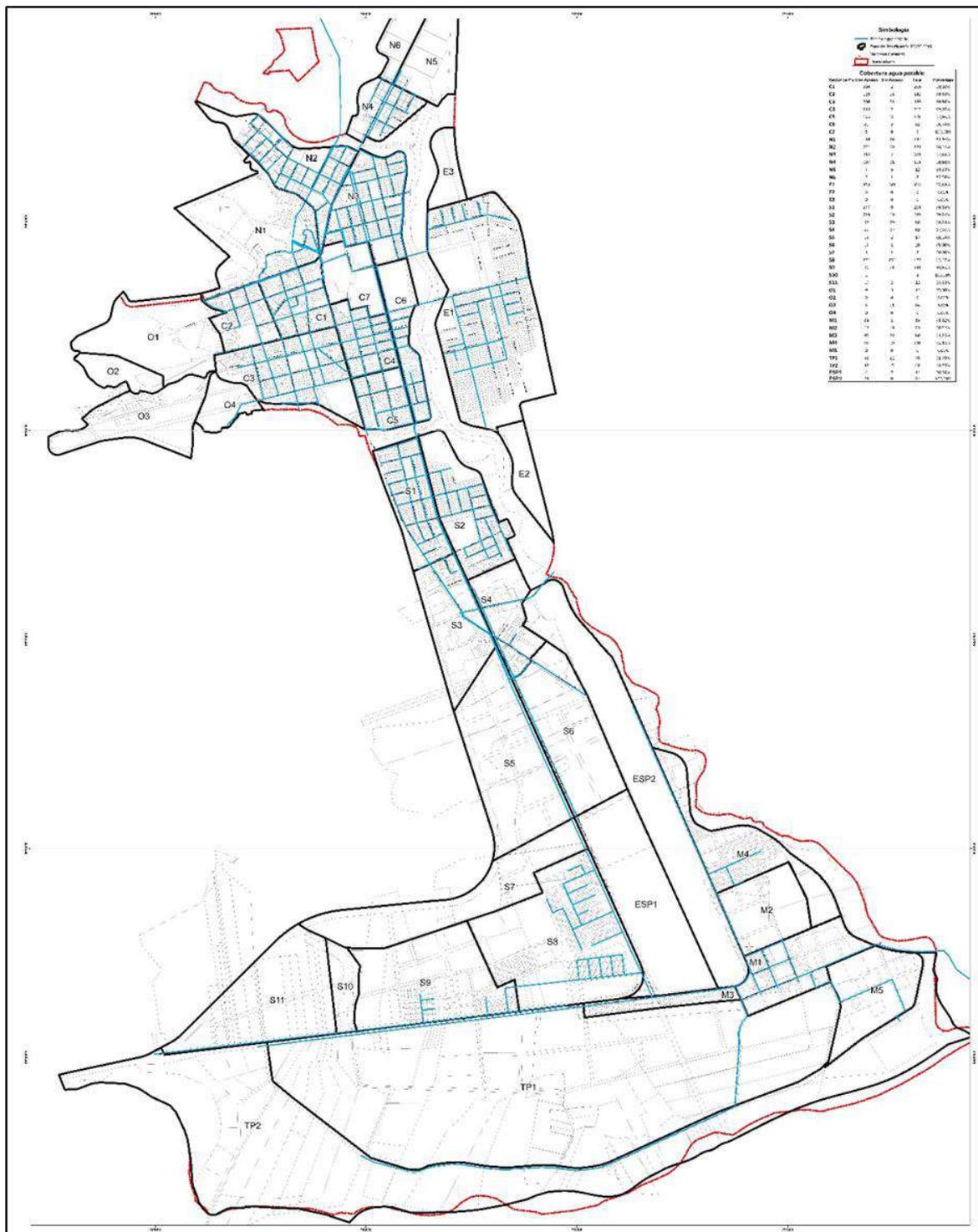
Mapa 5: Etapas de Construcción del Plan Maestro



Fuente: Plan Maestro de Agua Potable / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Las redes de agua potable se encuentran mayormente distribuidas en los sectores centrales y norte, lo cual permite abastecer al área de consolidación urbana, sin embargo, el servicio logra cubrir zonas en procesos de consolidación en las áreas sur de Gualaquiza. Según datos del Plan de Ordenamiento, en el año 2007, existían 1243 abonados con una cobertura de 108.70ha, en la actualidad se especifica que existe 1974 usuarios de la red, con una cobertura de 582.36ha, con un incremento del 500%.

Mapa 6: Cobertura de Agua Potable



Fuente: Dirección de Servicios Públicos, GAD Municipal / Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 11: Descripción de la cobertura de agua potable por sector de planificación

Cobertura servicios básicos Sector de Planeamiento Plan vigente	Agua Potable			
	Con Acceso	Sin Acceso	Total	Porcentaje
C1	204	2	206	99,03%
C2	129	13	142	90,85%
C3	308	31	339	90,86%
C4	213	2	215	99,07%
C5	125	3	128	97,66%
C6	89	3	92	96,74%
C7	5	0	5	100,00%
N1	118	26	144	81,94%
N2	271	10	281	96,44%
N3	314	7	321	97,82%
N4	107	11	118	90,68%
N5	7	5	12	58,33%
N6	7	1	8	87,50%
E1	458	408	866	52,89%
E2	0	0	0	0,00%
E3	0	0	0	0,00%
S1	277	9	286	96,85%
S2	229	60	289	79,24%
S3	57	29	86	66,28%
S4	55	27	82	67,07%
S5	15	2	17	88,24%
S6	19	1	20	95,00%
S7	1	1	2	50,00%
S8	271	156	427	63,47%
S9	70	71	141	49,65%
S10	2		2	100,00%
S11	10	2	12	83,33%
O1	9	3	12	75,00%
O2	0	0	0	0,00%
O3	5	51	56	8,93%
O4	0	0	0	0,00%
M1	84	1	85	98,82%
M2	13	10	23	56,52%
M3	49	31	80	61,25%
M4	98	90	188	52,13%
M5	0	0	0	0,00%
TP1	56	22	78	71,79%
TP2	33	15	48	68,75%
ESP1	4	7	11	36,36%
ESP2	24	0	24	100,00%
TOTAL	3736	1110	4846	77,09%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

De acuerdo con los sectores de planificación vigente y considerando el catastro predial urbano, se hace un análisis comparativo de cobertura. Los resultados indican que los sectores del centro urbano consolidado denominados desde C1 hasta C7 presentan una cobertura del servicio que va desde el 90,85% al 99,03%; los sectores en el norte del casco urbano denominados del N1 a N5 presentan una cobertura del 81,94% al 97,82% con excepción del sector N5 donde se presenta una cobertura del 58,33%; similarmente, el sector E1 presenta una cobertura del 52,89%, los sectores E2 y E3 no tienen división predial ni edificaciones y por tanto no tienen cobertura actual; los sectores denominados desde S1 hasta S11 presentan una cobertura que varía desde el 49,65% hasta el 96,85%; el sector O1 tiene una cobertura del 75%, el sector O3 del 8,93% y los sectores O2 y O4 no tienen cobertura, cabe indicar que estos sectores no están consolidados y no presentan una alta densidad edificada.

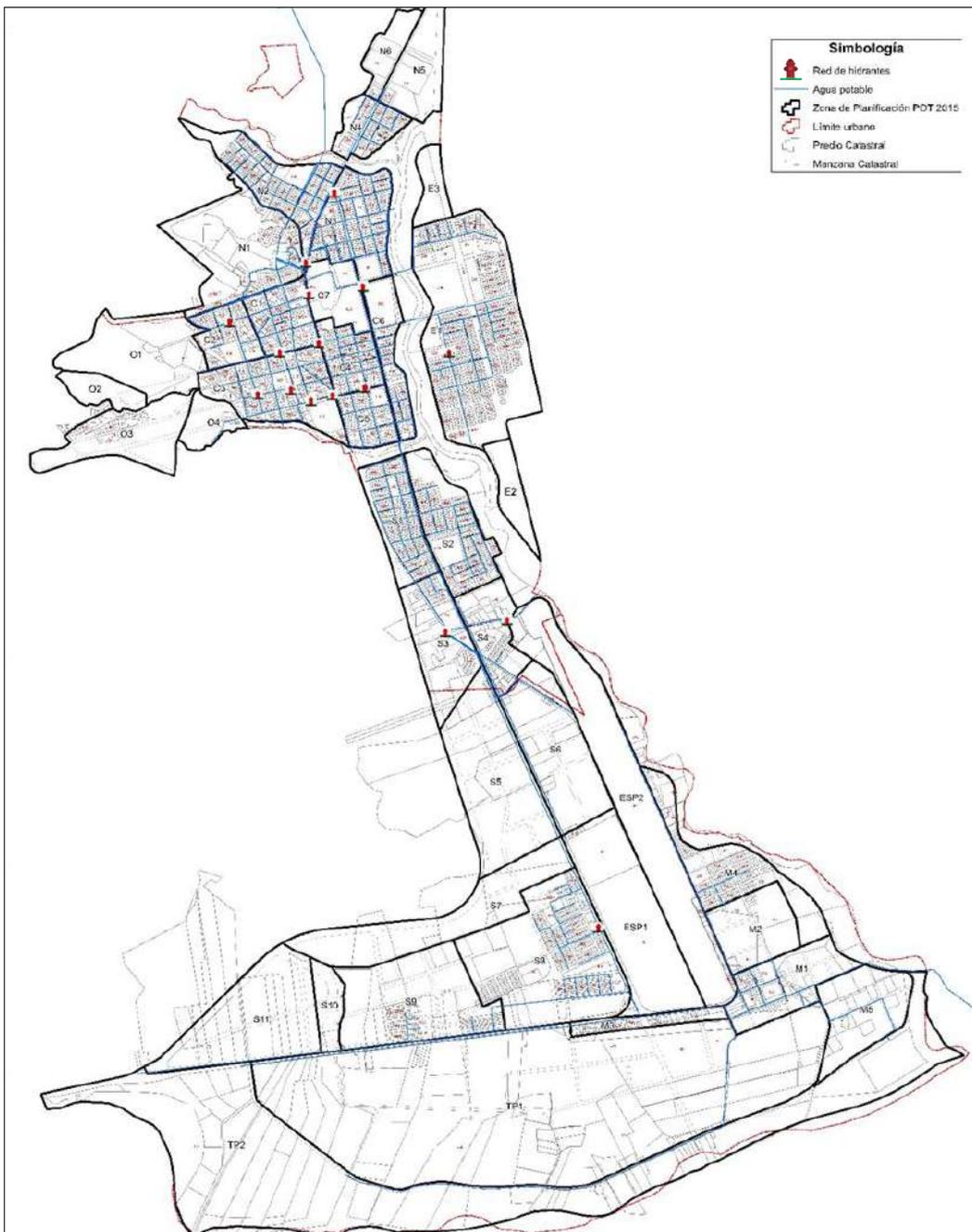
Finalmente, los sectores M1 al M4 presentan una cobertura desde el 52,13% al 98,82%, el sector M5 no tiene cobertura, los sectores TP1 y TP2 tienen una cobertura del 71,79% y 68,75% respectivamente; y, los sectores ESP1 y ESP2 presentan cobertura del servicio entre el 36,36% y

el 100%. De todos estos sectores descritos anteriormente, el C7 y el S10 tienen una cobertura del 100%, por el contrario, los sectores E2, E3, O2, O4 y M5 presentan una cobertura del 0,00%.

La cobertura de la red de agua potable abarca a 3736 predios, de un total de 4846, y representa el 77,09% de los predios actualmente existentes en el perímetro urbano, quedando por cubrir el 22,91%, en especial los sectores de los barrios Las Colinas, María Auxiliadora y Santa Cruz.

Se han identificado 111 edificaciones que no disponen de un medidor de agua, lo que representa un déficit del 2.97% respecto del total de predios con acceso al agua potable. El acceso efectivo al servicio de agua potable es del 45.93%, (1716 predios con edificaciones), mientras que el acceso potencial de la misma es del 54.07%, (2020 predios no edificados), dando un total de 3736 como cobertura total.

Mapa 7: Red de hidrantes



Fuente: Plan Maestro de Agua Potable / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.1.6.1.2 Red de Hidrantes

La red de hidrantes en el área urbana de la cabecera cantonal (no se ha identificado en las cabeceras parroquiales), como parte del sistema de defensa y protección contra incendios que debe generarse con la formulación urgente del plan de gestión de riesgos, no cumple con la normativa establecida para el efecto, respecto a su funcionamiento y mantenimiento óptimo; esto representa un problema y un riesgo latente, en lo que se refiere a la carencia de un adecuado sistema de agua que incluya la red de hidrantes en las vías públicas (ubicación, cantidad y presión de agua).

El Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, en su Art. 48, establece:

“Los sistemas de hidrantes en vía pública deben instalarse a una distancia de 200 metros entre ellos y de acuerdo al número y diseño de las necesidades de la ciudad.

La válvula de paso del hidrante se ubicará a una distancia de 1 metro con caja de válvula que permita su fácil manipulación, siendo responsabilidad del constructor de proporcionar el juego de llaves correspondientes para su operatividad al propietario o administrador del proyecto.

Por ningún motivo y forma, los hidrantes contra incendios deben ser obstruidos, constituyendo tal conducta una falta grave establecida como contravención en la Ley de Defensa Contra Incendios”.

En comparación con lo que establece el Art. 48 del Reglamento descrito anteriormente, existe un déficit de hidrantes en la ciudad, pues se tienen 31 hidrantes distribuidos a lo largo del área urbana, concentrados en los sectores del centro de la ciudad. Barrios como La Carolina, Yumaza, Perla de la Amazonía, La Amistad y Arturo Ávila que se encuentran en proceso de consolidación, no cuentan con hidrantes en sus vías (Ver Mapa 7).

Se debe incorporar una política local para la inclusión de una red de hidrantes con una distancia máxima de 200 m. y exigir en las nuevas urbanizaciones y lotizaciones su incorporación como requisito previo de aprobación, a fin de reducir el déficit existente y mitigar el riesgo contra incendios.

1.1.6.1.3 Saneamiento

El saneamiento del Cantón se encuentra administrado principalmente por el GADMG, por intermedio de la Dirección de Servicios Públicos y se lleva a cabo a través de sistemas de tratamiento de aguas residuales diferenciados y distribuidos en el territorio de acuerdo con el tamaño de los asentamientos humanos, la concentración de la población y al caudal de aguas residuales producidas.

Los sistemas de tratamiento de aguas residuales están formados por el sistema de alcantarillado, que recolecta y transporta las aguas servidas y de lluvias, y la Planta de tratamiento, que eliminan las aguas servidas, los elementos contaminantes que generan riesgos a la salud y al medio ambiente. El sistema existente se encuentra en funcionamiento con limitaciones respecto a conexiones de alcantarillado pluvial y alcantarillado sanitario, falta de capacidad hidráulica de los colectores, pozos obstruidos con sedimentos, colectores que cruzan áreas de viviendas.

La ciudad de Gualaquiza, cuenta con un sistema de alcantarillado combinado. El sistema está conformado por 18 subsistemas, asociados a 18 puntos de descarga a los ríos Yumaza (1), Gualaquiza (9) y Churuyacu (8); adicionalmente, existen descargas sanitarias puntuales a los ríos Yumaza y Churuyacu.

La cobertura de la red de alcantarillado llega a 2782 predios, representa el 57.41% generando un déficit del sistema del 42,59% en los sectores como: Yumaza, Las Colinas, María Auxiliadora, San Miguel, El Manantial, Arturo Ávila, Tambo Viejo, Las Orquídeas, Santa Cruz y Churuyacu.

Al comparar la cobertura de la red de agua potable que abastece a 3736 predios (77.09%) en el área urbana con la red de alcantarillado que llega a 2782 predios (59.79%), se ve una limitante en el crecimiento de la ciudad, referente a la capa de rodadura final en vías.

Las plantas de tratamiento de aguas residuales que operan en el cantón son 3 y sirven al territorio a pequeña y gran escala. La principal es la planta de tratamiento de aguas residuales de Sevilla, que trata el 60% de aguas residuales producidas por la cabecera cantonal.

Mapa 8: Red de alcantarillado



Fuente: Plan Maestro de Agua Potable
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Las redes de alcantarillado se encuentran mayormente distribuidas en los sectores centrales y norte, lo cual permite abastecer al área de consolidación urbana, sin embargo, el servicio logra cubrir zonas en procesos de consolidación en algunas de las áreas sur de Gualaquiza

Tabla 12: Descripción de la cobertura del sistema de alcantarillado

Cobertura servicios básicos Sector de Planeamiento Plan vigente	Alcantarillado			
	Con Acceso	Sin Acceso	Total	Porcentaje
C1	200	6	206	97,09%
C2	123	19	142	86,62%
C3	305	34	339	89,97%
C4	194	21	215	90,23%
C5	125	3	128	97,66%
C6	59	33	92	64,13%
C7	5	0	5	100,00%
N1	89	55	144	61,81%
N2	263	18	281	93,59%
N3	286	35	321	89,10%
N4	95	23	118	80,51%
N5	2	10	12	16,67%
N6	3	5	8	37,50%
E1	329	537	866	37,99%
E2	0	0	0	0,00%
E3	0	0	0	0,00%
S1	221	65	286	77,27%
S2	149	140	289	51,56%
S3	33	53	86	38,37%
S4	27	55	82	32,93%
S5	12	5	17	70,59%
S6	12	8	20	60,00%
S7	0	2	2	0,00%
S8	56	371	427	13,11%
S9	0	141	141	0,00%
S10	0	2	2	0,00%
S11	0	12	12	0,00%
O1	7	5	12	58,33%
O2	0	0	0	0,00%
O3	3	53	56	5,36%
O4	0	0	0	0,00%
M1	82	3	85	96,47%
M2	11	12	23	47,83%
M3	23	57	80	28,75%
M4	27	161	188	14,36%
M5	0	0	0	0,00%
TP1	14	64	78	17,95%
TP2	2	46	48	4,17%
ESP1	1	10	11	9,09%
ESP2	24	0	24	100,00%
TOTAL	2782	2064	4846	57,41%

Fuente: Plan Maestro de Agua Potable

Elaboración: Equipo Consultor 2020

De forma semejante a la distribución del servicio de agua potable, en el caso del alcantarillado debe indicarse que los sectores de planificación correspondientes al centro administrativo tienen elevadas coberturas puesto que la mínima alcanza el 86,62% con excepción del C6 (64,13%); los sectores del norte del N1 al N4, también presentan elevadas coberturas del servicio, presentando el sector N1 el menor porcentaje (61,81%); el sector E1 tiene una cobertura del 37,99%; los sectores desde el S1 al S6 presentan coberturas del servicio intermedias entre el 38,37% y el 77,27%, siendo el sector S1 el que presenta el mayor valor, el sector S8 apenas llega al 13,11%, mientras los sectores S7, S9, S10 y S11 no se encuentran cubiertos por la red de alcantarillado.

El sector O1 tiene una cobertura del 58,33%, el sector O3 del 5,36% mientras que los sectores O2 y O4 no son cubiertos por la red de alcantarillado.

Los sectores M1 al M4 muestran coberturas variadas, donde el sector M1 es el mejor cubierto con el 96,47% mientras que el de más baja cobertura es el M4 con el 14,36% sin dejar de mencionar que el sector M5 no se encuentra dentro de la cobertura del servicio de alcantarillado.

Finalmente, el sector TP1 presenta una cobertura del 17,95%, el sector TP2 del 4,17%, el sector ESP1 del 9,09% y el sector ESP2 del 100%.

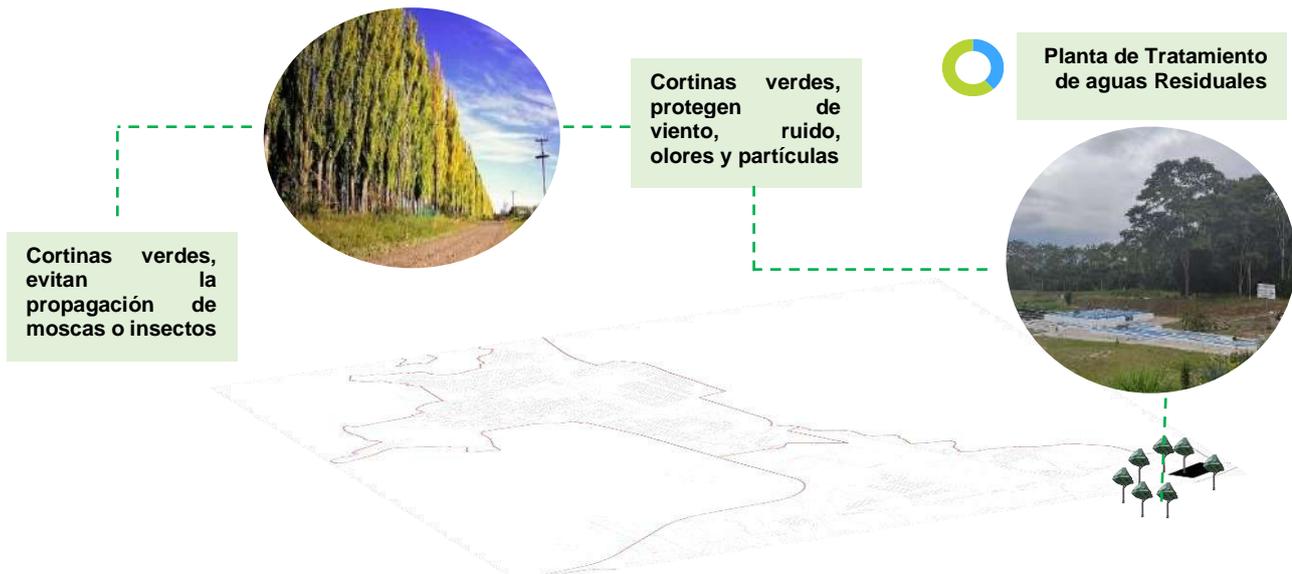
Foto 5: Planta de Tratamiento de Agua Residuales



Fuente: PDOT 2020

Con el fin de encontrar opciones viables para mitigar el impacto negativo debido a los malos olores, se ha planificado crear una barrera ambiental (cortinas verdes) entre la Planta de Tratamiento de Agua Residuales y la comunidad, para evitar la migración del viento y el traslado correspondiente de los olores a los alrededores.

Gráfico 1: Barrera Ambiental



Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.6.1.4 Energía Eléctrica

Los servicios de energía eléctrica y alumbrado público, en el cantón Gualaquiza se encuentran a cargo de la Empresa Eléctrica Regional del Sur (EERSA), en la cabecera cantonal y las parroquias El Rosario, El Ideal, Nueva Tarqui y Bomboiza y, por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur (EERCS) al Norte de la parroquia Gualaquiza y las parroquias Chigüinda, Bermejós, Amazonas y San Miguel de Cuyes.

La cobertura promedio cantonal del servicio de energía eléctrica es del 84%, en el área urbana de la cabecera cantonal es del 37,34% respecto de la cantidad de lotes (4870) dentro del actual límite urbano; cabe mencionar que el 100 % de los lotes edificados (1721) disponen de energía eléctrica.

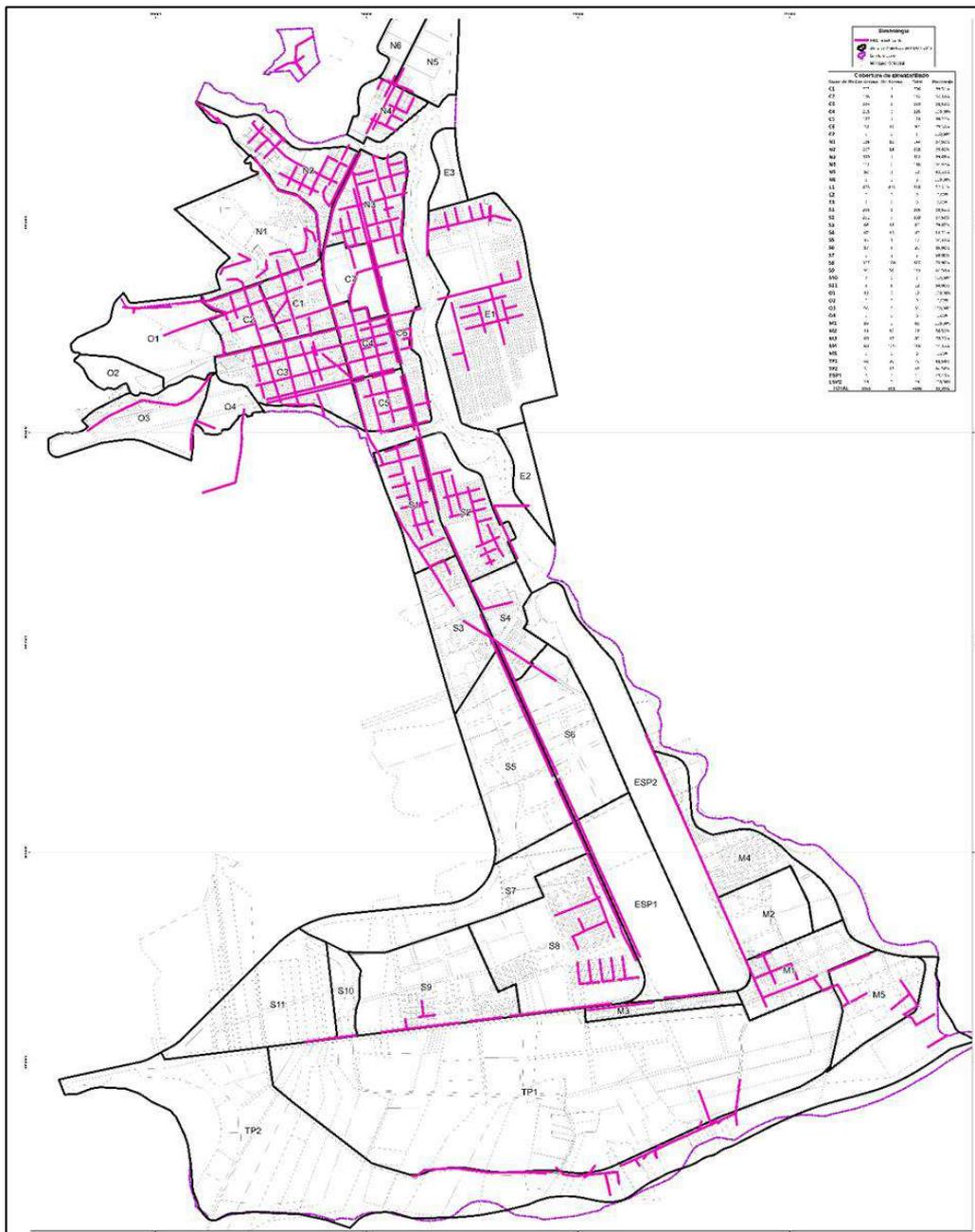
Tabla 13: Cobertura actual de energía eléctrica área urbana Gualaquiza

Descripción	Cantidad	Porcentaje
Lotes con energía eléctrica	1818	37,33%
Lotes edificados	1721	35,34%
Lotes en el área urbana	4870	---

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEC 2010 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Por lo que, se concluye que actualmente el área urbana se encuentra cubierta por el servicio de energía eléctrica.

Mapa 9: Cobertura del servicio de energía eléctrica



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Por sectores de planeamiento, la cobertura de energía eléctrica se encuentra mayormente distribuida en los sectores centrales y norte en el área consolidada, sin embargo, el servicio se ha extendido a las áreas este y sur en donde se está expandiendo la ciudad.

Tabla 14: Descripción de la cobertura de energía eléctrica por sector de planificación

Cobertura servicios básicos Sector de Planeamiento Plan vigente	Energía Eléctrica			
	Con Acceso	Sin Acceso	Total	Porcentaje
C1	205	1	206	99,51%
C2	138	4	142	97,18%
C3	334	5	339	98,53%
C4	215	0	215	100,00%
C5	127	1	128	99,22%
C6	73	19	92	79,35%
C7	5	0	5	100,00%
N1	126	18	144	87,50%
N2	267	14	281	95,02%
N3	320	1	321	99,69%
N4	112	6	118	94,92%
N5	10	2	12	83,33%
N6	8	0	8	100,00%
E1	453	413	866	52,31%
E2	0	0	0	0,00%
E3	0	0	0	0,00%
S1	285	1	286	99,65%
S2	282	7	289	97,58%
S3	68	18	86	79,07%
S4	67	15	82	81,71%
S5	16	1	17	94,12%
S6	17	3	20	85,00%
S7	1	1	2	50,00%
S8	307	120	427	71,90%
S9	91	50	141	64,54%
S10	2	0	2	100,00%
S11	6	6	12	50,00%
O1	12	0	12	100,00%
O2	0	0	0	0,00%
O3	56	0	56	100,00%
O4	0	0	0	0,00%
M1	85	0	85	100,00%
M2	13	10	23	56,52%
M3	63	17	80	78,75%
M4	83	105	188	44,15%
M5	0	0	0	0,00%
TP1	48	30	78	61,54%
TP2	31	17	48	64,58%
ESP1	5	6	11	45,45%
ESP2	24	0	24	100,00%
TOTAL	3955	891	4846	81,61%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

En la tabla anterior se ha determinado el porcentaje del territorio que cuenta con el servicio de energía eléctrica en cada uno de los sectores de planeamiento obteniendo los siguientes resultados:

En el sector C1 (99.51%), en el sector C2 (97.18%), en el sector C3 (98.53%), en el sector C4 (100%), en el sector C5 (99.22%), en el sector C6 (79.35%), en el sector C7 (100%), teniendo como resultado que el sector C4 y C7 poseen cobertura total del servicio.

En el sector N1 (87.50%), en el sector N2 (95.02%), en el sector N3 (99.69%), en el sector N4 (94.92%), en el sector N5 (83.33%), el sector N6 (100%) posee cobertura total del servicio.

En el sector E1 (52.31%), en el sector E2 (0%), en el sector E3 (0%), el sector E1 posee cobertura parcial del servicio, mientras que en los sectores E2 y E3 el servicio es nulo.

En el sector S1 (99.65%) en el sector S2 (97.58%), en el sector S3 (79.07%), en el sector S4 (81.71%), en el sector S5 (94.12%), en el sector S6 (85%), en el sector S7 (50%), en el sector S8 (71.90%), en el sector S9 (64.54%), en el sector S10 (100%), en el sector S11 (50%); los sectores

sur poseen cobertura parcial del servicio a excepción del sector S1 y S10 que cuentan con un abastecimiento total del servicio.

Los sectores O1 (100%) y O3 (100%) poseen cobertura total del servicio, mientras que en los sectores O2 y O4 el servicio se mantiene nulo.

El sector M1 (100%) tiene cobertura total, el sector M2 (56.52%), el sector M3 (78.75%) y el sector M4 (44.15%) con cobertura parcial y en el sector M5 (0%) el servicio es nulo.

En los sectores TP1 (61.54%) y TP2 (64.58%) el abastecimiento del servicio es parcial.

El sector ESP1 (45.45%) con cobertura parcial y el sector ESP2 (100%) con cobertura total.

Se determina que existe un déficit del 18.39% en el acceso al servicio de energía eléctrica, respecto al total de predios existentes en los sectores de planeamiento del área urbana de Gualaquiza.

La distribución de energía eléctrica se realiza de forma aérea, de acuerdo con las regulaciones actuales para este tipo de redes, se deberá mantener una distancia de separación mínima hacia las edificaciones de 1,70 metros al conductor más cercano a la edificación cuando se trate de redes de baja tensión mientras que si se tiene la presencia de redes de media tensión, la separación mínima exigida es de 2,30 metros hacia la edificación; estas distancias mencionadas se medirán de forma horizontal desde el conductor más próximo a la edificación hasta alcanzar la misma.

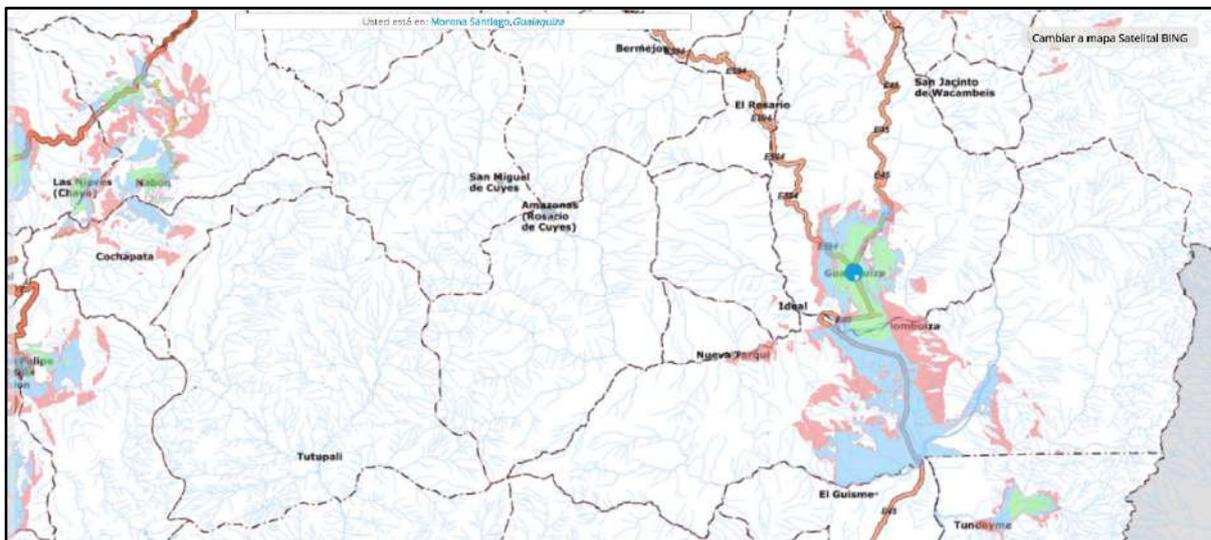
Entre los principales proyectos que se prevén realizar dentro del territorio cantonal, en el aspecto eléctrico, constituye la construcción de una subestación de distribución que servirá para mejorar notablemente el servicio de energía tanto a nivel urbano como cantonal; esta subestación requerirá de la construcción de un tramo de línea de alta tensión, la misma que opera a una tensión de 138kV y demanda una separación de 15 metros a ambos lados del eje de la línea.

1.1.6.1.5 Telecomunicaciones

En el aspecto de las telecomunicaciones debe indicarse que en el caso de telefonía fija existe cobertura en el área urbana de Gualaquiza y en las cabeceras parroquiales del cantón; sin embargo, la cobertura de telefonía fija inalámbrica mediante tecnología CDMA 350, abarca la parte Sur de la parroquia Gualaquiza, casi toda la parroquia El Ideal, la parte central de la parroquia Bomboiza y ciertos tramos en las parroquias El Rosario, Chigüinda, San Miguel de Cuyes y Amazonas.

El empleo y adquisición del servicio de telefonía fija es relativamente bajo, hecho que se debe principalmente al empleo de dispositivos de telefonía móvil que ha desplazado casi por completo la utilización de la telefonía fija.

Mapa 10: Cobertura telefonía móvil



Fuente: Geoportal CNT / Elaboración: Equipo Consultor 2024

En lo referente a la telefonía móvil, se tiene cobertura adecuada dentro del área urbana de la cabecera cantonal, la ciudad de Gualaquiza, notándose que si bien existe alguna posibilidad de conexión en la parte central de Bomboiza, la misma es media o pobre, cobertura que no establece una conexión adecuada punto a punto; por tanto, se puede verificar que solamente el área urbana es la que presenta un óptimo servicio de telefonía móvil que si bien la información obtenida es de la operadora pública CNT, el comportamiento es similar para la cobertura de las operadoras privadas Otecel y Conecel.

1.1.6.1.6 Manejo de Residuos Sólidos

La recolección de los residuos sólidos está a cargo del GAD Municipal de Gualaquiza, su cobertura abarca la mayoría de las zonas urbanas y rurales. La disposición final se realiza en el relleno sanitario ubicado en la parroquia Mercedes Molina, junto al Río Bomboiza.

El Relleno Sanitario se encuentra operando desde el 2011 y hasta el momento cuenta con 1 celda de desechos sólidos clausurada y la segunda celda con su último tramo en operación recibe 3 ton diarias de residuos sólidos no peligrosos, opera desde hace más de 3 años. Las celdas clausuradas cuentan con cobertura de suelo únicamente, siendo que la vegetación ha ganado espacio sobre ellas teniendo un entorno natural del sitio. El terreno en donde se implanta el proyecto tiene un área total de 7.84 ha.

Foto 6: Relleno Sanitario Cantón Gualaquiza



Fuente: Dirección de Gestión Ambiental y PDOT 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

La producción per cápita de residuos sólidos domiciliarios generados por la población del sector urbano de la parroquia Gualaquiza es 0.30 kg/hab/día. La generación promedio del cantón Gualaquiza es de 2,99 toneladas. El mayor porcentaje de desechos sólidos generados al día corresponde al componente orgánico con un 58,47 %, seguido de desechos como papel higiénico, toallas sanitarias y pañales con un 13,68 %, siendo el de menor porcentaje la madera con el 0.51%.

Tabla 15: Composición de residuos orgánicos

DESECHOS SOLIDOS	PORCENTAJE
Componente orgánico	58.47
Papel Higiénico, toallas higiénicas y pañales	13.68
Papel	7.66
Plásticos de baja densidad (fundas plásticas)	7.38
Plásticos de alta densidad	4.54
Textiles	3.33
Cartón	3.07
Vidrio	1.36
Madera	0.51
TOTAL	100

Fuente: Dirección de Gestión Ambiental
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 12: Descripción de rutas en el área urbana del cantón Gualaquiza.

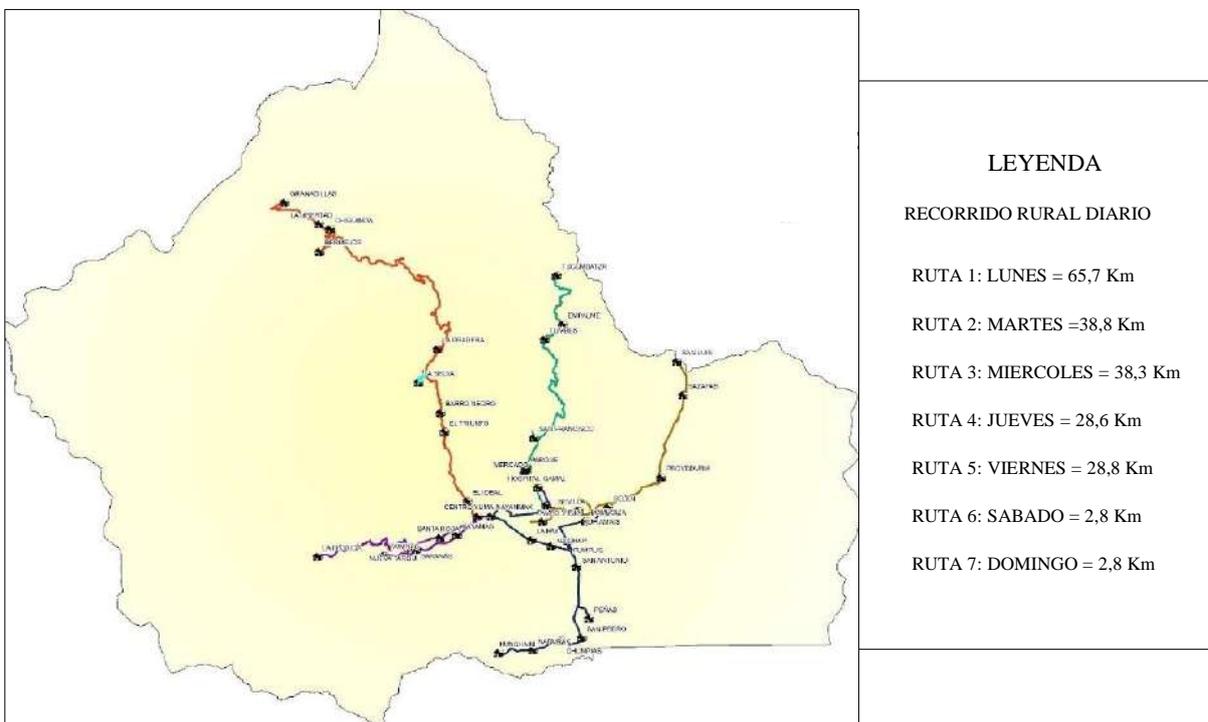


Fuente: Dirección de Gestión de Ambiental / **Elaboración:** Dirección de Gestión de Ambiental

Con la finalidad de optimizar el servicio de recolección, la Dirección de Gestión de Residuos, amplió el servicio de recolección de lunes a sábado en el área urbana, llegando al 90% de cobertura.

Dentro del área rural, el recorrido se mantiene en su mayoría, se ha incrementado algunos sectores de acuerdo a las rutas elaboradas por el Departamento de Gestión Ambiental GADM Gualaquiza.

Mapa 13: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza



Fuente y Elaboración: Dirección de Gestión de Ambiental

A continuación, se presentan los días de recolección de basura en las áreas rurales del cantón de Gualaquiza:

Tabla 16: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza

ÁREA	DÍA	SECTORES / COMUNIDADES
RECOLECCIÓN DE BASURA EN EL ÁREA RURAL	Lunes	Bermejós, Granadillas, Chiguinda, El Aguacate, La Pradera, El Ideal
	Martes	Santa Rosa, La Florida, Nueva Tarquí, Sakanas, Kayamas, Centro Yuma, Sevilla
	Miércoles	Kunchaim, Napurak, Chumpias, San Pedro, Peñas, Belén, Bomboiza, Misión, Naichap
	Jueves	Kunchaim, Napurak, Chumpias, San Pedro, Peñas, Belén, Bomboiza, Misión Naichap
	Viernes	Tucumbatza, Empalme, Guayusal Bajo, San Francisco, San Sebastián, Villas Del Cuartel

Fuente: Dirección de Gestión de Ambiental

Elaboración: Dirección de Gestión de Ambiental

Como parte del buen manejo de los desechos sólidos el GAD Municipal, a través de la Dirección de Gestión Ambiental, ha realizado EL PROYECTO GESTIÓN INTEGRAL DE DESECHOS SÓLIDOS PARA LA CIUDAD DE GUALAQUIZA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA, así como también la construcción de la Etapa II: CONSTRUCCIÓN DE LA CELDA “C” E IMPLEMENTACIÓN DE LA MAQUINARIA Y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DEL RELLENO SANITARIO DEL CANTÓN, el objetivo principal es garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones, además de promover buenas prácticas que aporten a la reducción de la contaminación, la conservación, la mitigación y la adaptación a los efectos del cambio climático, e impulsar las mismas en el ámbito global. Meta principal es incrementar del 17% al 35% los residuos sólidos reciclados en relación al total de residuos generados, hasta 2021.

1.1.7 EQUIPAMIENTOS

1.1.7.1 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MAYORES DE ARTICULACIÓN URBANO RURAL

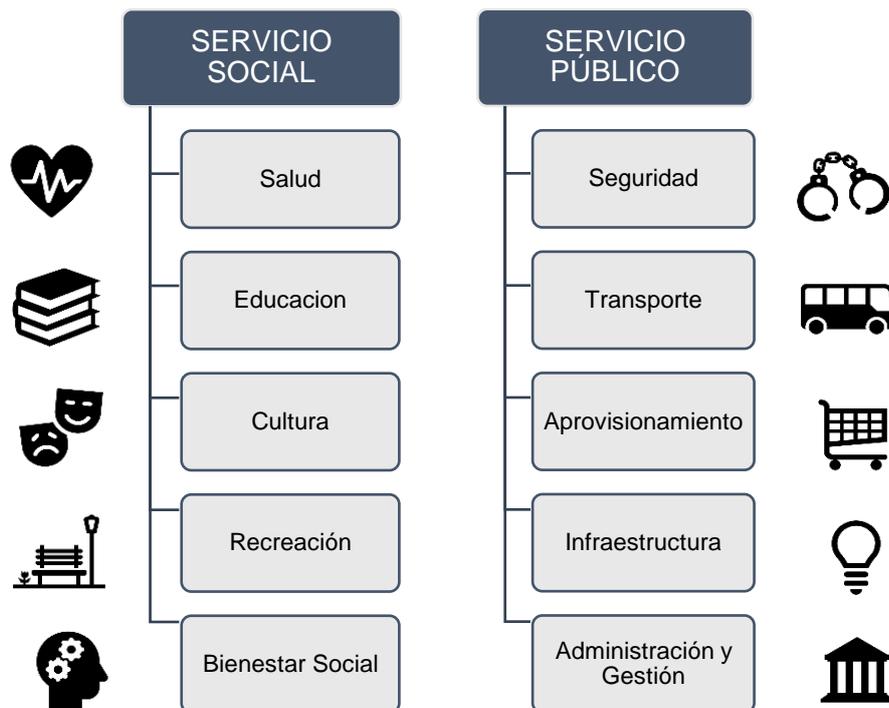
Los equipamientos mayores de articulación urbana rural, permiten realizar actividades complementarias relacionadas con la salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública; se organizan de acuerdo al tipo de servicio que ofrecen y al alcance o cobertura por medio de un sistema interconectado que garantiza la accesibilidad de los asentamientos urbanos y rurales a la prestación de servicios.

A continuación, se han determinado los tipos de equipamientos destinados a satisfacer las necesidades del cantón, proponiendo localizaciones estratégicas a equipamientos faltantes, tomando en consideración estándares e indicadores de necesidad de suelo según los requerimientos actuales. En este sentido, el PUGS y la articulación al PDOT cumplen la necesidad de consolidar un sistema de equipamientos que coordinado con las necesidades del modelo territorial deseado permitirá equilibrar el territorio por lo cual esta propuesta, da los lineamientos que permitan emplazar los equipamientos en localizaciones estratégicas.

1.1.7.2 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

La conformación del sistema de equipamientos tomará en cuenta los datos obtenidos mediante el proceso de diagnóstico del PDOT y el PUGS, a partir del cual los diferentes planes de gobierno e instituciones públicas y privadas, planificarán e implementarán un sistema de equipamientos dirigidos al servicio social y al servicio público.

Gráfico 2: Tipos de Equipamiento



Fuente: Plan de Uso y Gestión de Suelo -PUGS, 2019
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Estos equipamientos permitirán acceder a la población a los respectivos servicios localizados en puntos estratégicos que garantizaran la accesibilidad de las parroquias rurales y barrios de la ciudad a servicios de calidad; para que la accesibilidad sea equitativa, los servicios públicos y sociales se categorizaran por medio de un sistema estructurado que determinará la funcionalidad por subcategoría o nivel de servicio.

1.1.7.3 ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos propuestos cuentan con un orden y disposición de los servicios por medio de una categorización y la tipología del nivel de servicio propuesto en el territorio, con el fin que las prestaciones de servicios cuenten con una entidad encargada de su funcionamiento y delegando acuerdos que permitan garantizar el acceso de la población a cada uno de los servicios.

La gestión de los servicios es identificada por la categoría del equipamiento, el cual permite determinar el nivel de servicio en centros distribuidos en diversos sectores del territorio permitiendo contar con equipos especializados a cada necesidad. A continuación, se realiza un acercamiento al sistema funcional de cada uno de los equipamientos sociales y públicos.

1.1.7.3.1 SISTEMA FUNCIONAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

- **Equipamiento Salud:** Su organización corresponde al Ministerio de Salud y garantizará el acceso de la población a puntos de salud repartidos en el territorio con mayor cercanía a la población, hospitales y centros de especialización, si bien estos servicios los garantiza el estado, se toman en cuenta en los equipamientos analizados durante la fase de diagnóstico los equipamientos de salud de acceso privado como ente de servicio destinado a la población.

Gráfico 3: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud



Fuente: Ministerio de Salud, 2016
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento de Educación:** De acuerdo al derecho a la educación la constitución determina principalmente 3 niveles educativos como: inicial, básica y bachillerato de acceso gratuito para la población por lo cual son distribuidos en el territorio de manera que según la necesidad puedan emplazarse niveles superiores y centros de capacitación profesional y tecnológica.

Gráfico 4: Sistema Funcional de Equipamiento Educativos



Fuente: Ministerio de Salud, 2016
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento Cultural:** Permite la libre expresión de actividades que manifiesten acciones culturales con el fin de educar, recrear y concientizar sobre la identidad cultural del territorio, estos centros dirigidos a fomentar la cultura nacional y local, se distribuyen en localizaciones estratégicas que permitan desarrollarse en espacios públicos como plazas, plazoletas, parques y establecimientos físicos con el fin de generar una recreación activa y pasiva.

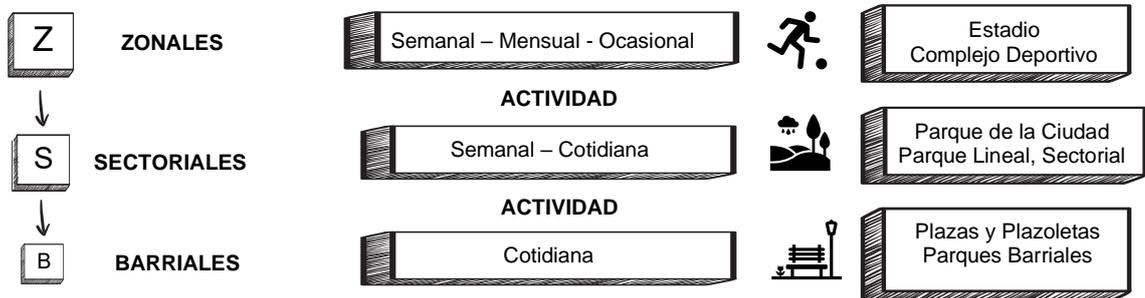
Gráfico 5: Nivel de Especialidad en Equipamientos Culturales



Fuente: ONU Hábitat / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento Recreativo:** Son espacios que permiten la disipación social por medio de actividades pasivas y activas dentro de espacios con infraestructura básica y funcional como plazas, plazoletas, parques barriales, comunales, lineales, entre otros considerados como unidades deportivas tales como estadios, coliseos y complejos deportivos.

Gráfico 6: Sistema Funcional de Equipamientos Recreativos



Fuente: ONU Hábitat
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento de Bienestar Social:** Permite prestar servicios a la población en condiciones vulnerables tales como: niños, mujeres, adultos mayores, población en conflicto con la ley y personas fármaco dependientes con el objetivo de re incluirlos dentro de la sociedad, este sistema funcional tiene colaboración con ONG y fundaciones con especialización a atención en cada uno de los casos, son espacios de atención ambulatoria distribuidos en el territorio dentro de puntos estratégicos con localización directa.

Gráfico 7: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud



Fuente: Equipo Consultor 2020 / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.7.3.2 SISTEMA FUNCIONAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- **Equipamiento de Seguridad:** Permite medir el tiempo de respuesta del personal de seguridad (Policías y Bomberos), por el cual se conforma de puestos funcionales que permitan garantizar la acción inmediata a la población, este sistema se encuentra distribuido en circuitos y equipamientos de apoyo en puntos estratégicos del cantón.

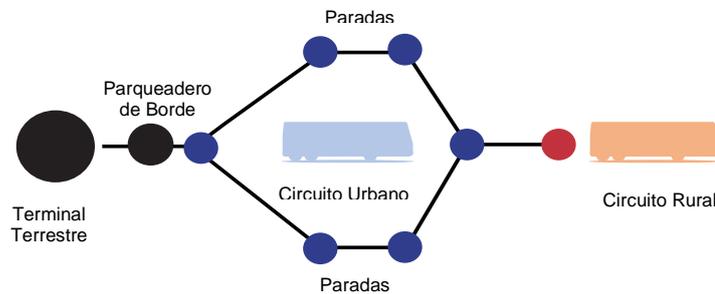
Gráfico 8: Sistema Funcional de Equipamientos de Seguridad



Fuente: Equipo Consultor 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento de Transporte:** Son los equipamientos que permiten la movilización poblacional por medio de transporte público como líneas de buses con horarios y rutas que responden a las necesidades de la población, para que los sistemas de movilidad funcionen de manera continua y organizada se han propuesto los siguientes sistemas de funcionamiento:

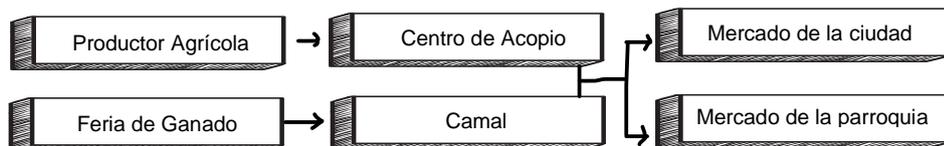
Gráfico 9: Sistema Funcional de Equipamientos de Transporte



Fuente: Equipo Consultor 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento de Aprovisionamiento:** Se realiza a través de la cadena de comercialización entre los productores, mayoristas, distribuidores y consumidores, en este sistema se toma en cuenta los espacios de producción y almacenamiento de productos, así como espacios de comercialización segura y regulada mediante normas locales que permitan asegurar el acceso a los productos de primera necesidad en puntos estratégicos que permitan mayor cercanía con los habitantes.

Gráfico 10: Sistema Funcional de Equipamientos de Aprovisionamiento



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento de Infraestructura:** Permiten la prestación de servicios básicos como: agua potable, electricidad, alcantarillado, recolección de desechos, entre otros, los cuales tienen como objetivo llegar a los habitantes de manera eficiente y segura, para ello la infraestructura consta de tuberías de abastecimiento y desagüe que permite el ciclo de tratamiento, para ello consta de:

Gráfico 11: Tipos de Infraestructura



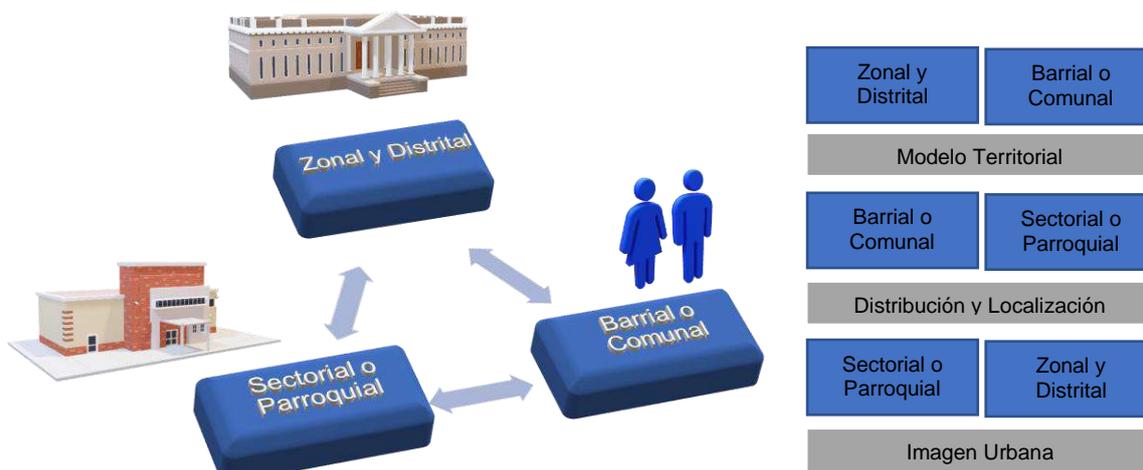
Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento de Administración y Gestión:** Son centros de administración y gestión de los bienes y servicios del cantón, permiten la regularización de programas y proyectos a favor de las necesidades sociales y urbanas por medio de gestión financiera y apoyo gubernamental.

1.1.7.3.3 NIVELES DE SERVICIO

La especialización de cada equipamiento va enlazado a las necesidades de la zona de emplazamiento del mismo, las cuales se ven clasificadas por niveles sectoriales, zonales o distritales de acuerdo a los radios de influencia de cada equipamiento, la distribución de un servicio dependerá de la accesibilidad y cohesión social de los asentamientos humanos, los cuales de acuerdo a las necesidades potenciales localizaran de manera estratégica los servicios de cada equipamiento.

Gráfico 12: Niveles de Servicio de los sistemas de Equipamientos



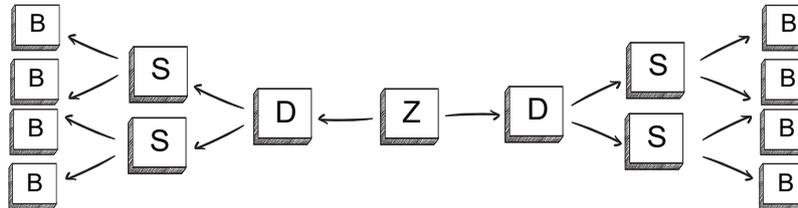
Fuente: ONU Hábitat
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Equipamiento Zonal:** Son equipamientos cuyos servicios son destinados para la población de la ciudad y el cantón Gualaquiza que suelen brindar servicios a otros cantones y provincias de acuerdo a las necesidades de estas para la accesibilidad a dichos servicios.
- **Equipamiento Distrital:** Son aquellos que dan servicio a los asentamientos humanos dentro del distrito, es decir la conformación de uno o varios cantones clasificados por la ex SENPLADES cuya accesibilidad al servicio permite cumplir las necesidades del cantón y los ámbitos del Buen Vivir.
- **Equipamiento Sectorial o Parroquial:** Son equipamientos urbanos menores que permiten dar accesibilidad a los servicios en parroquias rurales y urbanas cuya influencia depende

de la cobertura del servicio a nivel territorial, debido a la expansión urbana pueden ser desarrollados por medio de planes parciales o especiales establecidos por el PUGS y ministerios, siempre que su implementación busque solventar las necesidades y el correcto funcionamiento de los territorios.

- **Equipamiento Barrial o Comunal:** Son equipamientos urbanos menores emplazados dentro de barrios del área urbana y rural ayudando a la descentralización de servicios con respuesta inmediata debido a la proximidad con la población.

Gráfico 13: Distribución de Equipamientos en los distintos Niveles de Servicio



Fuente: ONU Hábitat

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 17: Clasificación de equipamientos sociales

CATEGORÍA	EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍAS
Servicio Social	Salud 	Centro de Salud
		Hospitales Básicos y Generales
		Hospitales Especializados
		Centros de Especialidades
	Educación 	Servicios de Salud Privadas
		Guarderías
		Ed. Inicial
		Ed. Básica
		Bachillerato
		Ed. Superior
	Cultura 	Institutos Técnicos
		Centros de Convenciones
		Centros Tecnológicos
		Complejos Culturales
	Recreación 	Museos
		Teatro
		Plazas
		Plazoletas
		Parques Barriales y Sectoriales
		Parque de la Ciudad
Bienestar Social 	Estadio	
	Complejo Deportivo	
	Parques Lineales	
	Grupo de atención a personas vulnerables (MIES)	
	Atención a personas en conflicto con la ley	
	Centro de Gestión Animal	
	Casa de Acogida	
	Personas Farmacodependientes	
Centro de menores de edad en conflicto con la ley		
Centro de rehabilitación social		
Cementerio		

Fuente: PUGS cantón Cuenca. Versión preliminar. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 18: Clasificación de equipamientos públicos

CATEGORÍA	EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍAS
Servicios Públicos	Seguridad 	Consejo de Seguridad Ciudadana
		Unidad de Vigilancia Comunitaria
		Unidad de Policía Comunitaria
		Puesto de Auxilio Inmediato
		Estación de Bomberos
		Escuela de Bomberos
		Cuartel
	Transporte 	Paradas de Transporte Publico
		Estaciones de Transferencia
		Terminal Terrestre
		Aeropuerto
		Centro de Revisión Vehicular
		Comisión de Transito
	Aprovisionamiento 	Centros de Acopio
		Feria de Ganado
		Camal
		Mercado de la Ciudad
		Mercado de la Parroquia
		Ferias Libres
		Micro mercados
Tiendas de Barrio		
Infraestructura 	Agua Potable	
	Alcantarillado	
	Energía Eléctrica	
	Alumbrado Público	
	Telecomunicaciones	
	Recolección de Desechos	
Administración y Gestión 	Sede de Administración y Gestión	
	Administración y Gestión de empresas municipales	
	Sede Zonal de Administración y Gestión	
	Sede Parroquial de Administración y Gestión.	

Fuente: PUGS cantón Cuenca. Versión preliminar. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

a) Categorización de Equipamientos

Modelo de distribución y localización

Las categorías y subcategorías de los equipamientos urbanos mayores y menores toma en consideración el levantamiento de información desarrollada durante el periodo de diagnóstico, los cuales se encuentran dentro del mapa de equipamientos existentes y han sido determinados de acuerdo a los sectores en los que se encuentran emplazados el nivel de compatibilidad con el territorio.

Se tendrá en cuenta como equipamiento compatible, aquel servicio que vaya referido al uso y ocupación del suelo en el que se encuentra emplazado, también se consideran las actividades permitidas en torno al mismo, las cuales son actividades cuyos usos pueden ser desarrollados alrededor del equipamiento sin representar ningún conflicto para el funcionamiento del mismo.

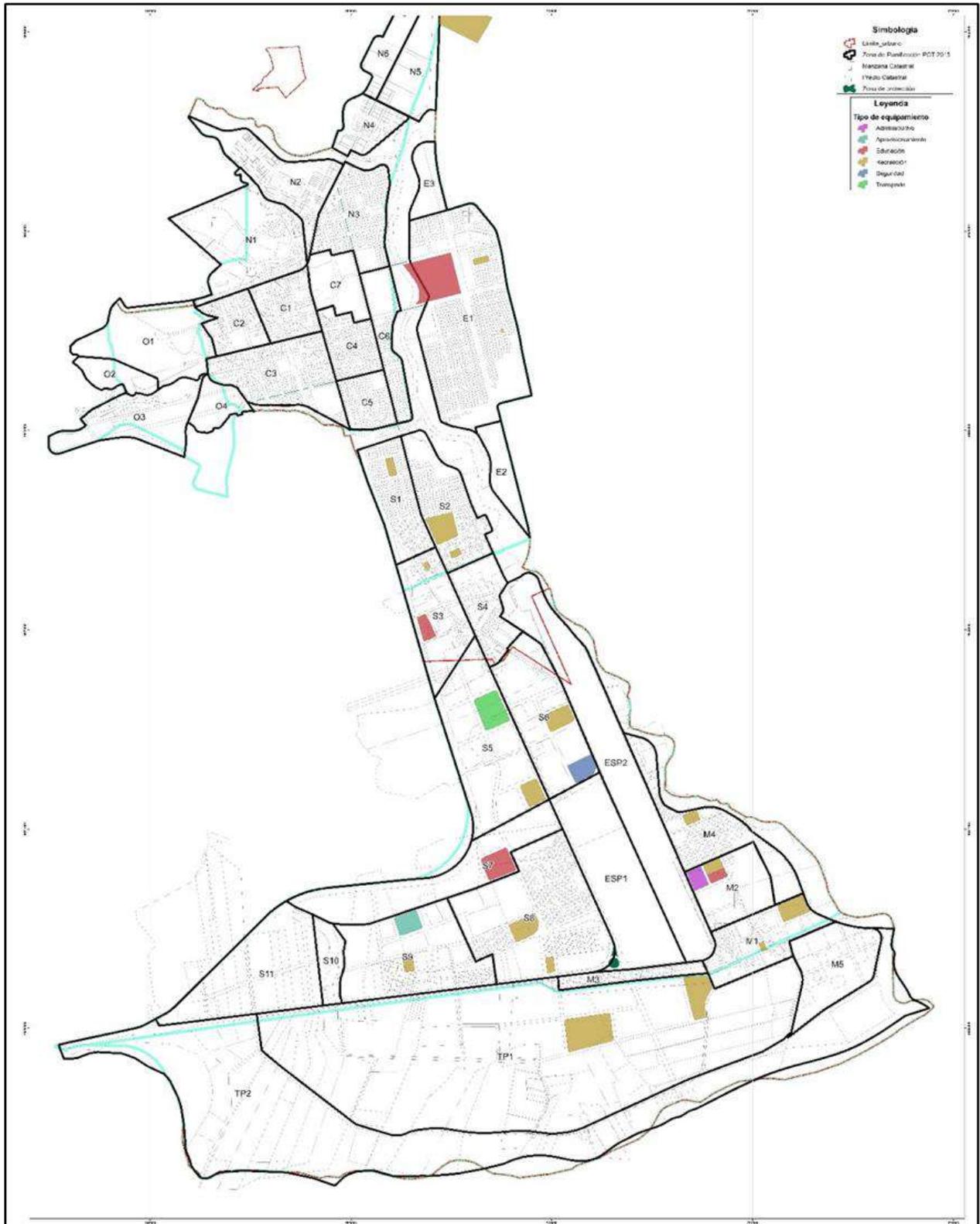
Por último, se tomarán en cuenta las consideraciones del proyecto, aspectos para la formalización y desarrollo del proyecto ya sean aspectos urbanos y/o arquitectónicos para adaptación, accesibilidad o mejoramiento del servicio.

Mapa 14: Equipamiento existente



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 15: Equipamiento planificado



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.7.4 ÁREAS VERDES Y LIBRES

El espacio público urbano nace como el concepto urbanístico de generar zonas de aglomeración pública donde se puedan desarrollar actividades de todo tipo, este espacio puede estar compuesto por calles, plazas y parques en la ciudad y con acceso abierto a la población. (Aramburu Otazu, M. (2008). Usos y significados del espacio público.). Por lo tanto, se analiza el espacio público como zonas que permiten el desarrollo urbano y social de la ciudad de Gualaquiza, desde un sistema público de soporte destinado a generar espacios de uso colectivo de descanso, recreación intercambio social y ocio, además se tiene en cuenta las nuevas normativas establecidas por la pandemia del COVID 19.

a) Tipos de Espacios Públicos Urbanos

Tomando en cuenta la aglomeración compensatoria como un término de adaptación del espacio público para la compensación de aislamiento de las restricciones de acceso a otros espacios en donde se puedan desarrollar actividades de ocio y sociabilidad de los cuales caben resaltar:

Plazas y Plazoletas: Se consideran a los espacios públicos que forman parte del centro urbano, se encuentra dentro de zonas de importancia histórica o zonas rodeadas de árboles en donde se puedan realizar actos culturales o de expresión artística.

Parques urbanos: Son áreas verdes con usos de recreación, importancia ambiental y cultural, son hitos característicos de la conformación urbana de una ciudad. Actualmente y debido a las consecuencias que tiene el cambio climático, el área verde urbana permite mejorar significadamente el equilibrio del micro clima urbano, generando sombras y espacios con vegetación nativa el cual es altamente influyente en el territorio del cantón (alcance cantonal).

Parterres Verdes y Jardines: Son zonas consideradas a las áreas verdes presentes en el diseño urbano y equipamientos.

Parques Barriales: Son áreas verdes que permiten incrementar el uso de vegetación en áreas urbanas por el cual permite el rediseño urbano y la recuperación y potencialización de áreas deterioradas con alcance barrial.

Parques infantiles: Son parques dedicados a la recreación infantil, incorporando a niños de distintas edades por medio de equipamiento público que permita estimular el movimiento y la integración social como juegos e instalaciones deportivas.

Portales Públicos: Son áreas cubiertas semi – privados alrededor de espacios estratégicos dispersos en la ciudad, en donde un porcentaje es utilizado para el uso público y de negocios locales.

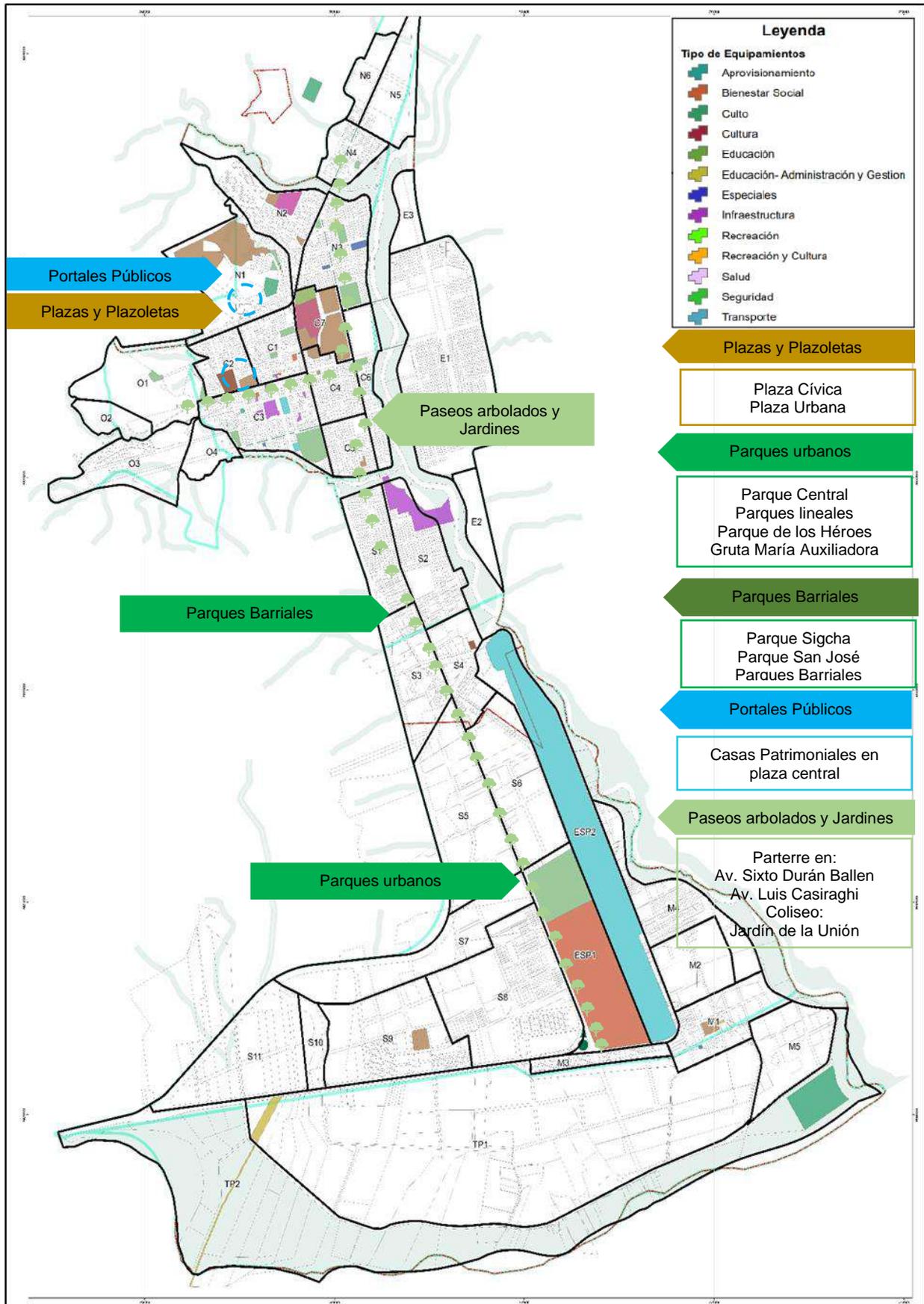
Cabe resaltar la proporcionalidad del espacio público con la vivienda en donde se establece “A más precariedad de la vivienda más necesidad hay de espacio público para reunirse con amigos y conocidos. De manera inversa, cuanto más grande y confortable es la vivienda menos se utiliza el espacio público. Hay una clara relación entre la calidad y el tamaño de la vivienda y el uso del espacio público.” (Aramburu Otazu, M. (2008). Usos y significados del espacio público.).

Dentro del área urbana, esta normado legalmente que para la generación de lotizaciones, particiones y subdivisiones se deberá ceder el 15% del área total del terreno para áreas libres y verdes, esto con el fin de aumentar el índice de áreas verdes y el uso de estos espacios para el bien de la comunidad.

Las áreas verdes y libres engloban todas las zonas con vegetación urbana ya sea en espacios públicos, márgenes de protección, corredores ecológicos, entre otros, con el fin de destinar zonas verdes de uso público que permitan mejorar la calidad de vida de la población urbana generando áreas de recreación, esparcimiento y sociales con el fin de potencializar espacios limpios y saludables además de que permiten mitigar el deterioro urbanístico y el equilibrio climático.

Las áreas verdes permiten conservar bosques nativos y fauna silvestre ya sea en zonas protegidas y de conservación como la recuperación de espacios en deterioro con especial atención social permitiendo una convivencia sana y equilibrada con la naturaleza

Mapa 16: Distribución de espacios públicos a nivel urbano.



Fuente: Equipo Consultor 2020 / Elaboración: Equipo Consultor 2020

Según la OMS (Organización Mundial de la Salud) el área verde destinada a zonas de recreación pasiva y activa es 16 m²/hab como mínimo para desarrollar un ambiente urbano saludable.

Gráfico 14: Normativa de área verde por habitante



Fuente: Organización Mundial de la Salud.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

El territorio cantonal posee un alto índice de áreas destinadas a la protección y conservación de bosques nativos, debido a su ubicación geográfica en la Amazonia, Gualaquiza posee un territorio con alta capacidad para albergar vida silvestre de flora y fauna; en el análisis urbano de la cabecera cantonal existe un alto nivel de áreas verdes gracias a las márgenes de protección de los ríos que aún no se terminan de aprovechar y que podrían contribuir a superar lo establecido por la OMS si se considera como una red de espacios verdes.

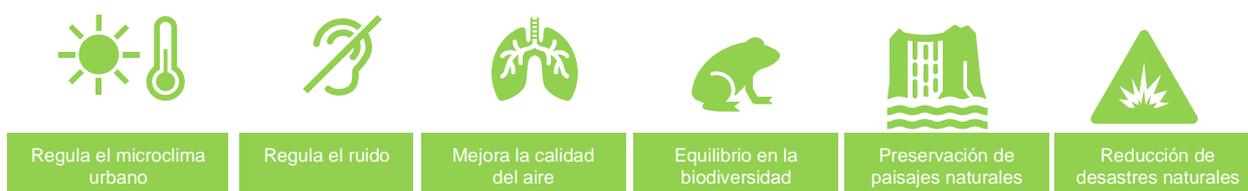
Tabla 19: Cálculo de áreas verdes y libres por población urbana

Datos	M2	Habitantes	Observación
Porcentaje actual	5	1	Espacios verdes, incluyen espacios públicos en funcionamiento
Porcentaje óptimo	16	1	Norma de referencia a alcanzar
Porcentaje deseado	10	1	Espacios verdes, espacios públicos y márgenes de protección.

Fuente: OMS. GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Gráfico 15: Capacidad de acogida de área verde por habitante



Fuente: Llop y Uson, (2004)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

El beneficio de conservar sistemas verdes y ecológicos es generar ambientes saludables para el área urbana ya sea desde el punto de vista ambiental, paisajístico o patrimonial con macro y micro espacios que permitan mitigar los efectos del cambio climático y distribuya equitativamente los servicios ambientales, de acuerdo a las siguientes consideraciones categorizadas.

- **Líneas estructurantes**

La propuesta para la potencialización de áreas verdes, incluye circuitos integrales de espacios públicos con áreas naturales con accesibilidad universal en la trama social que permita la inclusión de los grupos vulnerables, equidad de género, paseo con animales, entre otros por medio de la conservación de áreas naturales y recuperación de espacios degradados.

En conclusión, las líneas estructurantes nos permitirán solventar el índice de área verde por habitante en las áreas urbanas con la implementación de estructuras urbanas organizadas y adaptadas a las necesidades de la población. Se plantean los siguientes elementos estructurantes:

- **Corredores ecológicos**

Las márgenes de protección en ríos y quebradas que permiten la conservación y protección de especies nativas de flora y fauna silvestre y zonas adaptables para usos de equipamientos recreativos (parques lineales) con actividades pasivas y activas, avistamiento de aves y anfibios que permitan la disminución de la degradación tanto de sus aguas como de las márgenes de protección. Se definen dos tipos:

- **Macro corredores ecológicos**

Se plantean procesos de mitigación en los ríos Yumaza, San Francisco, Gualaquiza y Bomboiza para recuperar sus márgenes de protección a causa de las actividades ganaderas y mineras, generando áreas verdes con usos recreativos y de conservación, permitiendo promocionar beneficios ambientales como la calidad de agua del territorio, sobre todo en las microcuencas Yumaza y San Francisco, debido a que esta zona es estratégica para la captación y distribución de agua de consumo humano para la cabecera parroquial.

- **Micro corredores ecológicos**

Los micro corredores ecológicos engloba la recuperación de espacios verdes como márgenes de protección en las quebradas menores cerca del área urbana, como corredores ecológicos que permitan proteger hábitats naturales de especies nativas y la adaptación de parques lineales multifuncionales.

Tabla 20: Corredores Ecológicos actuales

NOMBRE	UBICACIÓN	CATEGORÍA	OBSERVACIONES
Parques Lineales	Rio Gualaquiza	Macro corredor	Se encuentra planificado y con vegetación, pero no en funcionamiento
	Rio Churuyacu	Micro corredor	

Fuente: Equipo Consultor 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Actualmente Gualaquiza dispone de 2 corredores ecológicos considerados parques lineales, en los cuales no se ha completado su ejecución y no solventan las necesidades actuales de recreación de la ciudad.

Tabla 21: Corredores Ecológicos Propuestas

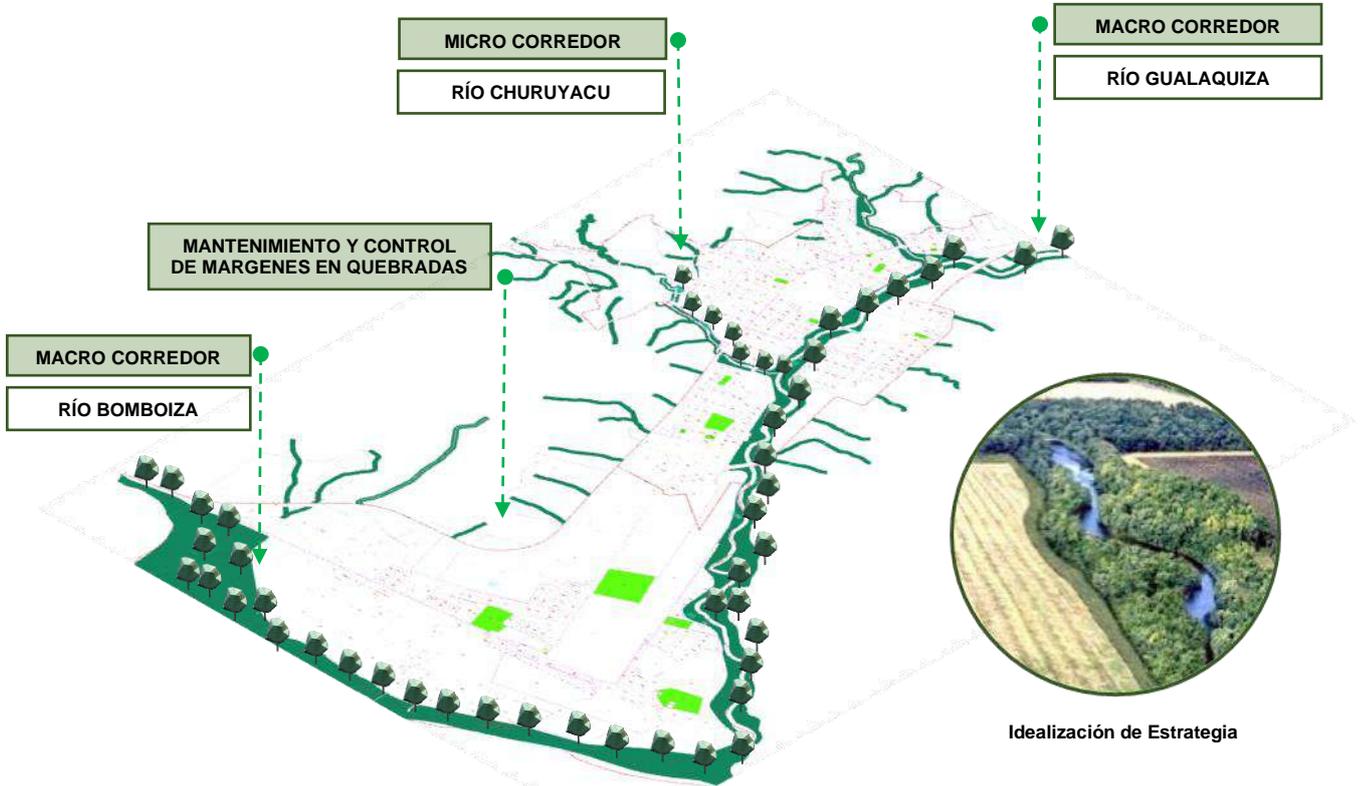
NOMBRE	UBICACIÓN	CATEGORÍA	OBSERVACIONES
Parques Lineales	Rio Gualaquiza	Macro corredor	Adecuación y aprovisionamiento del parque lineal (diseño multifuncional)
	Rio Bomboiza		Estudios de adecuación y aprovisionamiento de parque lineal (diseño multifuncional).
	Rio Churuyacu	Micro corredor	Adecuación y aprovisionamiento del parque lineal.
	Quebradas menores		Mantenimiento y protección de márgenes de protección para caminerías y actividades pasivas.

Fuente: Equipo Consultor 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

A continuación, se presenta, la ubicación estratégica para la potencialización de márgenes de protección como corredores ecológicos en el área urbana del cantón Gualaquiza.

Gráfico 16: Aplicación de la estrategia (Corredores Ecológicos)



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

• **Corredores Verdes**

El incremento de áreas verdes dentro de espacios públicos, permitirá equilibrar el aumento de temperatura y humedad permitiendo generar sombras que proporcione un ambiente fresco en el cantón cuya temperatura asciende los 24°C, además permite absorber contaminantes producidos por los medios de transporte urbano y amortiguando el ruido y radiación térmica en la ciudad.

Los corredores verdes se toman en cuenta en espacios articuladores urbanos como: parterres de las vías principales y de desfogue, así como en las vías de ancho igual o mayor de 14 metros; permiten la producción de oxígeno manteniendo la infraestructura pública como calles y aceras con vegetación mediana y alta que permitirá el equilibrio ambiental disminuyendo gases que incrementen el efecto invernadero y reduzca los efectos del cambio climático.

Gráfico 17: Corredores verdes urbanos.



Fuente: Equipo Consultor 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Existen corredores verdes en zonas estratégicas de la ciudad considerados como espacios públicos de paseos arbolados en parterres y aceras que permitan generar sombra colaborando a generar zonas frescas y mitigando el efecto contaminante del transporte en Gualaquiza.

Foto 7: Localización estratégica de corredores verdes



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Conservación de Áreas Verdes**

Las iniciativas de conservación en el territorio permiten potencializar zonas turísticas, investigación y protección de especies, con el fin de potencializar negocios locales y talento humano con la intención de fomentar la cultura y turismo en espacios naturales.

La conservación de áreas verdes por medio de proyectos eco sustentables, permitirán la sostenibilidad de los recursos ambientales mientras se cubren las demandas de áreas verdes y de esparcimiento urbano.

Foto 8: Áreas Protegidas márgenes del Rio Bomboiza y la Gruta María Auxiliadora



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

b) Áreas verdes recreativas y espacios públicos

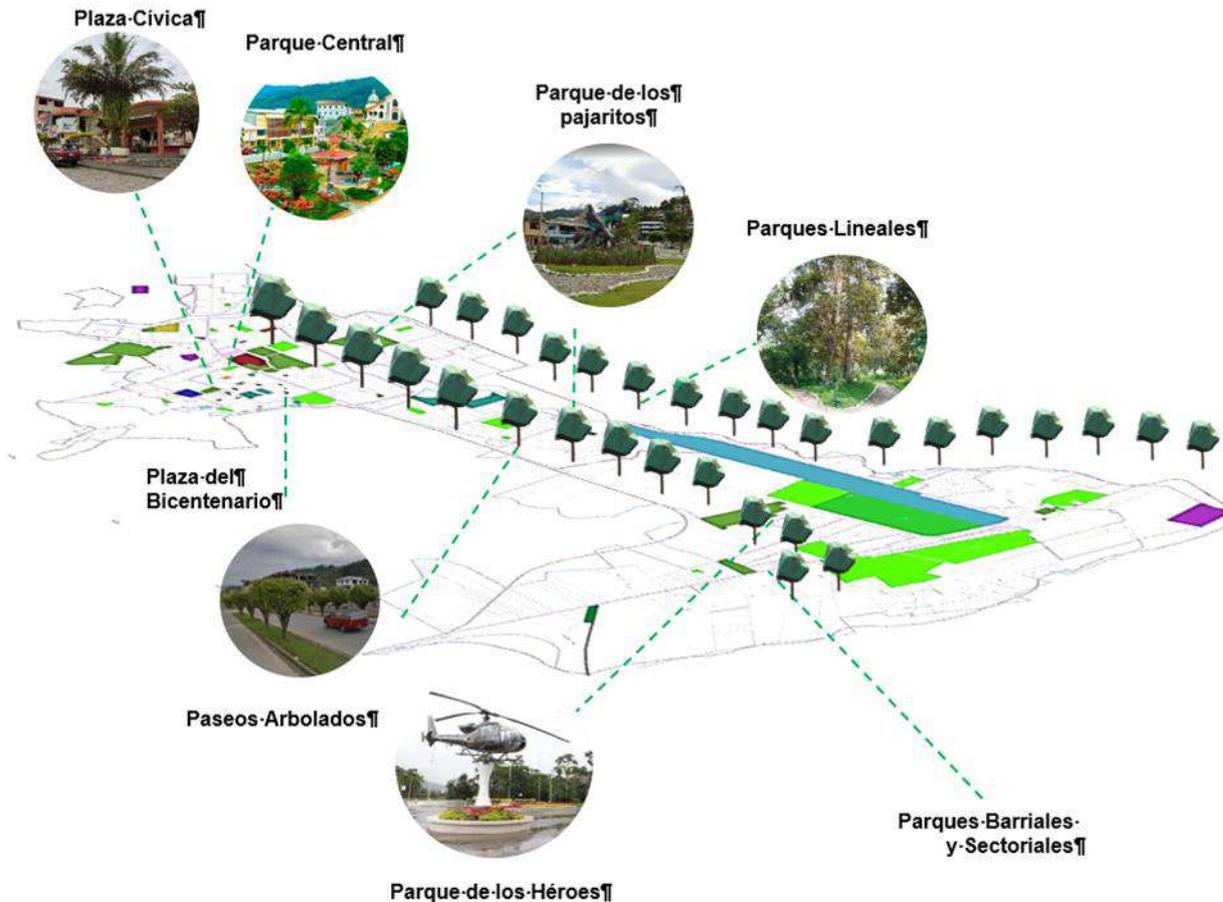
Los equipamientos recreativos y espacios públicos deberán contar con áreas verdes que formen parte de las actividades urbanas, reforzando la localización estratégica de áreas verdes y permita solventar el índice de 16m² por habitante propuesto por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la Organización de las Naciones Unidas (ONU) cuya ubicación se encuentre accesible a 15 minutos de las viviendas. (Sorensen et al., 1998; CONAMA, 2002).

Por lo tanto, el modelo urbano propuesto reduce la centralización de equipamientos recreativos con áreas verdes generando un sistema urbano accesible a las necesidades de la población y

potencializando el uso familiar de plazas, plazoletas, parques urbanos e infantiles dentro de barrios, sectores y zonas de la ciudad.

Permite solventar los índices de área verde por habitante por medio de la protección de bosques nativos y proyectos de parques y mega parques urbanos con la intención de recuperar áreas naturales degradadas de forma proporcional al crecimiento urbano y poblacional.

Gráfico 18: Resumen de Áreas Verdes en Espacios Urbanos y áreas verdes recreativas

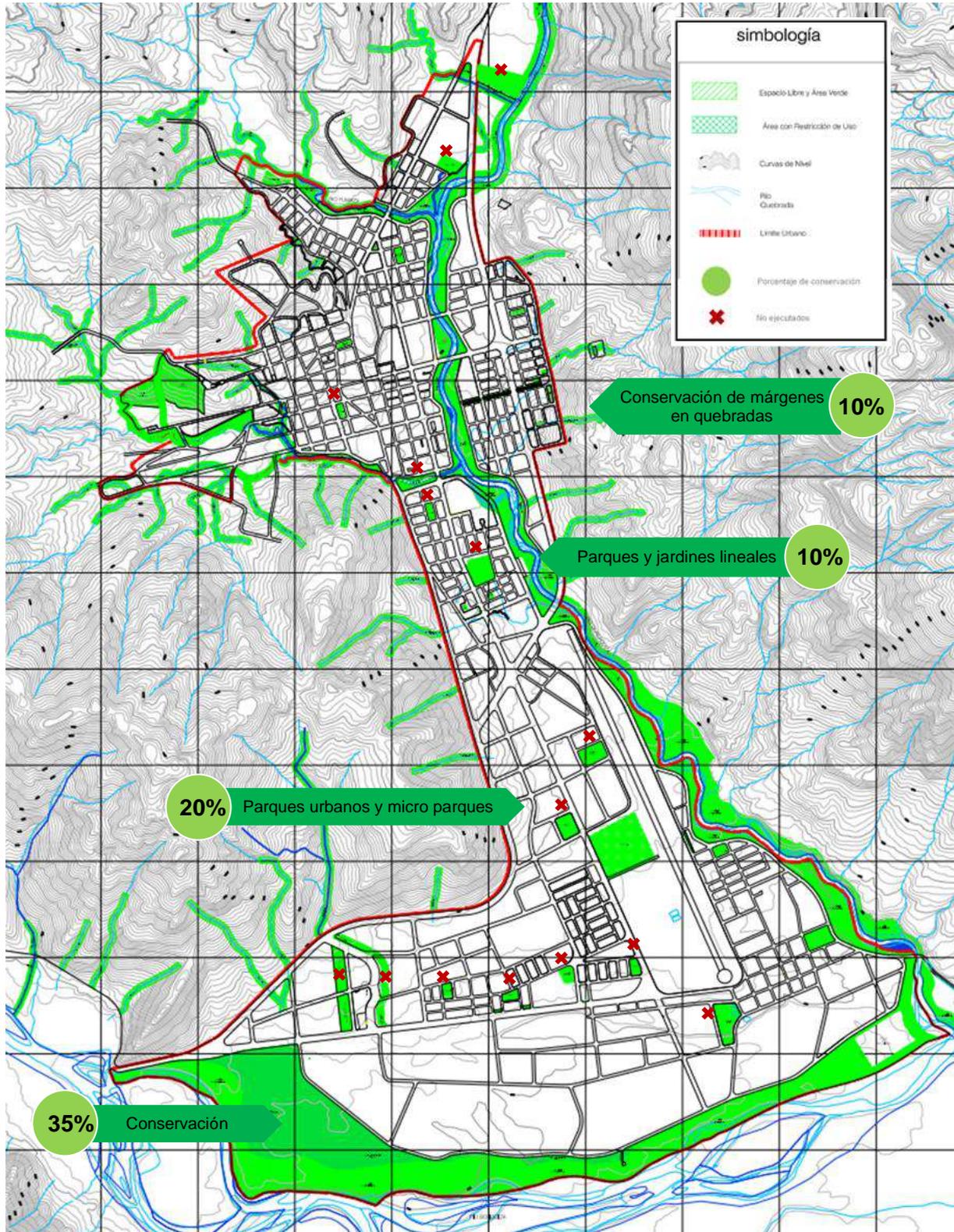


Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

El sistema de espacios libres y verdes del año 2015 desarrollado en el plan de ordenamiento territorial del área urbana y área de influencia inmediata del cantón Gualaquiza, propuso espacios para protección del área urbana con potencialidad de conservación natural como: márgenes de ríos y quebradas, planificación urbana como: plazas y parques, cuya ejecución o falta de la misma se ve reflejada en el mapa 17.

Actualmente, el porcentaje de zonas verdes en la ciudad, se ha visto reducido debido a la falta de ejecución de proyectos recreativos como parques urbanos y barriales propuestos por el PDOT 2015, así mismo, la falta de control y los factores económicos productivos han llevado a la población a expandirse hacia pendientes mayores al 30%, convirtiendo suelos de bosques en pastizales, bajando el porcentaje de área de conservación y generando una problemática ambiental contribuyendo a aumentar el efecto invernadero debido a la tala indiscriminada de bosque, pérdida de biodiversidad y un choque en la imagen urbana y paisajística.

Mapa 17: Áreas propuestas por el PDOT 2015 y porcentaje de cumplimiento



Fuente: PDOT GADMG 2015
Elaboración: Equipo Consultor 2020

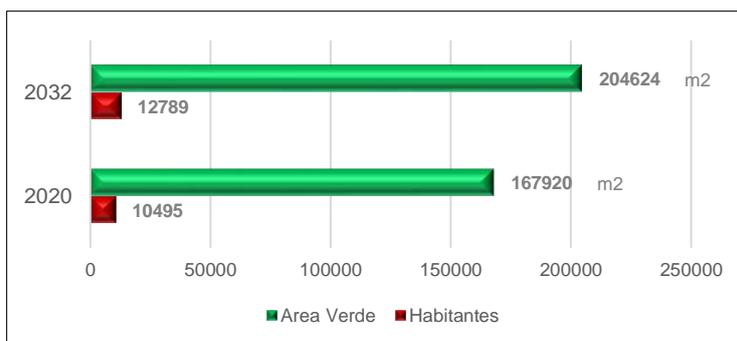
Tabla 22: Resumen de Líneas estratégicas

LÍNEA ESTRATÉGICA	TIPO	ACTUAL	PROPUESTO	OBSERVACIONES
Corredores Ecológicos en Parques Lineales	Macro corredor	1	2	Como circuitos de protección para parques lineales
	Micro corredor	1	5	
Corredores verdes	Parterres	2	2	Dentro del diseño urbano vial como aceras y de tránsito vehicular
	Jardines	2	5	Dentro de equipamientos de usos multifuncionales
Áreas verdes recreativas y espacios públicos	Parques Urbanos	4	4	Potencializar el uso de áreas verdes en parques urbanos con bajo uso de vegetación.
	Parques Barriales	2	8	En los 17 barrios, establecer por lo menos la mitad de parques barriales que puedan solventar el radio de influencia
Conservación de áreas verdes	Márgenes de ríos y quebradas	-	-	Se determina por normativa el cuidado y protección de bosques nativos, márgenes de ríos y quebradas, sin embargo, se observan usos y ocupación por parte de la población y actividades mineras
	Bosques Nativos	-	-	

Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Para el 2032 se contará con el índice óptimo de área verde por habitante de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (OMS) que siguiendo las proyecciones relacionadas al área urbana de la cabecera cantonal contará con 12789 habitantes y el área verde a solventar en el área de crecimiento urbano consolidado el cual deberá ser de 204624 m².

Gráfico 19: Incremento de áreas verdes y libres



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

c) Factores de Riesgo

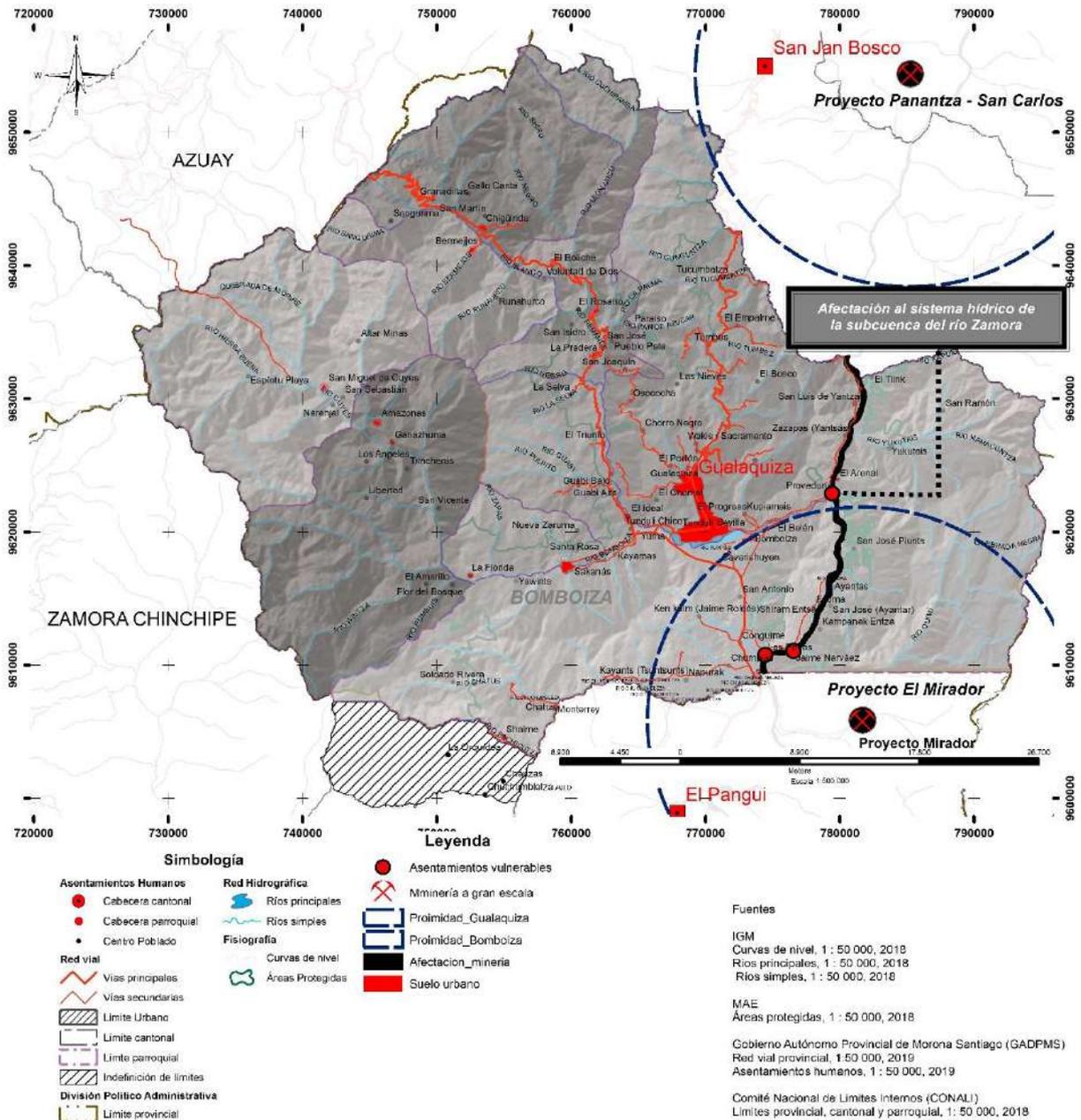
El cantón Gualaquiza es propenso a 2 principales factores de riesgo: el movimiento de masas e inundaciones, ambas en localizaciones puntuales, es decir, los movimientos de masas se dan principalmente en la zona norte y se puede observar cómo fisuras en la infraestructura, en equipamientos y viviendas al igual que con restos esparcidos en las vías, mientras que las inundaciones tienen puntos fuertes al sur del cantón principalmente en la parroquia de Bomboiza.

Dentro del área urbana estos problemas se ven puntualmente focalizados por la falta de cumplimiento de las normativas, por el uso de zonas susceptibles como márgenes de los ríos o quebradas al igual que el avance de la frontera agrícola hacia pendientes con rangos mayores al 30%.

Según la OMS, se debe tomar en cuenta el agua insalubre como factor de riesgo que aumenta la probabilidad de enfermedades de la población, por lo cual se considera la influencia de las actividades agropecuarias y mineras cerca de la fuente de agua del Río Yumaza y San Francisco. En esta línea, se hace necesario incorporar como zona de influencia indirecta por las actividades

mineras del proyecto “El Mirador” ubicado en el cantón Pangui, que, por su localización y sentido de las aguas y afluentes de los ríos, representa un riesgo latente al río Zamora y a la población de las comunidades en sus inmediaciones.

Mapa 18: Afectaciones al sistema hídrico cantonal por actividades del proyecto El Mirador.

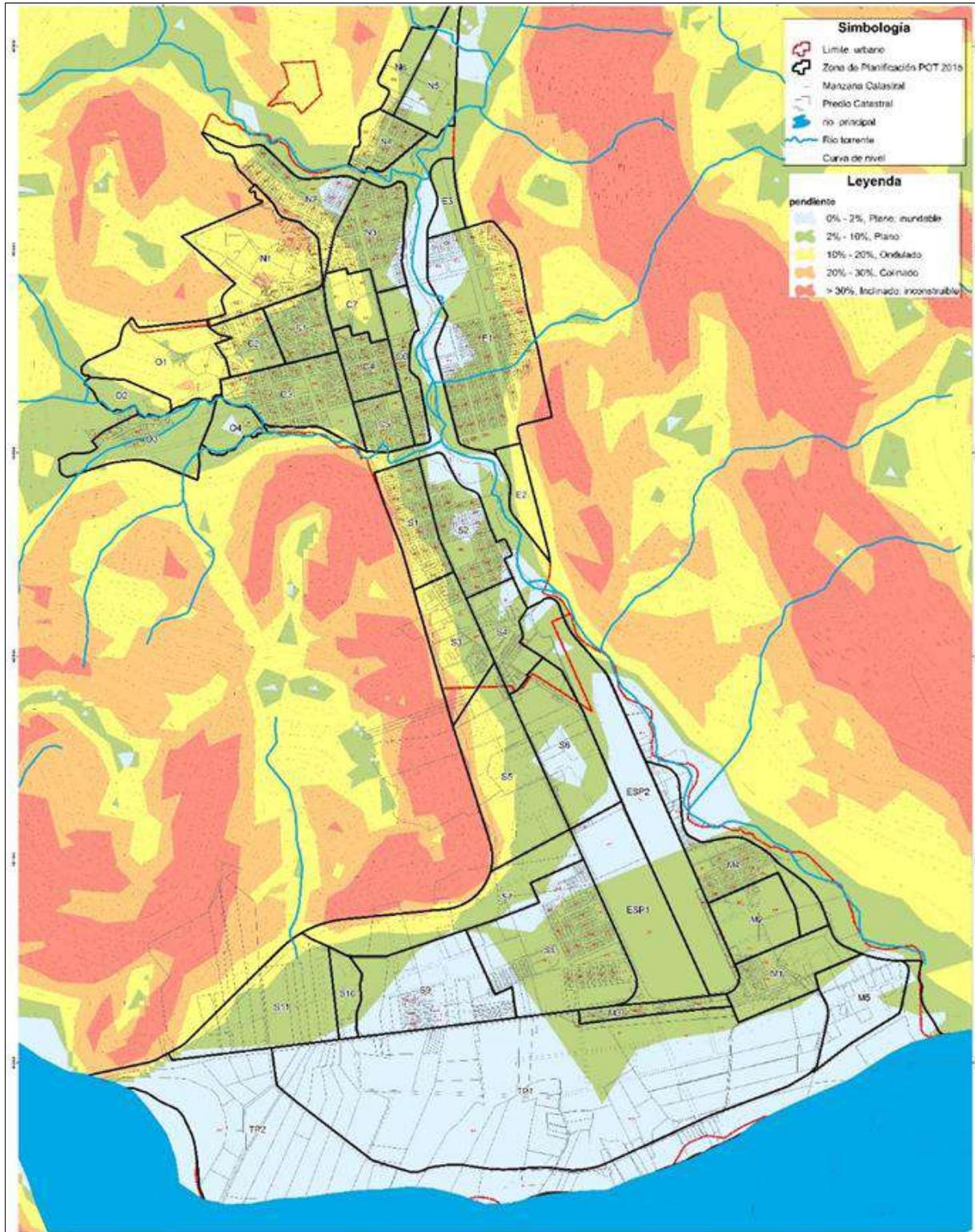


Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Del mapa anterior, puede apreciarse que los asentamientos Proveduría y Las Peñas se encuentran más próximos al área de explotación del proyecto “El Mirador”, por lo que serían los más vulnerables ante la ocurrencia de algún evento catastrófico.

De forma semejante, la calidad del aire se vería afectada debido a la propagación del polvo; así como también, por emisiones de gases debido a la quema de combustibles que se emplean durante el proceso de minería; en este sentido El territorio de Gualaquiza recibiría una mínima afectación debido a que la emisión de polvo no se realiza de forma controlada y las corrientes de aire lo transportan en cualquier dirección y no necesariamente hacia un territorio específico.

Mapa 19: Distribución de las zonas de riesgo por pendiente en la cabecera cantonal



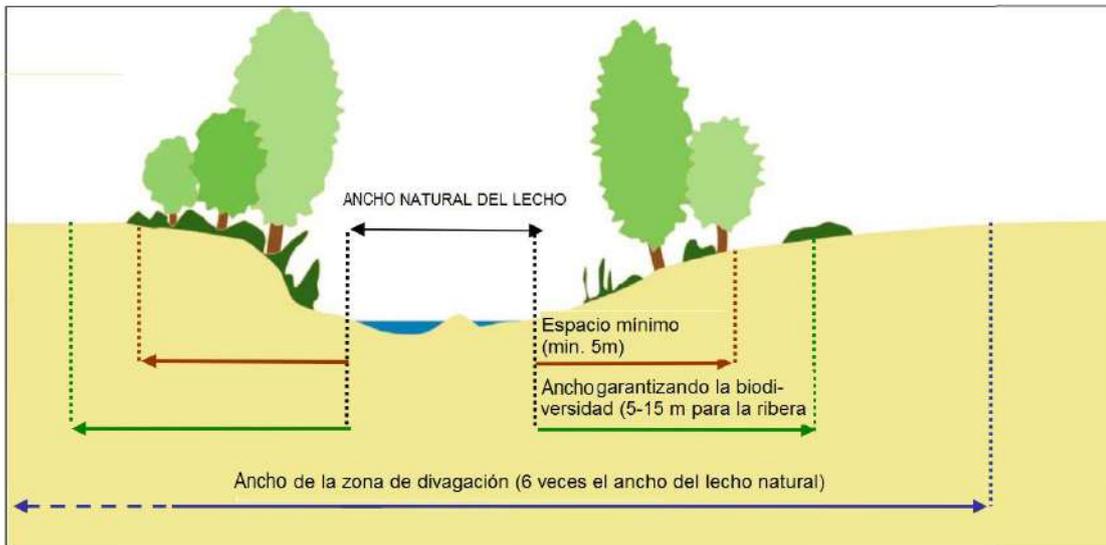
Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Para contrarrestar estos problemas, se proponen estrategias de mitigación de riesgos que tengan como objetivo minimizar los efectos contra productores del uso indiscriminado de áreas que generan dichos factores de riesgo, para lo cual se han tomado las siguientes alternativas que impulsarían zonas de uso comunitario seguras y eficientes.

- **Recuperación de las márgenes de ríos y quebradas**

La recuperación de márgenes de los ríos y quebradas permitirán crear barreras verdes de contención en caso de inundaciones, con la ayuda de vegetación baja, mediana y alta se fortalece la capacidad del suelo para contener la crecida de los ríos en épocas de altas precipitaciones, principalmente en las zonas bajas que es donde mayormente se acumulan desechos que impiden el flujo de la corriente y es principal causa de inundaciones.

Gráfico 20: Márgenes de protección en ríos y quebradas



Fuente: Nélide C. Hernández V. (2018) El río y su territorio. Espacio de libertad: un concepto de gestión
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Cotas de control para frenar el avance de la frontera agrícola**

Para reducir el avance de la frontera agrícola, se proponen cotas de control que permitan normar y regular el uso de suelo en pendientes mayores al 30% y con altitudes superiores a 1.000 msnm, debido a que rangos superiores no son aptos para las actividades agroproductivas y su uso destruye ecosistemas naturales que se encuentran en zonas altas.

Esta estrategia de control permitirá reducir la tala y pérdida de bosque nativo, implementando zonas de amortiguamiento que regulen los usos de mediano y alto impacto, permitiendo únicamente actividades eco amigables que colaboren en la conservación de los ecosistemas frágiles del territorio y aminoren los efectos del cambio climático cerca de las áreas urbanas.

Foto 9: Bosque nativo y vegetación arbustiva sobre la cota de control



- **Reestructuración de usos de suelo en áreas susceptibles**

En el cantón de Gualaquiza, se ha visto como principal problema el uso de suelo para actividades extractivas permitido en márgenes de ríos y áreas protegidas, con efectos negativos de alto impacto, sobre todo aquellas ubicadas cerca de áreas consolidadas o en procesos de consolidación.

En Gualaquiza, la captación de agua para consumo y abastecimiento proviene principalmente de 3 ríos: El río Yumaza, San Francisco y Guabi, donde sus márgenes de protección se ven invadidas por usos de suelo incompatibles, siendo el más contraproducente la minería, pues es la principal fuente de contaminación y pérdida de biodiversidad en el cantón.

Foto 10: Distribución de actividades de alto impacto en áreas susceptibles



Fuente: <https://www.facebook.com/sentimientosfm/> 2020

La estrategia propuesta para reestructurar los usos de suelo permitidos en estas zonas, tienen como fin proteger el acceso al agua y garantizar la calidad de la misma para el consumo de la población; dentro del mapa anteriormente analizado, se genera la necesidad de restringir el permiso de actividades de alto impacto que puedan ser un riesgo para el cantón.

- **Convenios de responsabilidad ambiental**

Las concesiones mineras están dadas y su exploración o explotación va a continuar hasta que se terminen las fechas otorgadas, sin embargo, el GAD municipal de Gualaquiza, tiene la competencia exclusiva del uso y control del suelo en su jurisdicción; en este sentido, es necesario que se establezcan acuerdos y compromisos en torno a las actividades mineras, en donde todos los involucrados lleguen a consensos que beneficien a todas las partes.

Para ello, como punto de partida, es necesario incorporar de forma real y clara en los Estudios de Impacto Ambiental, las zonas de influencia directa e indirecta del proyecto minero, estableciendo los posibles impactos socioambientales y las medidas de remediación, así como los beneficios locales que se generaran por la explotación; respetando lo establecido en las leyes e incorporando la participación ciudadana mediante la consulta previa. Con las consideraciones anteriores, se recomienda establecer convenios de responsabilidad ambiental entre las partes, en donde el GADMG actúe como mediador, fiscalizador o administrador de los recursos para establecer programas de remediación ambiental y desarrollo de los sectores del área de influencia.

d) Factores Productivos

El cantón Gualaquiza, se caracteriza por poseer actividades productivas dentro del sector primario como la agricultura y la ganadería, sin embargo, dentro del área urbana se han podido diferenciar

varios sectores productivos que permiten la potencialización comercial de micro emprendimientos que han empezado a tomar fuerza para exportación internacional, generando la necesidad de planificar áreas industriales capaces de incrementar la cadena de valor de la ciudad.

- **Producción**

La comercialización se realiza a través de equipamientos de aprovisionamiento como el Mercado Centro Comercial Gualaquiza, en donde se desarrolla el intercambio de productos y el Camal como apoyo a la producción de carnes. Estos equipamientos no abastecen la capacidad del área urbana, para el caso del Centro Comercial necesita ser repotenciado y desconcentrado hacia otros sectores y para el Camal es necesaria su reubicación.

- **Mercado Zonal Centro Comercial Gualaquiza**

El Mercado Centro Comercial Gualaquiza funciona de manera zonal, debido a la influencia inmediata de los productos agrícolas provenientes del cantón y de sectores rurales cercanos, al presente existen comerciantes locales y de la provincia del Azuay, los cuales comparten espacio en el equipamiento, se ha reflejado la necesidad de adaptar la infraestructura para mejorar su capacidad de acogida.

Actualmente el área por habitante del Mercado Centro Comercial no cumple la función optima como infraestructura de aprovisionamiento zonal contando con un déficit del 0.03 m2/hab.

Tabla 23: Infraestructura Comercial (Mercado Zonal)

Infraestructura Comercial (Mercado)	Optimo	Actual	Déficit	Descripción
	m2/Hab			
Porcentaje actual (2020)	0.17	0.14	0.03	Área de infraestructura destinada a la comercialización de bienes (mercados), relacionada con la estimación de la población para un territorio y período determinado de tiempo.
Porcentaje optimo hasta el 2032	0.23	0.23	-	
Porcentaje previsto administración 2019- 2023	0.06	0.14	0.03	

Fuente: Código de Arquitectura y Urbanismo de Quito. 2012

Elaboración: Equipo Consultor 2020

El Mercado presenta conflictos de uso de suelo con el equipamiento del Terminal Terrestre, esto ha generado problemas de movilidad en el sector, contaminación acústica y visual, debido a la alta recepción poblacional que cada uno posee, reflejando la necesidad de la reubicación del Terminal Terrestre, redirigiendo las actividades económicas de sus alrededores y potenciando la zona por medio de equipamientos verdes y circulación peatonal.

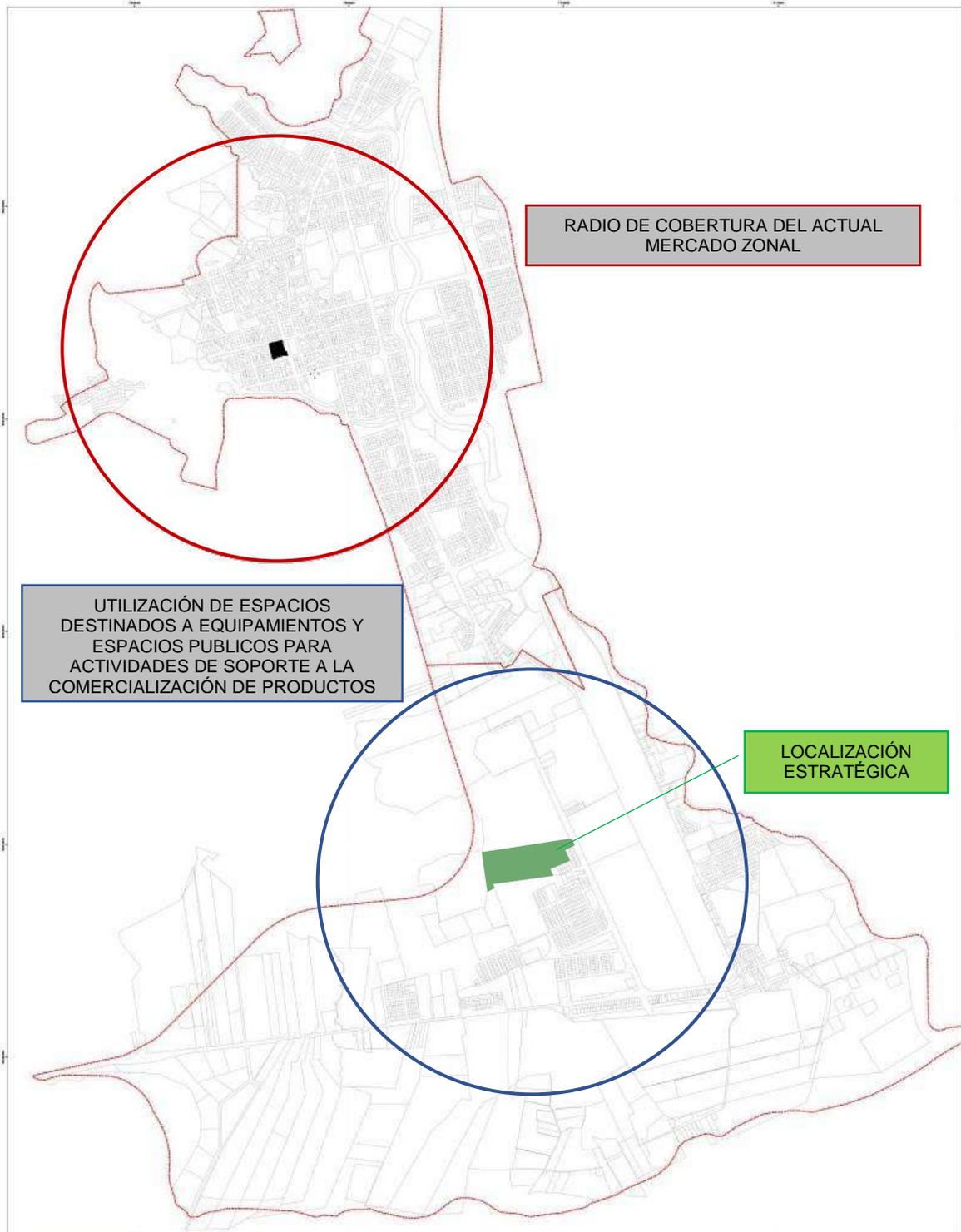
Foto 11: Conflictos entre equipamientos



Fuente: Equipo Consultor 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

El equipamiento del Terminal Terrestre está en proyecto de reubicación a mediano plazo, por lo cual, el Mercado deberá ampliar sus funciones y adaptarse a las necesidades urbanas actuales o desconcentrarse promoviendo un nuevo Mercado al sur de la ciudad como apoyo y soporte.

Mapa 20: Acercamiento al radio de influencia del mercado zonal



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Se destina una zona estratégica para el uso de equipamientos y espacios públicos en el PDOT (2015) y aun no se encuentran ejecutados para desarrollar actividades de comercialización de

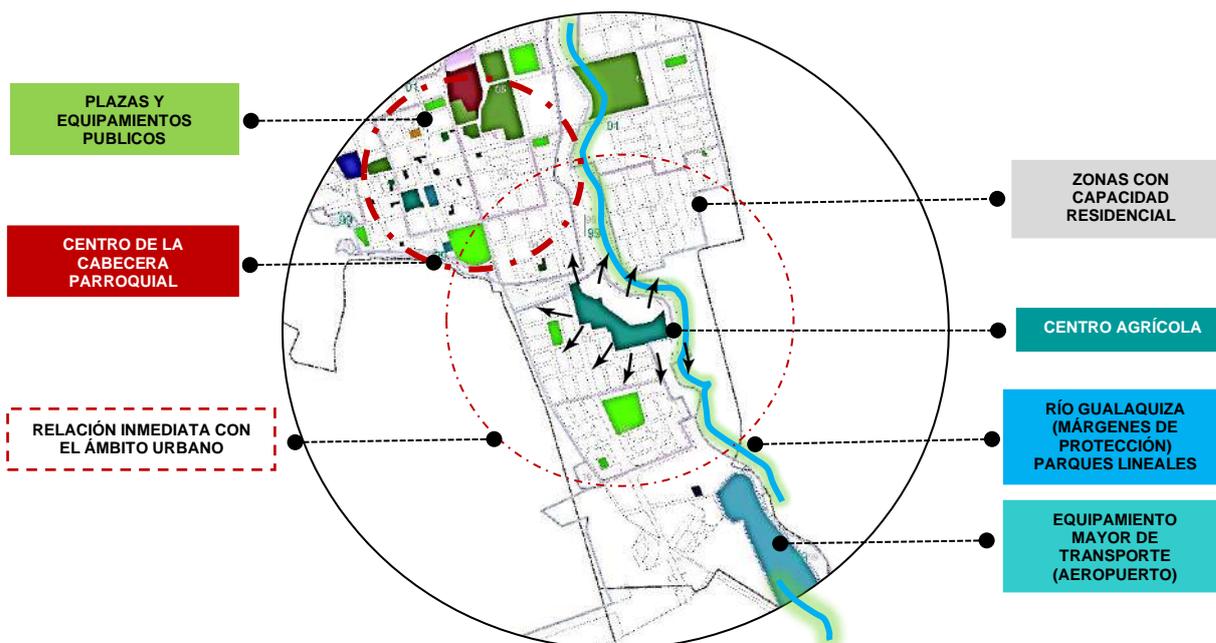
productos agrícolas como ferias agropecuarias, entre otras; no obstante, en el sector de Sevilla se debería localizar otro mercado de soporte al central que abarque las necesidades del área sur de la cabecera cantonal y acoja productos que vienen de las parroquias cercanas, dinamizando la economía del sector y potenciando su consolidación.

- **Centro Agrícola**

El centro agrícola actualmente se mantiene con un uso de comercialización pecuaria, sin embargo, el uso es ocasional. Su ubicación es estratégica para la ciudad debido a la cercanía con los servicios y sectores de comercialización.

Por lo tanto, este equipamiento y la zona pueden ser repotencializados para un uso urbano mayor o solventar la necesidad de área verde para la población, generando usos compartidos debido a la cercanía con el área urbana residencial y la localización directa con los parques lineales.

Gráfico 21: Acercamiento a conflictos urbanos del centro agrícola.



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Camal Municipal**

Las actividades realizadas por el camal municipal al ser un equipamiento mayor deben abarcar las necesidades de consumo de carne pecuaria de toda la ciudad, debe ser reubicado en un nuevo sitio de la ciudad al sur o en zonas rurales con mayor capacidad de acogida de actividades primarias y de silvicultura; su localización actual se encuentra en conflicto con usos residenciales, futura avenida y aeropuerto.

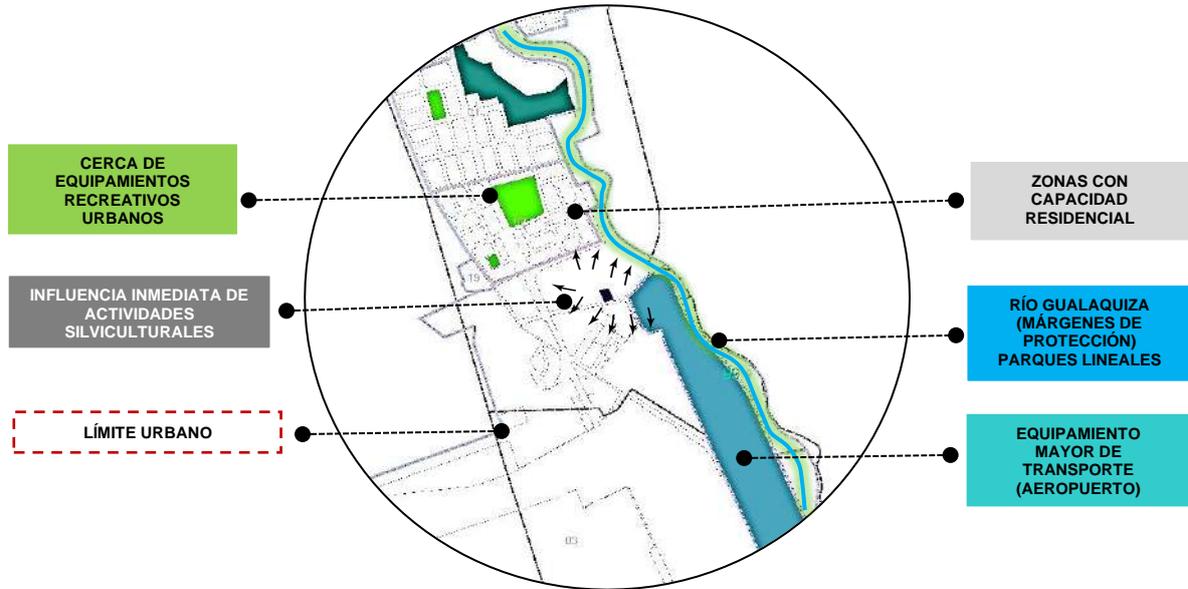
El indicador del área por habitante del camal municipal no cumple la función óptima, se tiene un déficit de 550.65 m²/hab al año 2020, lo cual requiere la urgente reubicación y adaptación del mismo para las necesidades actuales y futuras del cantón.

Tabla 24: Equipamiento Camal Municipal

CAMAL MUNICIPAL	Hab	Óptimo	Actual	Déficit	Definición
		m ² /Hab			
Porcentaje actual (2020)	10 495	734.65	184	550.65	Se estima llegar ha abastecer como mínimo el 75% del porcentaje óptimo hasta el 2032.
Porcentaje hasta el 2032	12 789	895.23	671.42	223.81	

Fuente: Código de Arquitectura y Urbanismo de Quito. 2012
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Gráfico 22: Acercamiento a conflictos urbanos del camal municipal.



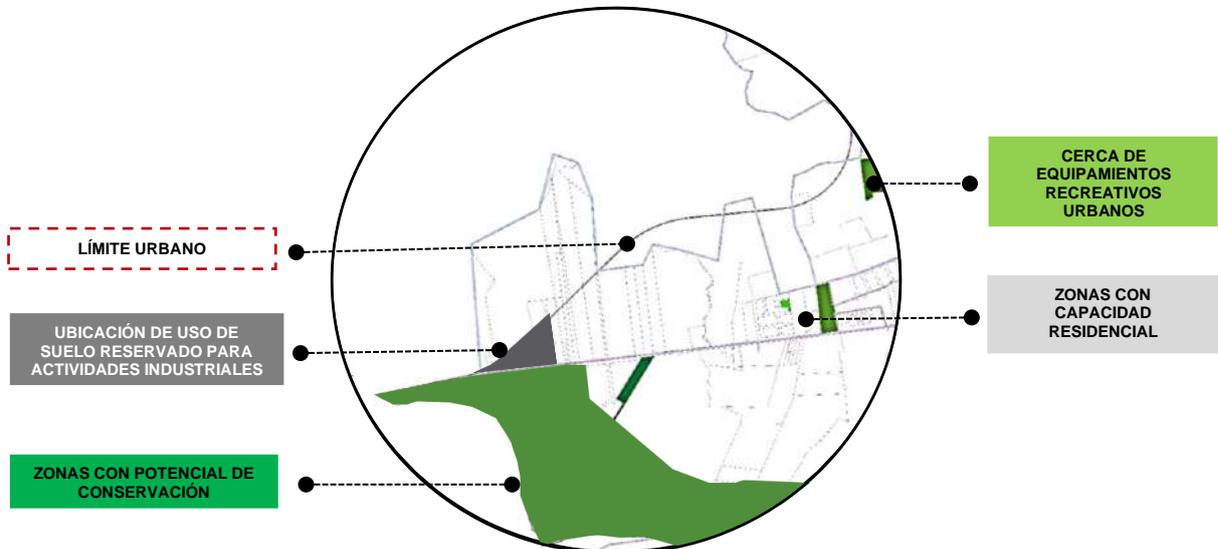
Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Industrial**

La zona industrial se planificó al suroeste de la ciudad; sin embargo, no se ejecutaron obras de infraestructura o no se tuvo demanda para su implementación. Su ubicación actual debido al crecimiento urbano generará conflictos con las áreas residenciales en consolidación, así como problemas de salud a sus moradores.

Las zonas industriales deben ubicarse en sitios exteriores al límite urbano y cerca de zonas rurales que no causen conflictos con áreas agrícolas o protegidas, con el fin de potenciar estas zonas para las actividades afines a ese uso de suelo.

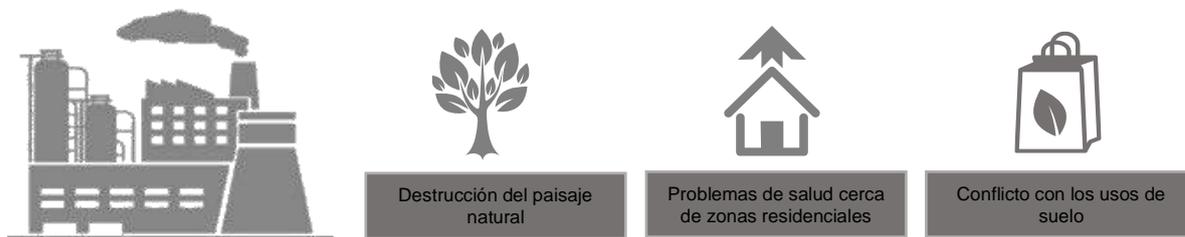
Gráfico 23: Acercamiento a conflictos urbanos del emplazamiento industrial.



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Los equipamientos como parques industriales, deben ser objeto de un plan parcial o especial, debido a sus características particulares consideraran, entre otros, aspectos biofísicos ambientales del territorio, dirección de vientos predominantes, además deberá estar fuera de radios de influencia de equipamientos urbanos mayores o usos de suelo consolidados. En base a lo anterior, se deja planteado una posible ubicación para un futuro Parque Industrial el cual se emplazará de manera general en la vía Gualaquiza-Zamora, en el sector Las Peñas, entre la subestación eléctrica de la empresa ERSA y el Centro de Tolerancia; recalcando que la formulación del plan parcial será el que determine la implantación y condiciones específicas para su implementación de ser el caso.

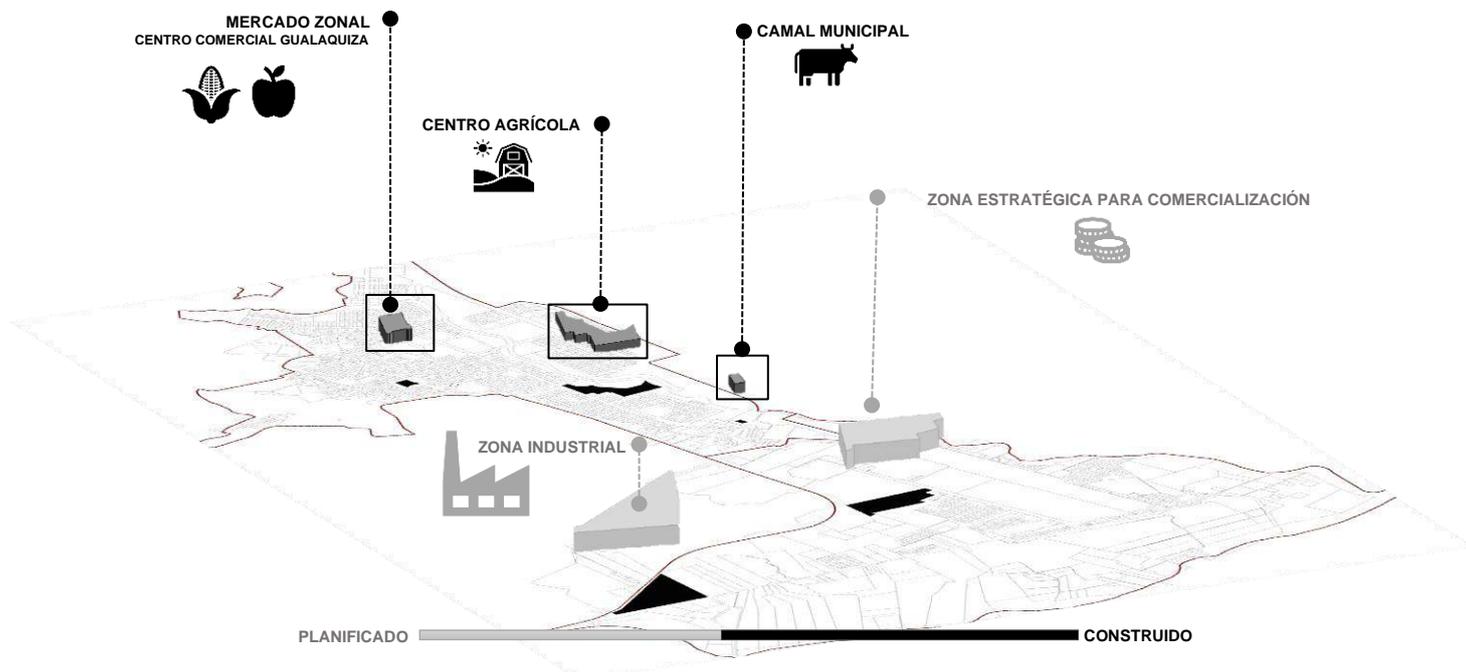
Gráfico 24: Influencia de Actividades Industriales cerca de núcleos consolidados.



Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Para finalizar el análisis del sector productivo, se presenta una localización general de los equipamientos zonales y sectoriales, con el fin de conocer la ubicación de los equipamientos para el restablecimiento de necesidades urbanas futuras.

Gráfico 25: Localización actual de equipamientos zonales de producción y comercialización



Fuente: Equipo Consultor 2020 /**Elaboración:** Equipo Consultor 2020

e) Servicios

El sector económico terciario ofrece la comercialización y promoción de servicios que permiten satisfacer las necesidades de la población, la ciudad de Gualaquiza al ser la cabecera cantonal engloba la mayoría de los subsectores como: comercio, comunicaciones, finanzas, turismo, hotelería, ocio, cultura, espectáculos, administración pública y servicios públicos.

Este sector permite generar actividad económica que facilita la captación y distribución de bienes, servicios y productos llegando al consumidor final y fortaleciendo la cadena de valor productiva.

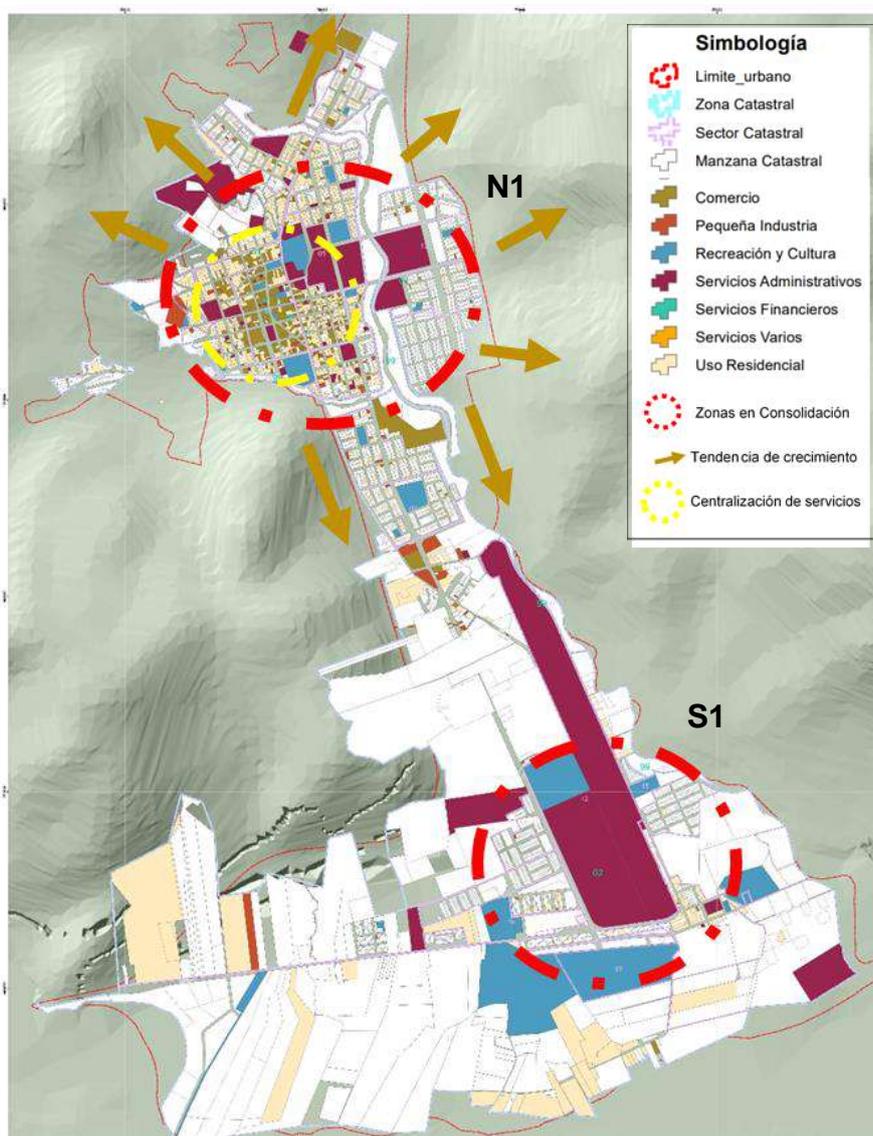
Tabla 25: Flujos fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal

ACTIVIDADES PRODUCIDAS	RECAUDACIONES
Alojamiento y servicios de comida	15,916.19
Actividades de servicio administrativo y apoyo	9,346.67
Actividades Financieras y de Seguro	46,552.50
Actividades profesionales, científicas y técnicas	50,164.84
Artes, Entretenimiento y recreación	2,212.31
Comercio al por mayor y menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas	207,359.05
Explotación de minas y canteras	1,721.51
Industrias Manufacturas	10,352.31
Información y Comunicación	19,976.13

Fuente: Servicios de Rentas Internas. 2018 y **Elaboración:** Equipo Consultor. 2020

Los servicios identificados en las recaudaciones de los flujos fiscales del SRI del año 2018, permiten establecer un mapa de análisis sobre la distribución de dichas actividades en el área urbana, dando como evidencia que la mayoría están centralizados en la cabecera cantonal de Gualaquiza y que los bienes y servicios han potencializado el desarrollo económico del cantón.

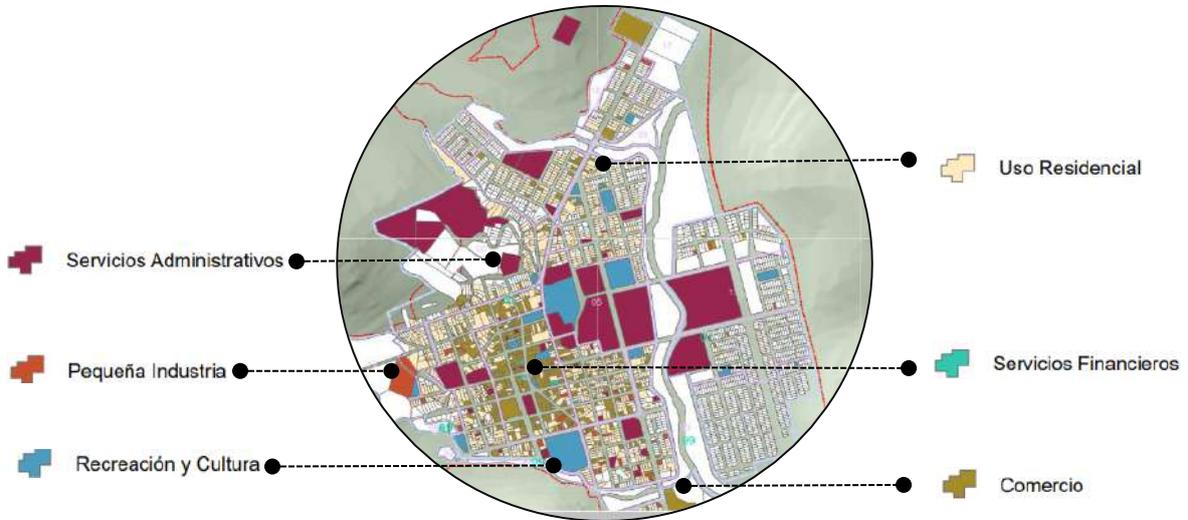
Mapa 21: Localización de servicios



Fuente: GADMG 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor. 2020

Existen 2 zonas de consolidación urbana, la N1 en el norte y la S1 en el sur, sin embargo, la zona N1 esta centralizada de servicios y tiene oferta económica, mientras que el eje de crecimiento en la zona S1 tiende a consolidarse como área residencial y probablemente oferte servicios comerciales para abastecer a la población emplazada en esa zona.

Gráfico 26:: Emplazamiento del sector económico destinado a servicios



Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Lineamientos estratégicos**

Para la potencialización de zonas y del sistema económico, se han destinado propuestas estratégicas para la reactivación como:

Gráfico 27: Potencialización de la Plaza Cívica



Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

Gualaquiza se mantiene como una ciudad pequeña en crecimiento y consolidación, analizado a través de la oferta de suelo y la accesibilidad a los servicios emplazados dentro del área urbana, permiten cubrir las demandas sociales, por lo cual se puede ofrecer puntos de ayuda en micro emprendimientos como: bancos del barrio, cabinas telefónicas, papelerías, puntos de pago, entre otros que permitan descentralizar los servicios sin la necesidad de generar nuevos establecimientos.

f) Conservación

El cantón Gualaquiza posee suelos destinados a la conservación de la flora y fauna de los bosques nativos, con el fin de proteger la biodiversidad del cantón y disminuir los efectos del cambio climático, por el cual para mantener los niveles de producción se destinará la zona industrial de acuerdo a las nuevas necesidades urbanas en donde cuya localización permita la consolidación de centros poblados por medio de mancomunidades entre parroquias.

La conservación ambiental permitirá fortalecer la prestación de servicios ecológicos y garantizar la sustentabilidad de los recursos naturales principalmente de agua y suelo además de potencializar actividades relacionadas al turismo ecológico con proyectos de protección y recuperación de hitos naturales y ruinas arqueológicas que permitirán potencializar el cuidado y conservación por medio de proyectos del sector turístico que promueva el desarrollo natural y científico del cantón.

Gráfico 28: Tipos de servicios ambientales



Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Servicios Ambientales**

- **Soporte**

Engloba a los servicios ambientales necesarios para la producción de productos realizados por medio de procesos ecológicos, los cuales si bien generan beneficios directos e indirectos en el área urbana se ven poco reflejados como puntos localizados de servicios ambientales de soporte, sin embargo, es uno de los más importantes que aún se puede observar en el área rural, y pequeñas actividades agrícolas que aún son practicadas dentro de la cabecera parroquial.

- **Regulación**

Los servicios de regulación hacen referencia a los procesos que hacen posible el ciclo natural que influye en el ecosistema y permiten mejorar nuestra forma de vida como:

Gráfico 29: Tipos de servicios ambientales



Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

En el área urbana de Gualaquiza, los servicios de regulación existen gracias a las características del territorio influenciadas por las zonas de conservación, no obstante, este sistema de regulación al permitir mejorar la calidad de vida de la población por medio del cuidado del medio ambiente, propone la conservación y mejoramiento de estos servicios a través de estrategias que permitan potencializar los beneficios de los servicios ambientales.

Las estrategias se ven articuladas a incrementar los índices de espacios verdes y libres en las áreas urbanas, por lo tanto, forman parte de mejorar los beneficios de servicios ambientales fuertemente vinculados a:

Gráfico 30: Distribución de servicios ambientales de regulación en el área urbana

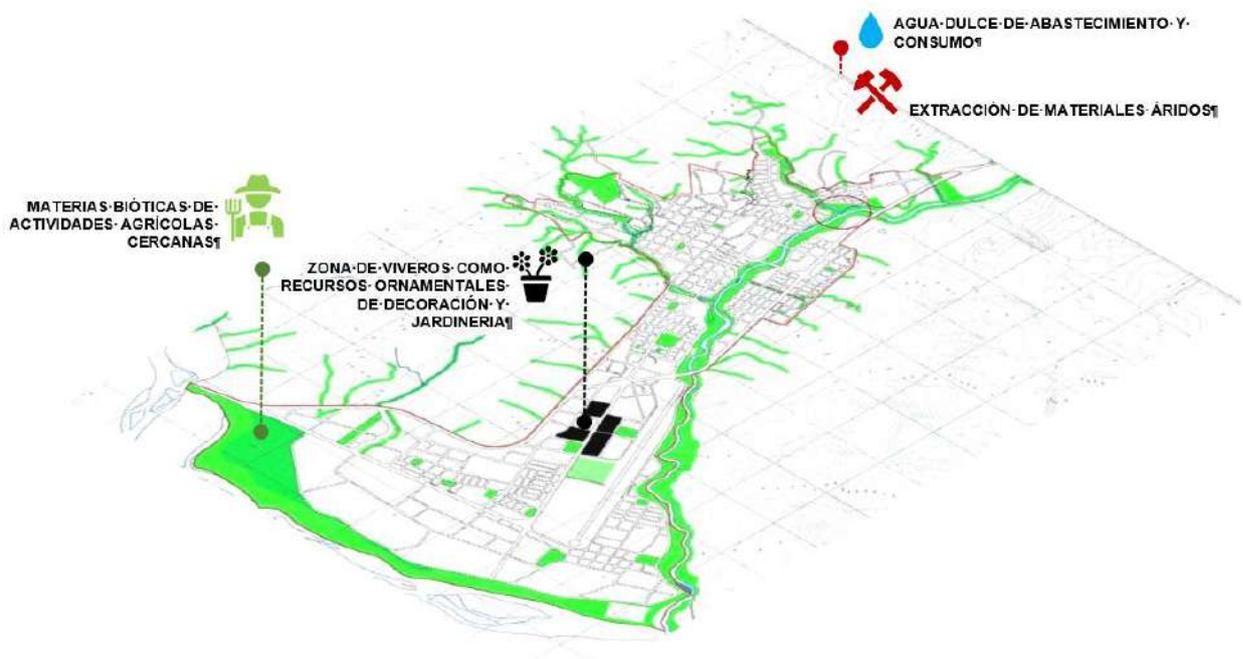


Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Provisión o Abastecimiento**

Son los productos obtenidos por la naturaleza de manera directa o por medio de procesos de obtención, el área rural es la principal encargada de la obtención de materias primas, pero dentro del área urbana por medio de la administración y gestión de los entes institucionales se han generado procesos que permiten el aprovechamiento de este servicio ambiental como:

Gráfico 31: Servicios ambientales de provisión y abastecimiento en el área urbana

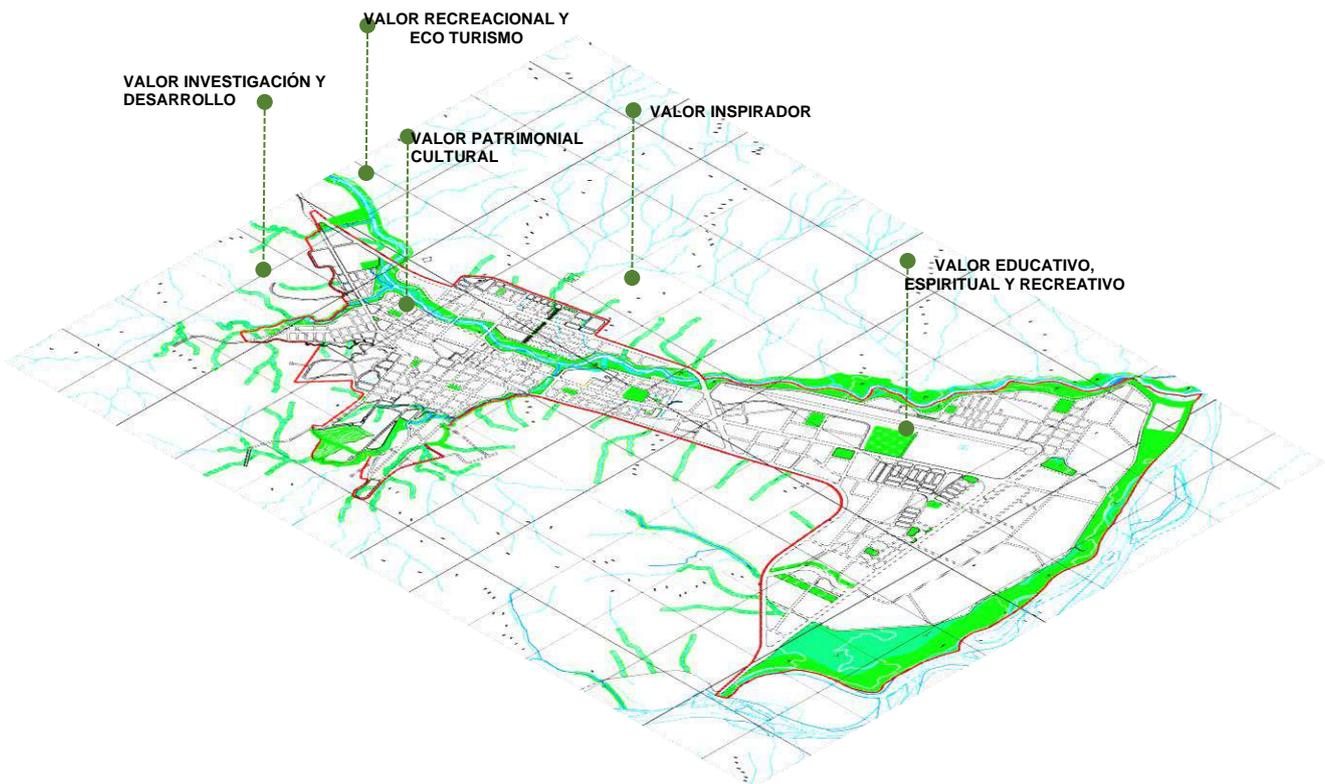


Cabe resaltar que estos servicios ambientales deben ser normados para su correcto aprovechamiento, la mayoría de estos servicios ambientales son de gran importancia dentro del cantón, sin embargo, la cabecera parroquial es la que tiene principal incidencia en el manejo de los mismos por la población, siendo la minería el principal foco de control ya que sus procesos actuales pueden provocar carencias de recursos naturales e influir en la calidad de vida de la población.

- **Culturales**

Son tipos de servicios que generan un impacto social, cultural y espiritual con la población, permite comprender los valores propios del ecosistema del territorio por medio de actividades que generen enriquecimiento personal, el área urbana de Gualaquiza posee servicios ambientales culturales escasos, sin embargo cerca del límite urbano dentro de las parroquias rurales existen puntos como reservas naturales públicas y privadas que generan impacto directo e indirecto con la cabecera cantonal, los que cabe resaltar:

Gráfico 32: Servicios ambientales culturales en el área urbana



Fuente: GADMG y recorrido de campo 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

La diversidad de los ecosistemas del cantón Gualaquiza aun permiten conservar su diversidad cultural, debido a la diversidad étnica pluricultural que posee, por lo cual el territorio es rico en valores espirituales y religiosos que si bien van siendo escasos debido al crecimiento urbano y la influencia de la globalización, actualmente aún son un atractivo de la ciudad, la cual al ser el centro administrativo tiene como obligación la conservación y protección de estos valores a través del correcto uso de áreas verdes y libres que permita una educación formal e informal a la sociedad sobre el cuidado de la naturaleza, el folklore y símbolos nacionales como la fauna y flora emblemática del cantón.

- **Valor de Patrimonio Cultural**

El valor ambiental receptado por el parque central y equipamientos de alto valor social y urbano, convierten a que el área verde y flora implantada en estos espacios, proporcionen un valor ambiental de patrimonio cultural, debido al arraigo de la gente con estos espacios y las distintas sensaciones que causan en la población. Además, estos sitios al ser parte del diseño urbano atraen fauna

diversa, principalmente de aves que han formado parte de la identidad y valor simbólico de la ciudad de Gualaquiza.

- **Valor Educativo, Espiritual y Recreativo**

Dentro del equipamiento de uno de los parques urbanos de Gualaquiza, ha ganado valor educativo, espiritual y religioso englobando 3 valores en un solo sitio de conservación, es el centro de interpretación SHUAR, este centro está rodeado de árboles y permite la educación sobre la cultura nativa del territorio, permite conocer las costumbres y tradiciones además de la forma de vida del pueblo shuar, por lo cual a pesar de ser un área verde relativamente pequeña acoge valores ambientales, espirituales y recreacionales dentro de la cabecera urbana.

- **Valor Inspirador**

El Parque Biológico “EL GATO” actualmente se considera una reserva natural que si bien es de carácter privado es una fuente de inspiración para la regeneración de potreros abandonados que toman valores estéticos y sociales relacionados al cuidado de la fauna y flora nativa, aportando de esta manera un arraigo cultural hacia la población sobre el cuidado del patrimonio cultural.

- **Valor Recreacional y de eco turismo**

La influencia de valores patrimoniales naturales se encuentran diversificados alrededor del cantón pero a través de reconocimiento de campo, se determinó los hitos turísticos que mayormente influyen en el área urbana otorgando el servicio ambiental de conservación debido al mantenimiento de paisajes naturales y cuidado de especies culturalmente significativas, el cantón amazónico se caracteriza por la oferta de servicios recreativos y de ecoturismo que debido a la conservación de estos senderos potencian significativamente a la cabecera cantonal de Gualaquiza.

Foto 12: Sitios que proporcionan valor recreacional y de eco turismo



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Valor de Investigación y Científico**

Los corredores biológicos de las microcuencas de los ríos Yumaza y San Francisco, más el sector del Paraíso y su “Bosque Medicinal”, permitirán la conservación de los recursos de suelo y agua, la investigación científica y la medicina ancestral, este último es un centro con influencia indirecta con la ciudad de Gualaquiza y referencial para potenciar un centro de interpretación del agua en el área de conurbación entre el límite urbano y el de las microcuencas mencionadas, en el barrio La Carolina.

1.1.8 EJES VIALES, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

1.1.8.1 Caracterización de la movilidad actual del área urbana de Gualaquiza

a) Contexto intra e intercantonal

La relación de la cabecera cantonal de Gualaquiza, con los cantones circunvecinos se encuentra establecida por las condiciones viales y posición geográfica, lo que ayudaría a definir a Gualaquiza como una ciudad de servicios, enfocada en las actividades agropecuarias, minería, turismo y servicios profesionales., especialmente los de salud y enseñanza.

El sistema intermodal de transporte en el cantón es bastante deficiente si bien existen diferentes modalidades de transporte como el aéreo, de uso exclusivo militar, fluvial al sur de Bomboiza y las ciclo rutas de los fines de semana, estos se desarrollan de forma desarticulada en el territorio.

La modalidad de transporte vehicular intra e intercantonal constituye el único medio de transporte accesible para gran parte de la población, puesto que éste sirve para la movilidad tanto de personas como de productos.

b) Movilidad Urbana en Gualaquiza

La accesibilidad interna del cantón está condicionada por el uso del vehículo privado como medio de transporte principal en el área urbana, dejando de lado las alternativas de movilidad sostenible, con una nula presencia de transporte público e infraestructuras diseñadas para peatones y ciclistas.

En el área urbana la mayor movilidad de la población se produce al área consolidada del territorio, al centro-norte del mismo, donde se concentran los servicios públicos y privados; la misma, presenta a escala menor el desplazamiento del peatón, beneficiando a la población interna. La situación contraria sucede con la población del resto de asentamientos humanos, quienes tienen que realizar grandes desplazamientos para acceder a estos servicios.

Este modelo del uso excesivo del vehículo privado, en el área urbana ha provocado que el espacio público rechace la cohesión social, provocando la inseguridad del peatón en su movilidad; a esto se suma el hecho de aceras insuficientes, sin anchos aceptables y algunas en mal estado.

Al alejarse de la zona consolidada se vuelve aún mayor la dificultad de moverse, debido a la distancia que debe cubrirse, convirtiéndose en poco accesible para los peatones, principalmente por la falta de transporte público; tal es el caso de movilización del centro al parque de los Héroes, que no está cubierto con buses y que en promedio involucra un tiempo de 45 minutos a pie; los equipamientos de escala cantonal no están interconectados o vinculados a un medio de transporte masivo.

c) Consumo de recursos de la movilidad actual

El consumo excesivo de recursos por causa de una movilidad poco sostenible, es una característica propia del cantón, donde la forma desarrollista de organización del territorio ha llevado a identificar dos factores:

- La baja consolidación del área urbana, con infraestructuras subutilizadas.
- El consumo de suelo rural en vialidad periurbana.

Uno de los factores importantes a mencionar en la vialidad urbana de Gualaquiza, es el porcentaje de vías que se sitúan en el suelo urbano no consolidado, lo cual representa un costo adicional para el mantenimiento por parte del GAD Municipal de Gualaquiza, al encontrarse subutilizadas.

El consumo de suelo en las zonas periurbanas para vialidad, a mediano y largo plazo, representa una fuerte inversión para las instituciones públicas en su mantenimiento, costo que sería asumido casi en su totalidad por la institución, debido a la baja recuperación económica que estos representan al contar con un bajo avalúo de los predios y la recuperación de la obra pública.

Tabla 26: Flujos Fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal

SUPERFICIE URBANA OCUPADA POR VÍAS		%
Suelo consolidado	387.021,86	35%
Suelo de extensión a consolidar	370.516,31	34%
Suelo de extensión a consolidar 2	310.681,43	28%
Suelo de reserva o de baja densidad	29.124,83	3%
Total	1.097.344,44	100%

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

d) Movilidad actual

No se podría hablar de movilidad sostenible en una ciudad diseñada para el transporte privado, donde se resalta la deficiencia en infraestructuras diseñadas y pensadas para el peatón y el ciclista.

En el cantón la movilidad sostenible deja de lado a la bicicleta como medio de transporte alternativo para el desarrollo de actividades de la vida cotidiana; sin embargo, en los últimos años se han implementado proyectos de regeneración y recuperación de las márgenes de ríos, con proyectos de parques lineales en los cuales se han incluido ciclo rutas, impulsando desde la recreación el uso de este medio de transporte. En este escenario, en la ciudad de Gualaquiza implementar el uso del transporte no motorizado se convierte en un proceso a largo plazo, siendo necesario empezar por dotar espacios seguros para impulsar esta iniciativa.

La vía estatal E45 es la principal vía empleada por los ciclistas para su práctica, debido a su amplia sección y largo recorrido dentro del área urbana; sin embargo, es una vía de alto tráfico lo que representa un riesgo para el ciclista.

Los itinerarios peatonales se realizan al norte del área urbana consolidada, vías en donde se impone el vehículo particular, debido a la forma de movilizarse característica de la población.

Por otro lado, es importante que, para el desarrollo del transporte no motorizado, las condiciones constructivas que presentan los ejes por donde circulan peatones y ciclistas, como en el caso de la zona de servicios, presenten las condiciones arquitectónicas y ambientales apropiadas tales como su ancho, capa de rodadura, continuidad de itinerario, debe ser inclusivo, etc., de forma que sean aptos para la movilidad del ciudadano de forma segura y accesible.

En consecuencia, el elevado uso del vehículo privado, la falta de un apropiado sistema de transporte público y el modelo de ciudad no compacta ha ocasionado la falta de accesibilidad y el desgaste de recursos económicos, además de poner en riesgo la cohesión social, dejando subutilizadas las infraestructuras.

e) La red viaria

La red viaria permite la conexión interna del territorio, a través de vías urbanas y periurbanas, que conectan las zonas urbanas con las rurales y las montañas, donde se sitúan las parcelas de producción y los predios de casa de campo o fincas.

La configuración de las de vías urbanas responden a una malla reticular que se ve condicionada en cuanto a su distribución en el territorio por su topografía, propiciando una estructura urbana lineal, paralela a la vía E45 y a la pista de aterrizaje; de igual manera la vía estatal condiciona el crecimiento lineal de algunas cabeceras parroquiales y centros urbanos menores, siendo relevante la vía de conexión Gualaquiza-Chigüinda-Sígsig.

En lo referente a las vías periurbanas, con características rurales, éstas articulan el área urbana con el área rural, donde históricamente se han emplazado los nuevos núcleos urbanos.

En cuanto a las vías urbanas locales, se consideran principales aquellas que permiten un mayor recorrido y brindan servicio a la mayor cantidad de usuarios; sin embargo, es necesario considerar la escala local diseñada para el peatón. En este contexto se analiza la estructura vial principal del

área urbana consolidada que contribuya al flujo vehicular y de esta forma propiciar el establecimiento de un sistema multimodal de movilidad.

La principal vía que permite la conexión del área urbana con el exterior es la ruta E45 (Av. Sixto Duran Ballén), cuya sección es de 22 metros, planificada en algunos tramos hasta 32 metros; permite recorrer el área urbana de la cabecera cantonal de norte a sur, razón por la cual se convierte en una vía estructurante.

En un segundo nivel destaca la vía 16 de Agosto que va de este a oeste, se articula con la vía E45 y conecta el área urbana con el sector Zapotillo; esta vía se encuentra en proceso de apertura hasta conectarse con el asentamiento humano denominado Chontal (zona ganadera) y cuya sección varía de 14 metros a 21 metros.

De forma transversal, se estructura el territorio con la calle 24 de Mayo con sección de 12 metros y la avenida Luis Casiraghi de 18 metros, permitiendo el traslado de la población de este a oeste, donde se concentran las actividades económicas de Gualaquiza.

En cuanto a las vías paralelas a las márgenes de protección de 23 metros estas se han establecido de norte a sur a ambos lados de los ríos, mismas que tienen una sección de 13 metros el lado este Marginal del río Gualaquiza.

El resto de calles que configuran la malla urbana son de recorrido corto, caracterizan por cambios de dirección y sección menor.

Por último, como parte de la estructura vial se tienen las vías planificadas en las áreas no consolidadas, en el centro y sur de la ciudad de Gualaquiza, mismas que en un alto porcentaje se encuentran aperturadas.

Uno de los principales problemas de las vías urbanas de Gualaquiza, radica en la falta de continuidad y cambio de sección de la vía, lo cual hace que su capacidad de soporte y función cambie; en conclusión, el área urbana de Gualaquiza carece de una infraestructura de vías colectoras continuas que permitan articular la malla vial.

f) Circuitos urbanos viales

En lo que se refiere a la malla vial urbana interna, ésta se constituye por una serie de ejes que arman el tejido urbano, varios de estos ejes además de articular las vías locales actúan como circuitos funcionales, identificándose tres circuitos principales:

- **Eje 1, Recreativo.** - Corresponde a la avenida Sixto Duran Vallen, hasta conectarse con la avenida Luis Casiraghi y concluye en la calle Cuenca; este circuito conecta las zonas verdes y recreativas desde el "Parque de los Héroes" al Sur hasta el "Parque Central" entre aquellos que presentan una mayor dimensión; además, se incorpora a la infraestructura verde la ciudad de Gualaquiza.

Uno de los principales problemas que representa este circuito es la falta de transporte masivo que contribuya al acceso de toda la población a este tipo de equipamientos, siendo la más perjudicada la población infantil y adolescente puesto que se dificulta su acceso a estas zonas verdes debido a la gran distancia que deben recorrer.

- **Eje 2, Productivo comercial,** corresponde a la calle 24 de Mayo, con una sección de 12 metros, su función es permitir el acceso a los principales comercios de la ciudad y, otra particularidad de este circuito es la conexión que permite del Teatro Municipal con la Gruta, siendo un itinerario de gran importancia para la cohesión social y la movilidad no motorizada.
- **Eje 3, Administrativo y Financiero,** comprende a la avenida Luis Casiraghi, continua por la calle Francisco de Orellana hasta alcanzar la calle 16 de Agosto; en este itinerario se concentran las edificaciones públicas y privadas vinculadas a las actividades administrativas y financieras del área urbana.

Una de las principales zonas de conflicto vehicular se localiza en las inmediaciones del terminal terrestre y el centro comercial municipal, donde confluyen varios usos, concentrando el tráfico vehicular e incluso vehículos de carga que transportan los productos que se expenden en el lugar, convirtiéndolo en un punto de fricción para la movilidad urbana, sobre todo para la peatonal.

g) Jerarquía vial inconclusa

La Jerarquía vial, se implanta dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del área urbana y de influencia inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza, como se puede visualizar en el Mapa 1.31.

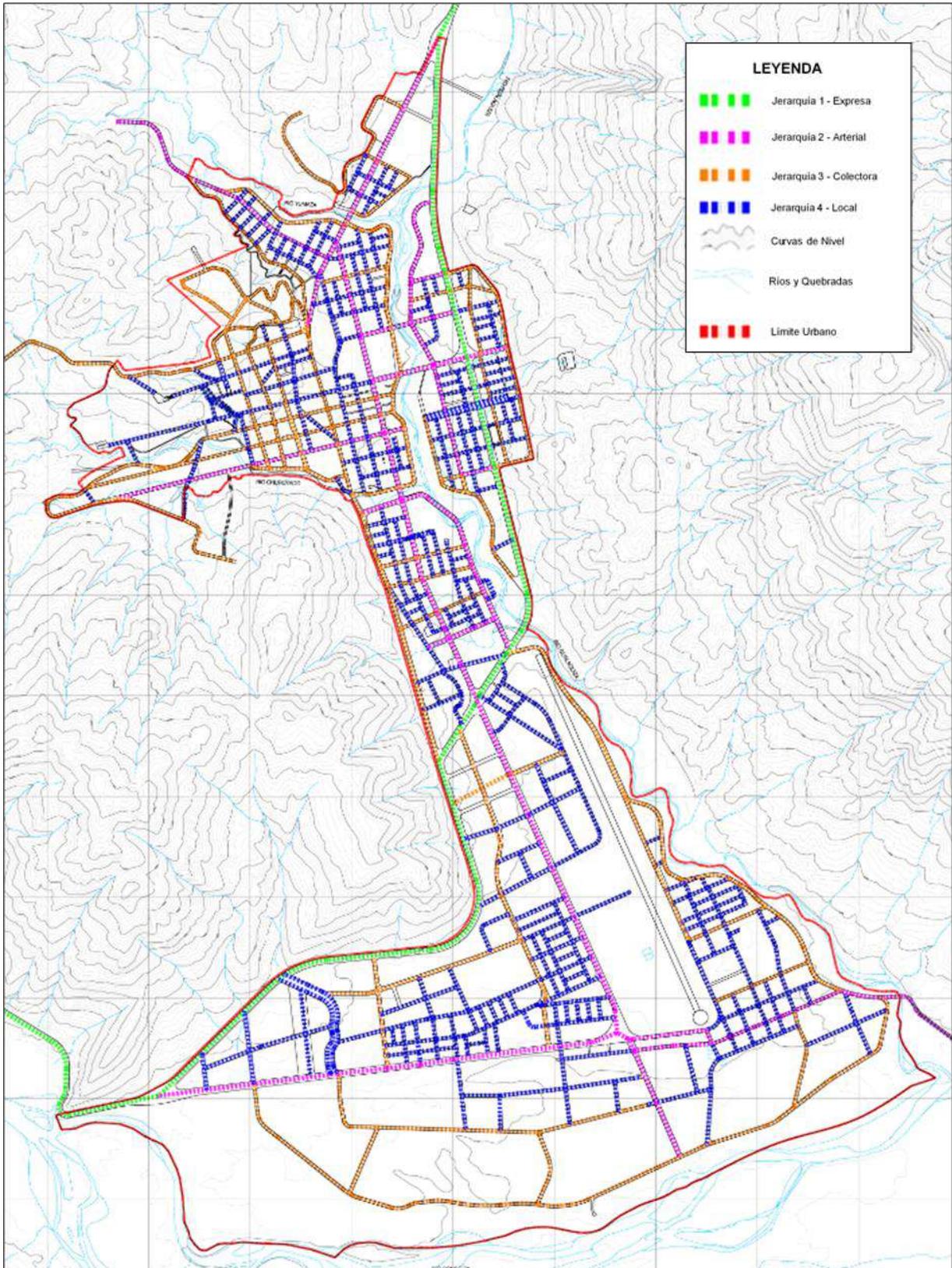
El Plan de Ordenamiento Territorial del área urbana y de influencia inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza, establece una nueva jerarquía vial, se define como jerarquía 1 la vía Expresa E45, donde se proyecta darle continuidad hacia el oeste, denominándose avenida Oriental la misma que hasta que no se encuentra consolidada.

Dentro de la jerarquía 2, consideradas como vías arteriales, se establecen a la avenida Sixto Durán Ballén, calle Marginal del río Gualaquiza, avenida Los Anturios, avenida Milton Patiño, avenida Luis Casiraghi y la vía a Zamora, mismas que se ha identificado con una sección mayor que aquellas de menor jerarquía, que ven limitada su extensión debido a que se encuentran condicionadas por la topografía y la falta de planificación vial.

En la jerarquía 3, se integran las vías Colectoras, se han identificado vías que pierden su continuidad como es el caso de la calle s/n 6 al sur del área urbana, o vías internas que permiten recorridos cortos; además, un gran porcentaje de estas vías se encuentran solamente planificadas (no se encuentran aperturadas).

La jerarquía 4, constituidas por vías locales que complementan la traza urbana, las mismas no se encuentran totalmente aperturadas, tal es el caso del sector de Tambo Viejo, donde no se ha considerado la dotación de servicios e infraestructura vial, siendo el menos consolidado del territorio.

Mapa 23: Jerarquía vial según el POT 2015



Fuente: POT del área urbana y de influencia inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza 2015

Elaboración: Equipo Consultor 2020

En conclusión, la jerarquía y diseño vial establecidos por el plan vigente no se encuentra aperturado en su totalidad siendo factible a modificaciones en la actualización del Plan, en caso de ser necesario, ya que existen vías que por la topografía no son factibles de ejecutar, tal es el caso de la prolongación de la calle Atahualpa al Oeste y al Sur en el sector denominado Tambo Viejo.

La configuración topográfica del territorio a imposibilitado contar con recorridos largos y secciones viales constantes, limitando la jerarquización vial y el establecimiento de su funcionalidad. Además, no se considera el uso del suelo como factor determinante para establecer la función que desarrolla en el territorio.

Por último, se requiere el cambio de jerarquía debido al uso que se viene dando a lo largo de la vía E45, que atraviesa el área urbana puesto que, por el diseño de vía de gran capacidad, pensada para trayectos de largo recorrido y con escasas conexiones en el ámbito urbano, con el paso del tiempo se han ido consolidando los predios colindantes a esta vía. Una de las ventajas es que, si bien están urbanizados con lotes de tamaño de vivienda unifamiliar, todavía se encuentran sin edificación lo que contribuye a una reestructuración vial, con el fin de conservar la función de la vía, hasta que se pueda constituir una nueva vía.

h) Análisis de los factores del Plan de Movilidad sustentable del cantón Gualaquiza 2017-2027

Al analizar el Plan se puede identificar que el mayor porcentaje de movilización se realiza a pie, seguido por el desplazamiento en taxis y vehículos privados, por lo cual la ciudad debe ser pensada para el peatón; sin embargo, el actual modelo muestra una ciudad insegura para la movilidad no motorizada.

Además, se establece la necesidad de implementar un sistema de transporte urbano masivo, intracantonal con 2 unidades, las cuales realizaran rutas cada 30 minutos; sin embargo, hasta la presente fecha no sea dotado de este medio de transporte, resultando necesario para mejorar a la accesibilidad de la zona Sur, convirtiéndose en un factor que permita consolidar el área urbana.

Desde la necesidad de cambiar el modelo desarrollista actual poco sostenible, es necesaria la implementación del bus urbano intracantonal a corto plazo, además de que ya se han cumplido los plazos que se establecen en el Plan de Movilidad Sustentable, para su ejecución.

Otro de los problemas analizados es la zona del Mercado Centro Comercial Municipal y Terminal Terrestre como un punto crítico de movilidad, pues deben ser considerandos como espacios destinados para el peatón, sin embargo, el modelo sigue siendo para los vehículos (livianos y pesados), con especial atención en los estacionamientos asignados.

Gualaquiza se constituye como polo atractor de desplazamientos debido a actividades como trabajo, estudios, gestión, compras y recreativos con una diferencia abismal de los demás asentamientos humanos, por cual será necesario organizar el tránsito, enfocándose en el establecimiento de un sistema multimodal, con principal énfasis en las zonas de concentración poblacional como es el caso del barrio centro donde se concentran las principales actividades económicas de la población.

En la ordenanza que norma el uso, conservación y ocupación de espacios y vía pública del cantón Gualaquiza, se establecen restricciones del tráfico pesado en cuanto a su función, sin embargo, sería necesario establecer horarios de ocupación por lo menos en los puntos críticos, de igual forma es necesario la reubicación de algunos usos incompatibles, que por sus actividades agravan el problema de movilidad como es el caso de ferreterías, talleres automotrices, bodegas, entre otros, pues necesitan de vehículos de carga y descarga constante o no cuentan con espacios de parqueo en el interior de sus lotes.

En si el Plan de Movilidad no establece criterios de sostenibilidad debido a que se enfoca en solventar necesidades de implementación de líneas motorizadas; es por ello que en nuevo modelo se debe considerar como prioridad la movilidad no motorizada, estableciendo como punto de partida la implementación del bus urbano y la generación de espacios públicos para el peatón.

i) Estrategias de movilidad

Con el objeto de mejorar las infraestructuras existentes, establecer una jerarquía vial e instaurar un modelo de movilidad sostenible multimodal, se establecen las siguientes estrategias:

- Implementar el servicio de transporte público urbano y articularlo con un sistema multimodal urbano que sea accesible para la población
- Identificar y establecer vías expresas y arteriales que mantenga su sección y su función, lo que deberá ser considerado para la definición del uso y ocupación de suelo.
- Implementar infraestructuras que ayuden a implementar el transporte no motorizado, dejando espacios amplios y accesibles tanto para ciclistas como para peatones
- Establecer estrategias de regulaciones sobre los lotes baldíos del área urbana que cuentan con servicios básicos e infraestructura vial, con el objeto de mantener estas infraestructuras y disminuir los costos del Municipio.
- El bono demográfico que existe en el cantón permite augurar una mayor predisposición de la población a asumir cambios en hábitos de movilidad, mediante campañas de concientización.
- Mejorar los itinerarios peatonales con mayor concentración poblacional con la finalidad de crear espacios accesibles y confortables para el desplazamiento de los mismos.
- Gestión integrada de la incorporación del transporte público a través de la empresa público-privada.
- Regular y controlar el transporte de carga, taxis y rancheras de la zona aledaña al centro comercial (Mercado).
- Instaurar en los proyectos arquitectónicos criterios de accesibilidad universal, así como criterios de sostenibilidad.

1.1.8.2 Análisis de la vialidad urbana en la cabecera cantonal

1.1.8.2.1 Cobertura vial

El Mapa 1.32 y en la Tabla 1.28 se presenta un análisis de la cobertura vial a través de las vías aperturadas y sin aperturar, es decir aquellas vías que han sido planificadas y que aún no han sido aperturadas.

Se aprecia que las áreas centrales y norte poseen una alta consolidación vial, ya que sus calles cuentan con capa de rodadura final (adoquín, asfalto, hormigón) por ende con la red de servicios básicos y otras están a nivel de lastre.

Por su parte las vías que conectan el lado este, oeste y sur de la ciudad, mantienen su capa de rodadura en lastre y como se aprecia, la mayoría de vías (sobre todo al sur) no están aperturadas, siendo necesario establecer el acceso a lotizaciones en proceso de consolidación, para dotarles de servicios básicos, capa de rodadura final y propiciar la consolidación de las mismas.

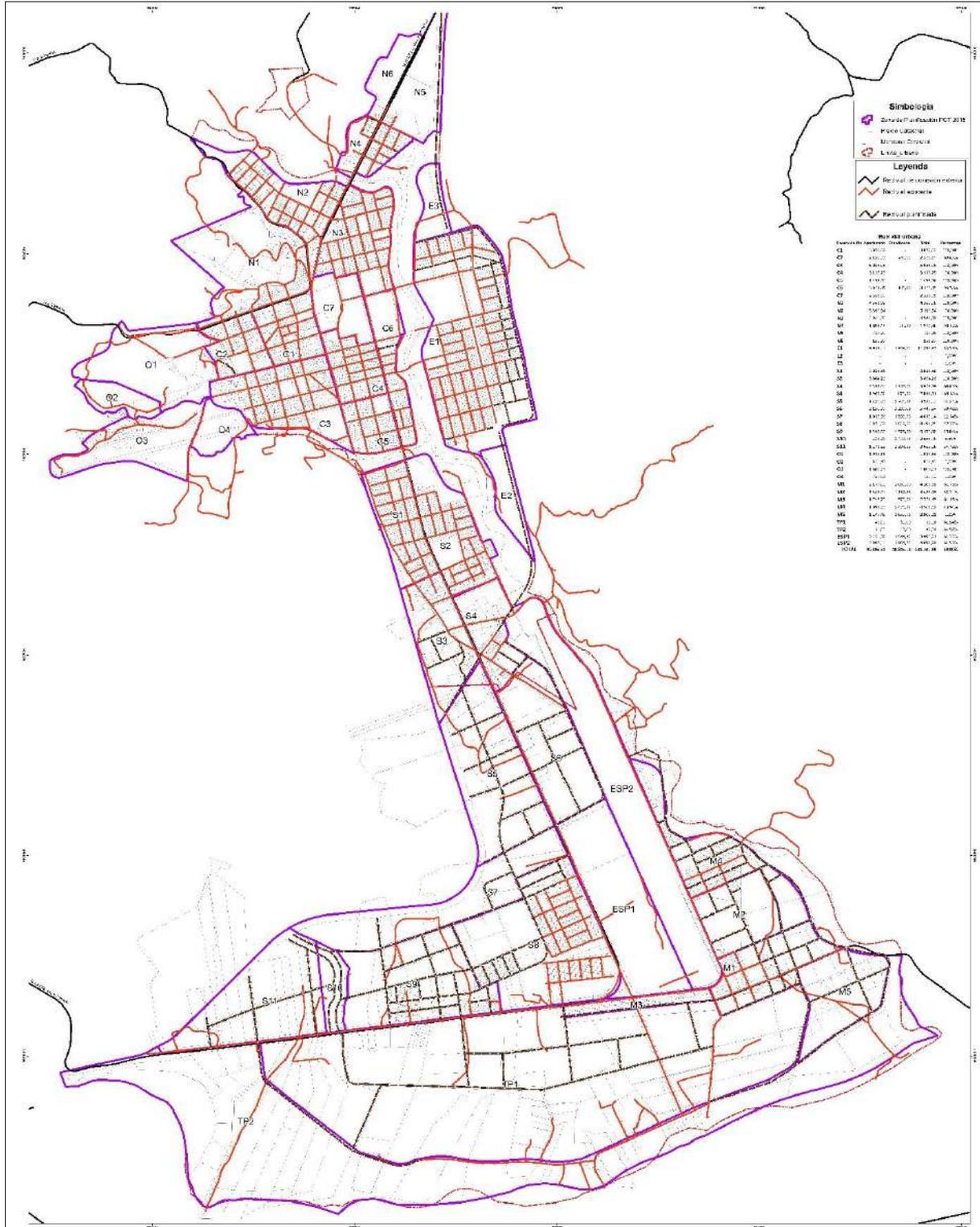
La red viaria aperturada se encuentra ejecutada en un 31% del total planificado donde sectores de planeamiento como C1, C3, C4, C5, C7 en el área central se encuentran resueltos al 100% de su totalidad. En las áreas norte, los sectores de planeamiento como N1, N2, N3, N5, N6 se encuentran resueltos al 100% de su totalidad, en la zona oeste, los sectores de planeamiento O1 y O3 se encuentran resueltos al 100% de su totalidad. Sin embargo, el resto de sectores de planeamiento se encuentran en un avance parcial a excepción de sectores como E1, E2, O2, M4 en los cuales aún no existen avances con un 0% de su ejecución total.

Tabla 27: Detalle de vías aperturadas y no aperturadas por sector de planificación

Red vial urbana Sector de Planeamiento Plan vigente	Vías aperturadas			
	Aperturado	Planificado	Total	Porcentaje
C1	3.079,62	-	3.079,62	100,00%
C2	2.130,72	245,92	2.376,64	89,65%
C3	5.056,05	-	5.056,05	100,00%
C4	3.128,25	-	3.128,25	100,00%
C5	1.498,36	-	1.498,36	100,00%
C6	3.013,39	101,96	3.115,35	96,73%
C7	2.356,99	-	2.356,99	100,00%
N1	4.363,95	-	4.363,95	100,00%
N2	5.396,94	-	5.396,94	100,00%
N3	4.941,30	-	4.941,30	100,00%
N4	1.894,18	35,30	1.929,48	98,17%
N5	737,29	-	737,29	100,00%
N6	151,37	-	151,37	100,00%
E1	9.938,11	1.959,76	11.897,87	83,53%
E2	-	-	-	0,00%
E3	-	-	-	0,00%
S1	4.026,86	-	4.026,86	100,00%
S2	3.864,28	-	3.864,28	100,00%
S3	2.594,66	1.333,74	3.928,39	66,05%
S4	1.967,56	876,76	2.844,31	69,18%
S5	1.231,22	2.701,31	3.932,53	31,31%
S6	2.150,77	3.297,06	5.447,84	39,48%
S7	1.035,56	3.599,58	4.635,14	22,34%
S8	4.871,68	3.619,57	8.491,25	57,37%
S9	1.595,60	4.579,70	6.175,30	25,84%
S10	236,21	2.432,74	2.668,95	8,85%
S11	1.273,63	2.394,53	3.668,16	34,72%
O1	1.956,83	-	1.956,83	100,00%
O2	811,43	-	811,43	0,00%
O3	1.800,71	-	1.800,71	100,00%
O4	759,92	-	759,92	0,00%
M1	2.177,00	2.031,80	4.208,80	51,73%
M2	1.348,61	2.134,88	3.483,49	38,71%
M3	1.748,75	975,74	2.724,49	64,19%
M4	1.093,77	3.470,82	4.564,60	23,96%
M5	1.247,45	1.657,76	2.905,21	0,00%
TP1	48,00	30,00	78,00	61,54%
TP2	31,00	17,00	48,00	64,58%
ESP1	2.451,32	1.544,49	3.995,81	61,35%
ESP2	2.887,16	1.804,75	4.691,90	61,53%
TOTAL	90.896,51	40.845,18	131.741,69	69,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 24: Vías aperturadas y no aperturadas (planificadas)



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.8.2.2 Secciones viales

En el sector C1 predominan vías con rangos entre 10-12 de rodadura, en el sector C2 predominan vías con rangos entre 14-20, en el sector C3 predominan vías con rangos entre 12-14 de rodadura, en el sector C4 predominan vías con rangos entre 10-12, en el sector C5 predominan vías con rangos entre 10-12 de rodadura, en el sector C6 predominan vías con rangos entre 20-22, en el sector C7 predominan vías con rangos entre 10-12 de rodadura, teniendo una predominancia de vías con rangos entre 10-12 de rodadura en los sectores de planificación centrales.

En los sectores norte las secciones predominantes son: en el sector N1 predominan vías con rangos menores a 6 de rodadura, en el sector N2- N6 predominan vías con rangos de entre 10–12 de rodadura, en los sectores este las secciones predominantes son de rangos entre 10-12 de rodadura a excepción del sector E2 cuya predominancia son vías menores a 6 de rodadura; en los sectores sur predominan en S3 y S10 rangos de vías menores a 6 de rodadura, en los sectores S2 y S4 predominan rangos entre 10-12 de rodadura, en los sectores S5, S6, S7, S8, S9 y S11 predominan rangos entre 14-20 siendo este último el de mayor predominancia en el sector de planeamiento.

En los sectores oeste la predominancia en todos los sectores de planeamiento va en un rango de vías de 6-10 de rodadura, en los sectores de planeamiento M1-M4 existe una predominancia de rangos de vías entre 10-12 de rodadura, en el sector especial TP1 predominan los rangos de 12-14 de rodadura, en el sector TP2 predominan los rangos de 6-10 de rodadura, en los sectores especiales ESP 1 predominan los rangos de 14-20 de rodadura y en el sector ESP 2 los rangos entre 6-10 de rodadura.

Finalmente se concluye que los rangos de las vías en cada uno de los sectores poseen influencia de los usos de suelo predominantes de la zona, permitiendo que estas faciliten la dinámica urbana de cada sector de planeamiento.

Tabla 28: Detalle de sección de vías por zona de planificación

Red vial urbana	Sección de vías			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Rodadura	Longitud	Porcentaje
C1	≤ 6		41,45	1,35%
	6 - 10		458,84	14,90%
	10 - 12		1.763,04	57,25%
	12 - 14		737,33	23,94%
	14 - 20		78,94	2,56%
	20 - 22		-	0,00%
	> 22		-	0,00%
	Total		3.079,62	100,00%
C2	≤ 6		402,97	16,96%
	6 - 10		576,84	24,27%
	10 - 12		476,74	20,06%
	12 - 14		309,35	13,02%
	14 - 20		610,75	25,70%
	20 - 22		-	0,00%
	> 22		-	0,00%
	Total		2.376,64	100,00%
C3	≤ 6		263,32	5,21%
	6 - 10		950,20	18,79%
	10 - 12		919,21	18,18%
	12 - 14		1.524,14	30,14%
	14 - 20		1.220,93	24,15%
	20 - 22		-	0,00%
	> 22		178,24	3,53%
	Total		5.056,05	100,00%
C4	≤ 6		336,54	10,76%
	6 - 10		-	0,00%
	10 - 12		1.417,58	45,32%
	12 - 14		654,83	20,93%
	14 - 20		719,31	22,99%
	20 - 22		-	0,00%
	> 22		-	0,00%
	Total		3.128,25	100,00%
C5	≤ 6		-	0,00%
	6 - 10		209,76	14,00%

	10 - 12	786,17	52,47%
	12 - 14	339,42	22,65%
	14 - 20	163,01	10,88%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	1.498,36	100,00%
C6	≤ 6	250,15	8,30%
	6 - 10	266,18	8,83%
	10 - 12	777,28	25,79%
	12 - 14	310,14	10,29%
	14 - 20	478,94	15,89%
	20 - 22	930,69	30,89%
	> 22	-	0,00%
	Total	3.013,39	100,00%
C7	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	490,42	20,81%
	10 - 12	1.450,53	61,54%
	12 - 14	306,66	13,01%
	14 - 20	109,38	4,64%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	2.356,99	100,00%
N1	≤ 6	1.336,24	30,62%
	6 - 10	849,35	19,46%
	10 - 12	1.151,25	26,38%
	12 - 14	816,37	18,71%
	14 - 20	210,74	4,83%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	4.363,95	100,00%
N2	≤ 6	1.243,79	23,05%
	6 - 10	419,67	7,78%
	10 - 12	2.837,06	52,57%
	12 - 14	178,24	3,30%
	14 - 20	166,50	3,09%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	551,69	10,22%
	Total	5.396,94	100,00%
N3	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	289,00	5,85%
	10 - 12	3.183,43	64,42%
	12 - 14	70,73	1,43%
	14 - 20	566,91	11,47%
	20 - 22	831,24	16,82%
	> 22	-	0,00%
	Total	4.941,30	100,00%
N4	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	169,12	8,98%
	10 - 12	1.361,71	72,34%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	351,52	18,67%
	Total	1.882,35	100,00%
N5	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	-	0,00%
	10 - 12	545,94	74,05%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	191,35	25,95%
	Total	737,29	100,00%
N6	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	-	0,00%
	10 - 12	151,37	100,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	151,37	100,00%
E1	≤ 6	627,06	5,43%

	6 - 10	1.442,47	12,49%
	10 - 12	6.473,78	56,06%
	12 - 14	659,72	5,71%
	14 - 20	890,95	7,72%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	1.453,53	12,59%
	Total	11.547,51	100,00%
E2	≤ 6	432,36	100,00%
	6 - 10	-	0,00%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	432,36	100,00%
E3	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	201,30	42,39%
	10 - 12	177,32	37,34%
	12 - 14	96,22	20,26%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	474,84	100,00%
S1	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	42,86	1,06%
	10 - 12	1.372,29	34,08%
	12 - 14	2.020,38	50,17%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	591,32	14,68%
	Total	4.026,86	100,00%
S2	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	485,19	12,56%
	10 - 12	1.711,10	44,28%
	12 - 14	593,86	15,37%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	67,12	1,74%
	> 22	1.007,02	26,06%
	Total	3.864,28	100,00%
S3	≤ 6	1.371,52	34,91%
	6 - 10	811,30	20,65%
	10 - 12	496,83	12,65%
	12 - 14	332,99	8,48%
	14 - 20	15,37	0,39%
	20 - 22	142,71	3,63%
	> 22	757,68	19,29%
	Total	3.928,39	100,00%
S4	≤ 6	247,04	8,69%
	6 - 10	149,73	5,26%
	10 - 12	1.135,22	39,91%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	365,62	12,85%
	> 22	946,71	33,28%
	Total	2.844,31	100,00%
S5	≤ 6	1.032,21	27,65%
	6 - 10	-	0,00%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	2.701,31	72,35%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	3.733,52	100,00%
S6	≤ 6	555,69	10,59%
	6 - 10	443,77	8,45%
	10 - 12	1.489,52	28,38%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	1.807,54	34,44%
	20 - 22	952,30	18,14%
	> 22	-	0,00%
	Total	5.248,82	100,00%

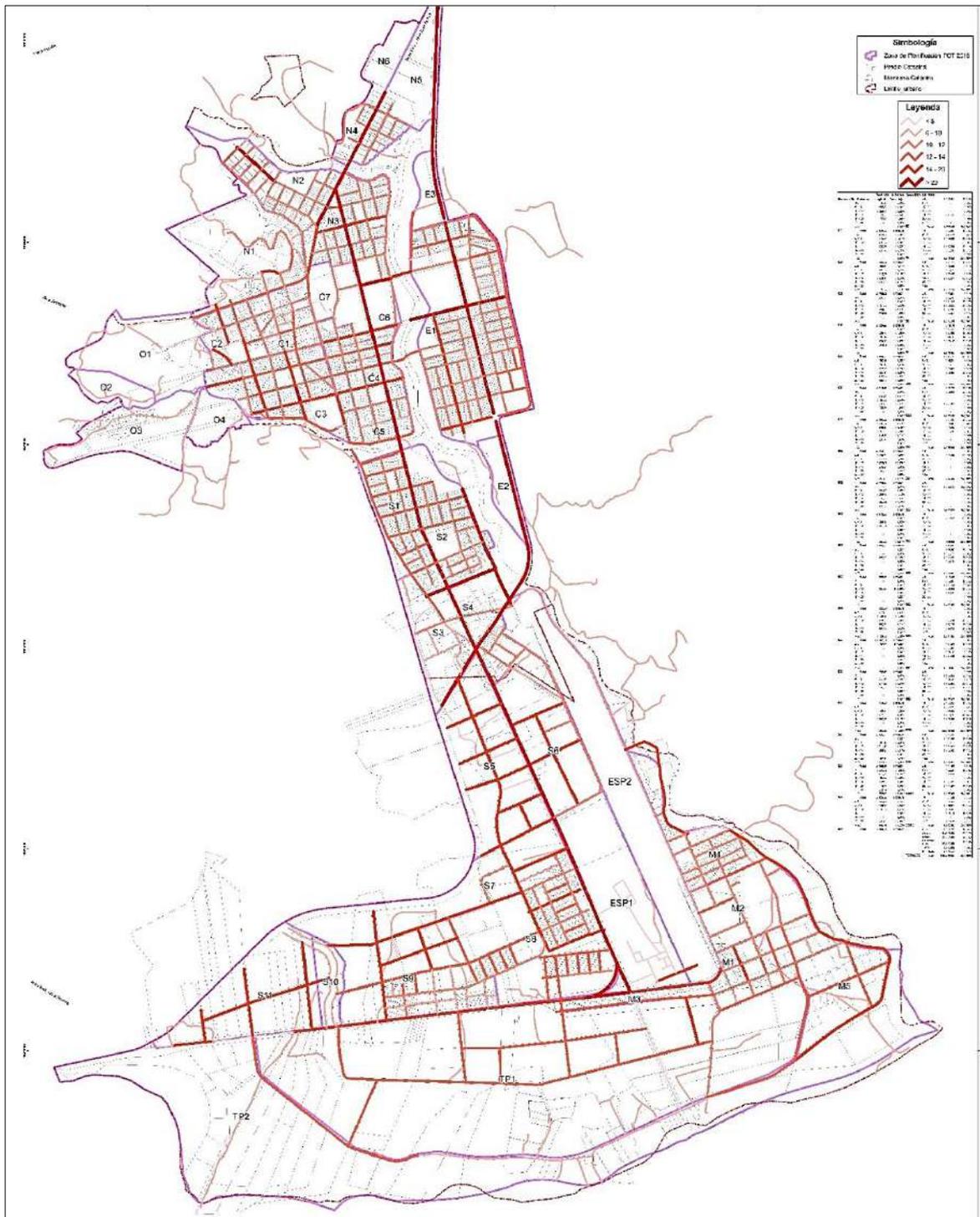
S7	≤ 6	727,71	15,70%
	6 - 10	307,85	6,64%
	10 - 12	283,79	6,12%
	12 - 14	353,42	7,62%
	14 - 20	2.962,37	63,91%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	4.635,14	100,00%
S8	≤ 6	300,61	3,54%
	6 - 10	222,49	2,62%
	10 - 12	2.561,93	30,17%
	12 - 14	2.936,11	34,58%
	14 - 20	1.866,50	21,98%
	20 - 22	603,61	7,11%
	> 22	-	0,00%
	Total	8.491,25	100,00%
S9	≤ 6	348,74	5,65%
	6 - 10	2.086,31	33,78%
	10 - 12	807,99	13,08%
	12 - 14	924,10	14,96%
	14 - 20	2.008,16	32,52%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	6.175,30	100,00%
S10	≤ 6	1.245,16	46,65%
	6 - 10	236,21	8,85%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	230,69	8,64%
	14 - 20	956,89	35,85%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	2.668,95	100,00%
S11	≤ 6	812,73	23,16%
	6 - 10	918,83	26,18%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	1.777,82	50,66%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	3.509,39	100,00%
O1	≤ 6	634,46	37,11%
	6 - 10	998,40	58,40%
	10 - 12	41,46	2,43%
	12 - 14	35,20	2,06%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	1.709,52	100,00%
O2	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	811,43	100,00%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	811,43	100,00%
O3	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	1.800,71	100,00%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	1.800,71	100,00%
O4	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	759,92	100,00%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	-	0,00%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	759,92	100,00%

	Total	759,92	100,00%
M1	≤ 6	140,48	3,34%
	6 - 10	858,90	20,41%
	10 - 12	1.431,77	34,02%
	12 - 14	1.326,95	31,53%
	14 - 20	450,70	10,71%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	4.208,80	100,00%
M2	≤ 6	140,48	4,03%
	6 - 10	575,59	16,52%
	10 - 12	1.771,04	50,84%
	12 - 14	896,04	25,72%
	14 - 20	100,35	2,88%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	3.483,49	100,00%
M3	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	-	0,00%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	975,74	46,81%
	14 - 20	602,75	28,92%
	20 - 22	506,02	24,28%
	> 22	-	0,00%
	Total	2.084,50	100,00%
M4	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	574,25	12,58%
	10 - 12	2.657,81	58,23%
	12 - 14	328,10	7,19%
	14 - 20	1.004,44	22,01%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	4.564,60	100,00%
M5	≤ 6	-	0,00%
	6 - 10	1.116,52	38,43%
	10 - 12	224,00	7,71%
	12 - 14	1.107,96	38,14%
	14 - 20	456,73	15,72%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	2.905,21	100,00%
TP1	≤ 6	2.452,15	14,77%
	6 - 10	4.729,25	28,48%
	10 - 12	589,46	3,55%
	12 - 14	6.718,70	40,46%
	14 - 20	2.115,96	12,74%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	16.605,53	100,00%
TP2	≤ 6	793,31	8,61%
	6 - 10	4.481,46	48,63%
	10 - 12	-	0,00%
	12 - 14	2.606,83	28,29%
	14 - 20	1.333,41	14,47%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	9.215,02	100,00%
ESP1	≤ 6	221,47	5,54%
	6 - 10	411,29	10,29%
	10 - 12	380,33	9,52%
	12 - 14	-	0,00%
	14 - 20	1.561,05	39,07%
	20 - 22	1.421,67	35,58%
	> 22	-	0,00%
	Total	3.995,81	100,00%
ESP2	≤ 6	24,33	0,52%
	6 - 10	2.352,41	50,14%
	10 - 12	1.376,21	29,33%
	12 - 14	194,59	4,15%
	14 - 20	545,14	11,62%
	20 - 22	-	0,00%

	> 22	199,23	4,25%
	Total	4.691,90	100,00%
TOTALES	Adoquín	15.981,97	12,85%
	Asfalto	41.281,30	33,19%
	Lastre	27.584,81	22,18%
	Pavimento rígido	27.482,85	22,10%
	Tierra	5.820,98	4,68%
	Escalinata	6.228,29	5,01%
	Total	124.380,20	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza / Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 25: Clasificación de vías por sección transversal



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.8.2.3 Capa de rodadura

Los materiales predominantes en las secciones viales de cada sector de planeamiento es el siguiente: en el sector C1, C3, C4, C5, C7 predominan vías con material de adoquín (77.48%, 43.96%, 51.84%, 80.69%, 49.85% respectivamente), en el sector C2 y C6 predominan vías con material de lastre (48.86% y 42.73% respectivamente), siendo el material predominante en los sectores centrales el ADOQUIN.

En los sectores Norte las secciones predominantes son: en el sector N1, N2, N3, N4, N5 y N6 predominan vías con material de lastre (50.73%, 60.67%, 58.30%, 76%, 74.05%, 100% respectivamente), teniendo como material predominante el LASTRE. En los sectores Este las secciones predominantes poseen en el sector E1 y E3 predominancia del material LASTRE (81.17% y 100% respectivamente) mientras que en el sector E2 la predominancia de material de las vías es TIERRA; en los sectores Sur predominan en S1, S2, S3, S4, S8, S9, S10 y S11 el material de LASTRE (84.25%, 91.38%, 80.08%, 82.67%, 58.85%, 100%, 72.14%, respectivamente, los sectores S5 y S7 poseen una predominancia del material TIERRA (100% en ambos sectores) y el sector S6 es el único cuya predominancia de material es el ASFALTO con (44.28%) siendo el LASTRE el material con mayor predominancia en el sector de planeamiento.

En los sectores Oeste la predominancia es de material TIERRA en los sectores O1, O2, O3 (72.84%, 100%, 61.07%, respectivamente, mientras que en el sector O4 predomina el material LASTRE (100%). En los sectores de planeamiento M1, M3 y M5 existe una predominancia del material LASTRE (54.15%, 50.68% y 65.51% respectivamente), mientras que en los sectores M2 y M4 predominan el material TIERRA (50.50% y 53.07% respectivamente), en el sector especial TP1 y TP2 predomina el material LASTRE (62.29% y 66.63% respectivamente), en los sectores especiales ESP 1 predomina el material ASFALTO (66.55%) y en el sector ESP 2 predomina el material LASTRE (94.33%).

Finalmente se concluye que el material predominante en las vías en la mayoría de los sectores de planeamiento es el LASTRE.

Tabla 29: Detalle de capa de rodadura vial por zona de planificación

Red vial urbana	Capa de rodadura		
	Rodadura	Longitud	Porcentaje
Sector de Planeamiento Plan vigente	Adoquín	2.386,03	77,48%
	Asfalto	693,59	22,52%
	Lastre	-	0,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	3.079,62	100,00%
C1	Adoquín	1.012,93	47,54%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	1.041,01	48,86%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	76,78	3,60%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	2.130,72	100,00%
C2	Adoquín	2.222,42	43,96%
	Asfalto	442,77	8,76%
	Lastre	2.008,42	39,72%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	382,44	7,56%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	5.056,05	100,00%
C3	Adoquín	1.621,59	51,84%
	Asfalto	367,50	11,75%
	Lastre	-	0,00%
	Pavimento rígido	1.139,16	36,42%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	3.128,25	100,00%
C4	Adoquín	1.208,98	80,69%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	289,38	19,31%

Red vial urbana Sector de Planeamiento Plan vigente	Capa de rodadura		
	Rodadura	Longitud	Porcentaje
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	1.498,36	100,00%
C6	Adoquín	514,37	17,07%
	Asfalto	777,54	25,80%
	Lastre	1.287,64	42,73%
	Pavimento rígido	358,16	11,89%
	Tierra	75,68	2,51%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	3.013,39	100,00%
C7	Adoquín	1.174,97	49,85%
	Asfalto	608,85	25,83%
	Lastre	442,32	18,77%
	Pavimento rígido	130,85	5,55%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	2.356,99	100,00%	
N1	Adoquín	841,58	19,28%
	Asfalto	91,29	2,09%
	Lastre	2.213,87	50,73%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.217,21	27,89%
	Escalinata	-	0,00%
Total	4.363,95	100,00%	
N2	Adoquín	693,32	12,85%
	Asfalto	505,84	9,37%
	Lastre	3.274,56	60,67%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	850,52	15,76%
	Escalinata	72,70	1,35%
Total	5.396,94	100,00%	
N3	Adoquín	1.055,62	21,36%
	Asfalto	1.004,87	20,34%
	Lastre	2.880,81	58,30%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	4.941,30	100,00%	
N4	Adoquín	351,52	18,56%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	1.439,58	76,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	103,08	5,44%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.894,18	100,00%	
N5	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	191,35	25,95%
	Lastre	545,94	74,05%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	737,29	100,00%	
N6	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	151,37	100,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	151,37	100,00%	
E1	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	8067,095364	81,17%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.871,01	18,83%
	Escalinata	-	0,00%
Total	9.938,11	100,00%	
E2	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%

Red vial urbana Sector de Planeamiento Plan vigente	Capa de rodadura		
	Rodadura	Longitud	Porcentaje
	Lastre	-	0,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	432,36	100,00%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	432,36	100,00%
E3	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	474,84	100,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	474,84	100,00%	
S1	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	591,32	14,68%
	Lastre	3.392,68	84,25%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	42,86	1,06%
	Escalinata	-	0,00%
Total	4.026,86	100,00%	
S2	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	252,94	6,55%
	Lastre	3.531,36	91,38%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	79,97	2,07%
	Escalinata	-	0,00%
Total	3.864,28	100,00%	
S3	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	438,29	16,89%
	Lastre	1.155,81	44,55%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.000,56	38,56%
	Escalinata	-	0,00%
Total	2.594,66	100,00%	
S4	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	388,37	19,74%
	Lastre	1.575,63	80,08%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	3,56	0,18%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.967,56	100,00%	
S5	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	-	0,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.231,22	100,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.231,22	100,00%	
S6	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	952,30	44,28%
	Lastre	443,77	20,63%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	754,70	35,09%
	Escalinata	-	0,00%
Total	2.150,77	100,00%	
S7	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	-	0,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.035,56	100,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.035,56	100,00%	
S8	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	603,61	12,39%
	Lastre	4.027,56	82,67%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	240,51	4,94%
	Escalinata	-	0,00%
Total	4.871,68	100,00%	
S9	Adoquín	-	0,00%

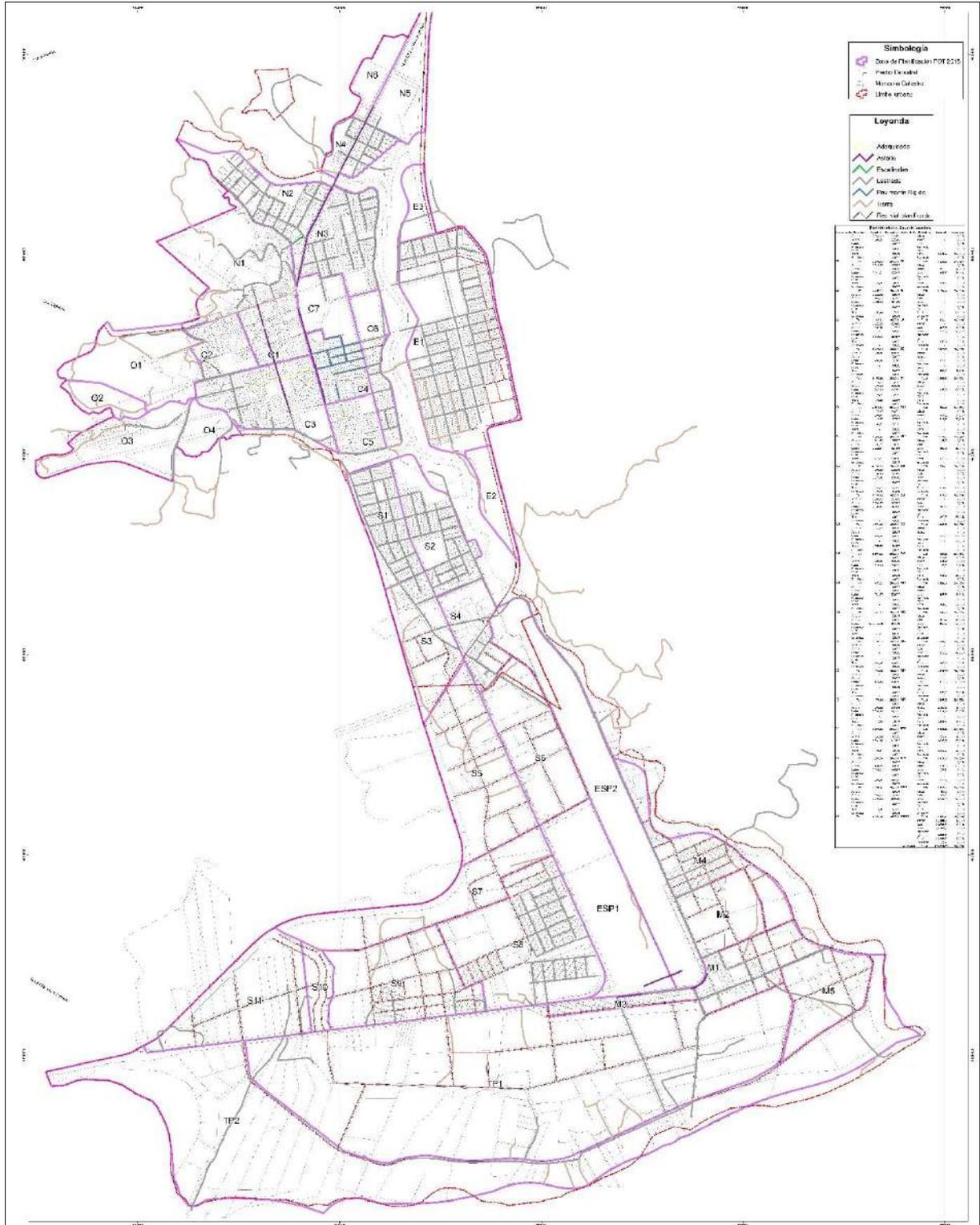
Red vial urbana Sector de Planeamiento Plan vigente	Capa de rodadura		
	Rodadura	Longitud	Porcentaje
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	939,00	58,85%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	656,60	41,15%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	1.595,60	100,00%
S10	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	236,21	100,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	236,21	100,00%	
S11	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	354,80	27,86%
	Lastre	918,83	72,14%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.273,63	100,00%	
O1	Adoquín	41,46	2,12%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	490,01	25,04%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.425,37	72,84%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.956,83	100,00%	
O2	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	-	0,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	811,43	100,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	811,43	100,00%	
O3	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	700,94	38,93%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.099,76	61,07%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.800,71	100,00%	
O4	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	759,92	100,00%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	759,92	100,00%	
M1	Adoquín	377,17	17,97%
	Asfalto	121,91	5,81%
	Lastre	1.136,35	54,15%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	463,09	22,07%
	Escalinata	-	0,00%
Total	2.098,51	100,00%	
M2	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	667,56	49,50%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	681,05	50,50%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.348,61	100,00%	
M3	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	862,47	49,32%
	Lastre	886,29	50,68%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
Total	1.748,75	100,00%	

Red vial urbana Sector de Planeamiento Plan vigente	Capa de rodadura		
	Rodadura	Longitud	Porcentaje
M4	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	513,35	46,93%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	580,43	53,07%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	1.093,77	100,00%
M5	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	817,22	65,51%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	430,22	34,49%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	1.247,45	100,00%
TP1	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	1.750,99	19,40%
	Lastre	5.621,41	62,29%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.651,72	18,30%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	9.024,12	100,00%
TP2	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	758,76	11,37%
	Lastre	4.446,51	66,63%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	1.468,25	22,00%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	6.673,52	100,00%
ESP1	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	1.631,37	66,55%
	Lastre	187,19	7,64%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	632,76	25,81%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	2.451,32	100,00%
ESP2	Adoquín	96,09	3,33%
	Asfalto	67,63	2,34%
	Lastre	2.723,44	94,33%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	-	0,00%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	2.887,16	100,00%
TOTALES	Adoquín	13.598,07	12,67%
	Asfalto	13.458,36	12,54%
	Lastre	59.287,87	55,23%
	Pavimento rígido	1.628,17	1,52%
	Tierra	19.298,70	17,98%
	Escalinata	72,70	0,07%
	Total	107.343,86	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

A continuación, se representan los materiales predominantes de las vías en los sectores de planeamiento, los cuales han sido clasificados de acuerdo a la influencia predominante de cada sector.

Mapa 26: Clasificación de vías por capa de rodadura



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9 ANALISIS MORFOLOGICO DE LAS MANZANAS Y PREDIOS

1.1.9.1 Forma de las manzanas

Los sectores de planeamiento se encuentran delimitados por número de manzanas de las cuales se analiza la forma predominante en cada sector obteniendo los siguientes resultados: en los sectores C1 y C2 predomina la forma de trapecio con 51.17% y 53.33% respectivamente, en el sector C3 y C7 predomina la forma irregular con 50.26% y 85.17% respectivamente, en el sector C4 y C5 predomina la forma de paralelogramo con 80.12% y 47.36% respectivamente y en el sector C6 predomina la forma trapezoide con 57.18%.

En los sectores Norte predominan los siguientes resultados: N1 con la forma orgánica con 88.60% mientras que los sectores N2, N3, N4, N5 predominan la forma de paralelogramo con 45.86%, 50.15%, 36.48%, 100% respectivamente. Los sectores Este predominan los siguientes resultados: E1 con forma de paralelogramo al 59,31%, mientras que en los sectores E2 y E3 predominan la forma organiza ambas al 100% de las manzanas.

En los sectores Sur predominan los siguientes resultados: S1, S2, S5, S6 S7 S8 y S9 existe una predominancia por la forma de paralelogramo (60340%, 45.23%, 100%, 99.91%,100%, 69.18%, 90,36%), en el sector S3 predomina la forma irregular (78.94%) en el sector S4, S10 predomina la forma orgánica (100% en ambos casos) mientras que el sector S11 predomina la forma la forma de trapecio.

En los sectores Oeste predominan los siguientes resultados: O1 predomina la forma orgánica (97.27%) mientras que en los sectores O2, O3, O4 predomina la forma irregular (100%, 83.8%, 100% respectivamente). En los sectores M predominan los siguientes resultados: M1 con forma paralelogramo (93.77%) mientras que los sectores M2 y M3 predomina la forma irregular (50.33% y 55.92% respectivamente), en el sector M4 predomina la forma orgánica (51.51%) y el M5 con forma de trapecio (46.36%).

En los sectores especiales de TP1 y TP2 predominan las formas orgánicas con 77.52% y 100% respectivamente, al igual que en los sectores ESP1 y ESP 2 (99.06% y 99.59%). Siendo la forma orgánica la predominante en las manzanas de los sectores especiales.

Tabla 30: Detalle de forma de manzana por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Forma de manzanas				
Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Manzanas	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
C1	Paralelogramo	4	25,00%	18925,4379	29,58%
	Trapezio	8	50,00%	32744,33	51,17%
	Trapezoide	0	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	4	25,00%	12320,79	19,25%
	Orgánico	0	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	0	0,00%	0,00	0,00%
	Total	16	100,00%	63990,5538	100,00%
C2	Paralelogramo	2	18,18%	8910,27	16,48%
	Trapezio	4	36,36%	28842,27	53,33%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	18,18%	8794,39	16,26%
	Orgánico	3	27,27%	7534,09	13,93%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	11,00	100,00%	54081,02	100,00%	
C3	Paralelogramo	6	24,00%	24721,98	20,83%
	Trapezio	5	20,00%	21990,90	18,53%
	Trapezoide	1	4,00%	1652,33	1,39%
	Irregular	10	40,00%	59656,16	50,26%
	Orgánico	1	4,00%	9172,46	7,73%
	Triángulo	2	8,00%	1490,60	1,26%
Total	25,00	100,00%	118684,44	100,00%	
C4	Paralelogramo	13	86,67%	41594,43	80,12%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	13,33%	10321,99	19,88%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma de manzanas				
	Denominación	Manzanas	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	15,00	100,00%	51916,42	100,00%
C5	Paralelogramo	4	50,00%	21231,70	47,36%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	1	12,50%	8105,61	18,08%
	Irregular	3	37,50%	15488,66	34,55%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	8,00	100,00%	44825,96	100,00%
C6	Paralelogramo	2	20,00%	5093,24	9,24%
	Trapezio	3	30,00%	8719,14	15,81%
	Trapezoide	3	30,00%	31532,51	57,18%
	Irregular	2	20,00%	9799,54	17,77%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	10,00	100,00%	55144,44	100,00%	
C7	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	1	33,33%	9494,86	14,83%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	66,67%	54518,67	85,17%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	3,00	100,00%	64013,53	100,00%	
N1	Paralelogramo	1	5,26%	4778,14	2,71%
	Trapezio	1	5,26%	5511,48	3,13%
	Trapezoide	1	5,26%	119,90	0,07%
	Irregular	7	36,84%	9670,99	5,49%
	Orgánico	9	47,37%	156055,34	88,60%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	19,00	100,00%	176135,86	100,00%	
N2	Paralelogramo	13	52,00%	39474,43	45,86%
	Trapezio	5	20,00%	13219,50	15,36%
	Trapezoide	1	4,00%	12948,66	15,04%
	Irregular	4	16,00%	14071,91	16,35%
	Orgánico	1	4,00%	28,28	0,03%
	Triángulo	1	4,00%	6324,78	7,35%
Total	25,00	100,00%	86067,57	100,00%	
N3	Paralelogramo	13	48,15%	47481,09	50,15%
	Trapezio	2	7,41%	6566,22	6,94%
	Trapezoide	4	14,81%	12847,63	13,57%
	Irregular	5	18,52%	23908,66	25,25%
	Orgánico	1	3,70%	2744,36	2,90%
	Triángulo	2	7,41%	1130,95	1,19%
Total	27,00	100,00%	94678,92	100,00%	
N4	Paralelogramo	5	38,46%	17142,65	36,48%
	Trapezio	4	30,77%	11140,25	23,71%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	15,38%	6080,87	12,94%
	Orgánico	1	7,69%	11248,09	23,94%
	Triángulo	1	7,69%	1375,60	2,93%
Total	13,00	100,00%	46987,46	100,00%	
N5	Paralelogramo	8	100,00%	39292,26	100,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	8,00	100,00%	39292,26	100,00%	
E1	Paralelogramo	48	71,64%	155098,57	59,31%
	Trapezio	5	7,46%	10752,79	4,11%
	Trapezoide	1	1,49%	2446,37	0,94%
	Irregular	13	19,40%	93192,30	35,64%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%

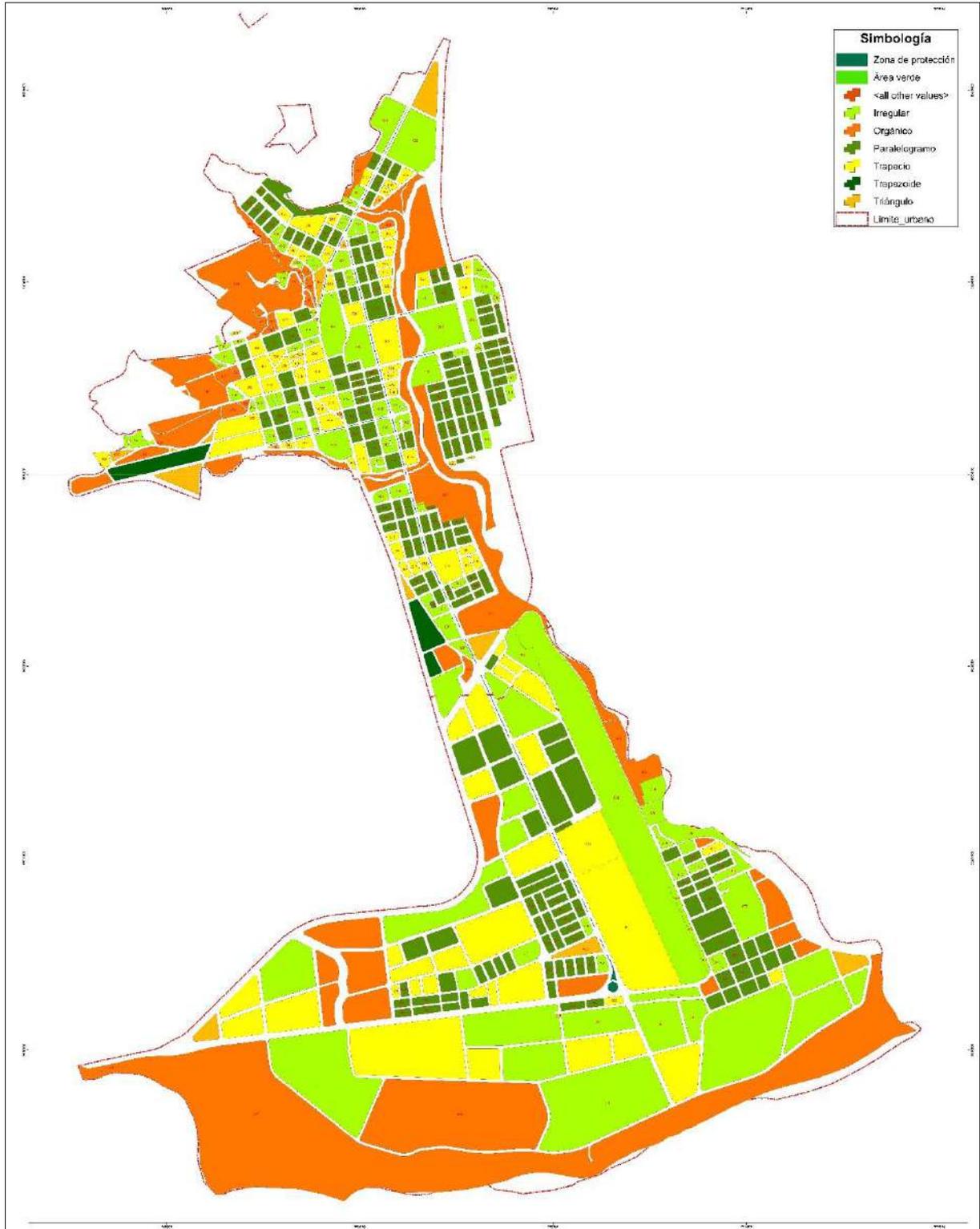
Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma de manzanas				
	Denominación	Manzanas	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Total	67,00	100,00%	261490,03	100,00%
E2	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	1	100,00%	1563,80	100,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	1,00	100,00%	1563,80	100,00%
E3	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	1	100,00%	31207,15	100,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	1,00	100,00%	31207,15	100,00%
S1	Paralelogramo	13	65,00%	40257,11	60,40%
	Trapezio	4	20,00%	13167,78	19,76%
	Trapezoide	1	5,00%	3162,48	4,74%
	Irregular	2	10,00%	10062,12	15,10%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	20,00	100,00%	66649,49	100,00%
S2	Paralelogramo	19	73,08%	49637,98	45,23%
	Trapezio	3	11,54%	25969,14	23,67%
	Trapezoide	1	3,85%	694,44	0,63%
	Irregular	2	7,69%	4604,93	4,20%
	Orgánico	1	3,85%	28829,70	26,27%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	26,00	100,00%	109736,18	100,00%
S3	Paralelogramo	1	20,00%	1042,17	3,60%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	3	60,00%	22823,00	78,94%
	Orgánico	1	20,00%	5045,67	17,45%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	5,00	100,00%	28910,84	100,00%
S4	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	8	100,00%	76386,11	100,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	8,00	100,00%	76386,11	100,00%
S5	Paralelogramo	10	100,00%	199129,26	100,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	10,00	100,00%	199129,26	100,00%
S6	Paralelogramo	8	100,00%	174232,45	99,91%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	150,23	0,09%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	8,00	100,00%	174382,68	100,00%
S7	Paralelogramo	4	100,00%	167637,42	100,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
	Total	4,00	100,00%	167637,42	100,00%
S8	Paralelogramo	20	83,33%	76448,99	69,18%

Ocupación del Suelo		Forma de manzanas			
Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Manzanas	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	3	12,50%	20797,52	18,82%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	1	4,17%	13253,45	11,99%
	Total	24,00	100,00%	110499,96	100,00%
S9	Paralelogramo	5	83,33%	20866,95	90,36%
	Trapezio	1	16,67%	2226,77	9,64%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	6,00	100,00%	23093,72	100,00%	
S10	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	5	100,00%	26103,29	100,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	5,00	100,00%	26103,29	100,00%	
S11	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	8	100,00%	187832,89	100,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	8,00	100,00%	187832,89	100,00%	
O1	Paralelogramo		0,00%		0,00%
	Trapezio		0,00%		0,00%
	Trapezoide		0,00%		0,00%
	Irregular	1	20,00%	2007,84	2,73%
	Orgánico	4	80,00%	71619,43	97,27%
	Triángulo		0,00%		0,00%
Total	5,00	100,00%	73627,28	100,00%	
O2	Paralelogramo		0,00%		0,00%
	Trapezio		0,00%		0,00%
	Trapezoide		0,00%		0,00%
	Irregular	4	100,00%	79,85	100,00%
	Orgánico		0,00%		0,00%
	Triángulo		0,00%		0,00%
Total	4,00	100,00%	79,85	100,00%	
O3	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	1	5,26%	2119,78	1,66%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	12	63,16%	106895,20	83,86%
	Orgánico	5	26,32%	15213,92	11,94%
	Triángulo	1	5,26%	3233,33	2,54%
Total	19,00	100,00%	127462,22	100,00%	
O4	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	7	100,00%	42356,72	100,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	7,00	100,00%	42356,72	100,00%	
M1	Paralelogramo		0,00%	100925,67	93,77%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	1	100,00%	6704,55	6,23%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	1,00	100,00%	107630,22	100,00%	
M2	Paralelogramo	5	83,33%	51887,49	49,67%
	Trapezio		0,00%		0,00%
	Trapezoide		0,00%		0,00%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma de manzanas				
	Denominación	Manzanas	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Irregular	1	16,67%	52576,06	50,33%
	Orgánico		0,00%		0,00%
	Triángulo		0,00%		0,00%
	Total	6,00	100,00%	104463,54	100,00%
M3	Paralelogramo	2	50,00%	8608,36	30,93%
	Trapezio	1	25,00%	3661,33	13,15%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	1	25,00%	15563,53	55,92%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	4,00	100,00%	27833,22	100,00%	
M4	Paralelogramo	7	35,00%	24648,54	16,39%
	Trapezio	3	15,00%	8279,69	5,51%
	Trapezoide	1	5,00%	4564,43	3,04%
	Irregular	6	30,00%	35415,14	23,55%
	Orgánico	3	15,00%	77462,93	51,51%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	20,00	100,00%	150370,73	100,00%	
M5	Paralelogramo	1	25,00%	42723,75	32,37%
	Trapezio	1	25,00%	61186,26	46,36%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico		0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	2	50,00%	28074,97	21,27%
Total	4,00	100,00%	131984,98	100,00%	
TP1	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	4	23,53%	326884,70	22,48%
	Orgánico	13	76,47%	1127324,45	77,52%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	17,00	100,00%	1454209,15	100,00%	
TP2	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	4	100,00%	1058532,98	100,00%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	4,00	100,00%	1058532,98	100,00%	
ESP1	Paralelogramo	1	33,33%	2412,55	0,94%
	Trapezio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	2	66,67%	254580,19	99,06%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	3,00	100,00%	256992,74	100,00%	
ESP2	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	1	25,00%	1537,26	0,41%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	3	75,00%	372446,14	99,59%
	Triángulo		0,00%	0,00	0,00%
Total	4,00	100,00%	373983,40	100,00%	

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 27: Clasificación de manzanas por forma



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9.2 Tamaño de las manzanas

El tamaño de la manzana se encuentra clasificada de acuerdo a los sectores de planeamiento obteniendo los siguientes resultados: en el sector C1, C2, C3, C4, C5, C6 predomina el rango de 40 – 5000 m2 con porcentajes 60%, 91.67%, 100%, 100%, 100%, 90,91% respectivamente, mientras que el sector C7 predomina el rango de 10000 – 50000 m2 de tamaño de manzanas.

En los sectores de planeamiento Norte se obtuvieron los siguientes resultados: N1, N2, N3, N4 predomina el rango de 40 – 5000 m2 con porcentajes 89.41%, 96%, 100%, 92.31% respectivamente, mientras que el sector N5 predomina de manera parcial los rangos de 40 – 5000 m2 al rango de 10000 – 50000 m2 ambos con una incidencia del 50% de tamaño de las manzanas.

En los sectores de planeamiento Este se encontraron los siguientes resultados: E1 con predominancia al rango 40 – 5000 m2 con 95.52%, mientras que los sectores E2 y E3 predomina el rango 10000 – 50000 m2 ambos con un porcentaje de 100% de incidencia. Los sectores de planeamiento Sur presentaron los siguientes resultados: S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9 y S10 presentan predominancia al rango de 40 – 5000 m2 (100%, 92.31%, 54.55%, 71.43%, 100%, 85.71%, 73.91%, 100% respectivamente) mientras que los sectores de planeamiento S6, S7 y S11 predominan los rangos de 10000-50000 m2 (87.50%, 75%, 50% respectivamente).

En los sectores de planeamiento O1, O3 y O4 existe predominancia al rango 40 – 5000 m2 (60%, 64.29%, 71.43% respectivamente), mientras que el sector O2 se mantiene neutro con un porcentaje del 0%. En los sectores M1, M3, M4 existe predominancia de tamaño que engloba el rango de 40 – 5000 m2 (94.21%, 75%, 79.31% respectivamente) mientras que el sector M2 se mantiene neutral entre los rangos de 10000-50000 m2 y 50000- 100000 m2 ambos con un porcentaje del 40%, para finalizar el sector M5 se mantiene neutral entre los rangos de 10000-50000 m2 y 50000- 100000 m2 ambos con un porcentaje del 50%.

En los sectores especiales TP1 y TP2 existe predominancia de tamaños de manzanas en rangos de 10000-50000 m2 (40% y 66.67% respectivamente), mientras que en los sectores especiales ESP 1 se mantiene neutralidad con los rangos 40-10000 m2, 50000-100000 m2, 150000-200000m2 con porcentajes igualitarios del 33.33%, para finalizar el sector ESP2 existe una predominancia absoluta a tamaños de manzanas que comprenden el rango de 200000-250000 m2.

Tabla 31: Detalle de tamaño de manzanas por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Tamaño de manzanas		
	Rango [m2]	Manzanas	Porcentaje
Sector de Planeamiento Plan vigente	40 - 5000	9	60,00%
	5000 - 10000	6	40,00%
	10000 - 50000	0	0,00%
	50000 - 100000	0	0,00%
	100000 -150000	0	0,00%
	150000 - 200000	0	0,00%
	Total	15	100,00%
C1	40 - 5000	9	60,00%
	5000 - 10000	6	40,00%
	10000 - 50000	0	0,00%
	50000 - 100000	0	0,00%
	100000 -150000	0	0,00%
	150000 - 200000	0	0,00%
	Total	15	100,00%
C2	40 - 10000	11	91,67%
	10000 - 50000	1	8,33%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	12,00	100,00%
C3	40 - 10000	33	100,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	33,00	100,00%
C4	40 - 10000	15	100,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de manzanas		
	Rango [m2]	Manzanas	Porcentaje
	200000 - 250000		0,00%
	Total	15,00	100,00%
C5	40 - 10000	8	100,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	8,00	100,00%
C6	40 - 10000	10	90,91%
	10000 - 50000	1	9,09%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	11,00	100,00%	
C7	40 - 10000	1	33,33%
	10000 - 50000	2	66,67%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	3,00	100,00%	
N1	40 - 10000	17	89,47%
	10000 - 50000	2	10,53%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	19,00	100,00%	
N2	40 - 10000	24	96,00%
	10000 - 50000	1	4,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	25,00	100,00%	
N3	40 - 10000	27	100,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	27,00	100,00%	
N4	40 - 10000	12	92,31%
	10000 - 50000	1	7,69%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	13,00	100,00%	
N5	40 - 10000	4	50,00%
	10000 - 50000	4	50,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	8,00	100,00%	
E1	40 - 10000	64	95,52%
	10000 - 50000	3	4,48%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	67,00	100,00%	
E2	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	1	100,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%

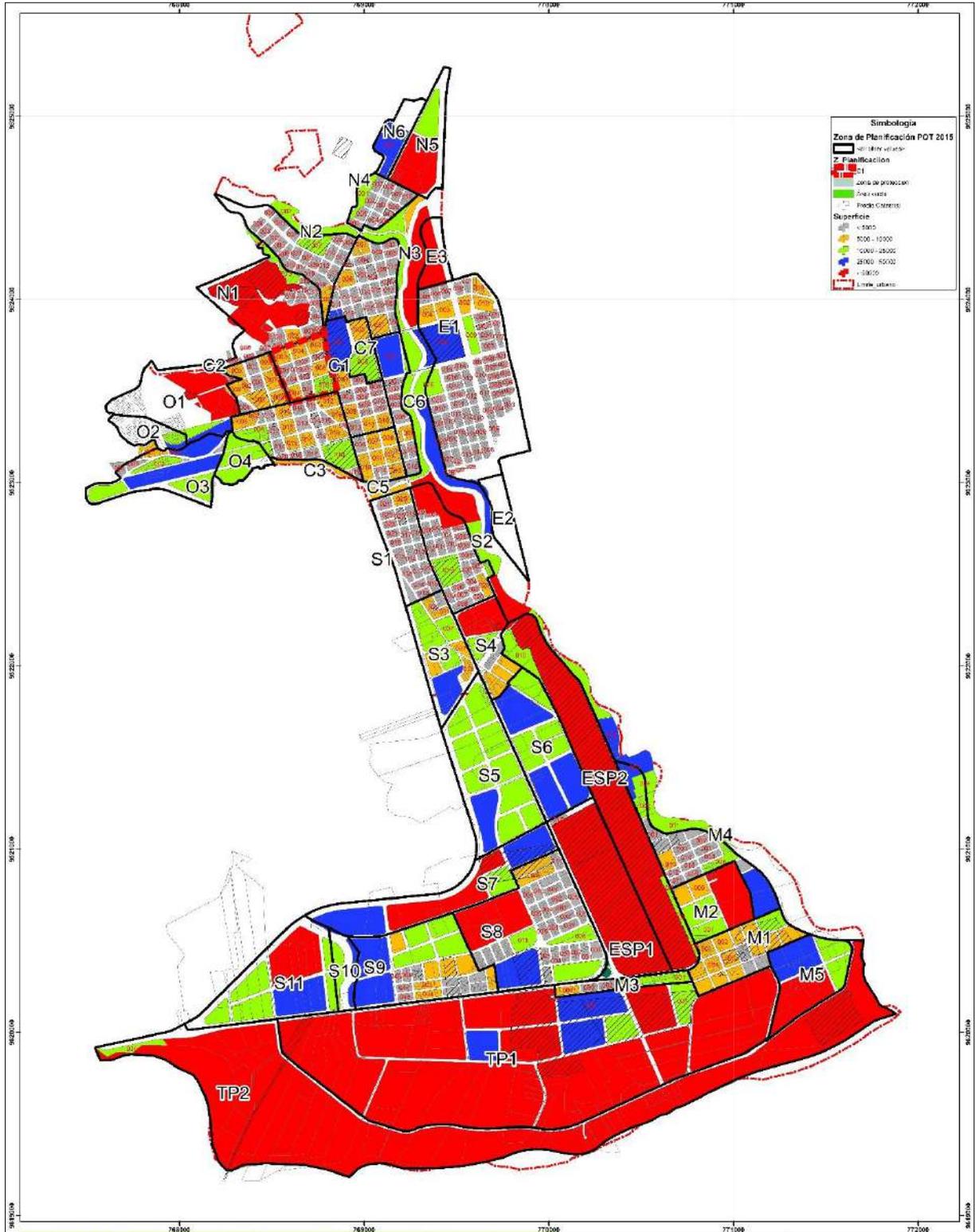
Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de manzanas		
	Rango [m2]	Manzanas	Porcentaje
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	1,00	100,00%
E3	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	1	100,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	1,00	100,00%
S1	40 - 10000	20	100,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	20,00	100,00%
S2	40 - 10000	24	92,31%
	10000 - 50000	2	7,69%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	26,00	100,00%
S3	40 - 10000	6	54,55%
	10000 - 50000	5	45,45%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	11,00	100,00%
S4	40 - 10000	5	71,43%
	10000 - 50000	2	28,57%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	7,00	100,00%
S5	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	10	100,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	10,00	100,00%
S6	40 - 10000	1	12,50%
	10000 - 50000	7	87,50%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	8,00	100,00%
S7	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	3	75,00%
	50000 - 100000	1	25,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	4,00	100,00%
S8	40 - 10000	30	85,71%
	10000 - 50000	4	11,43%
	50000 - 100000	1	2,86%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	35,00	100,00%
S9	40 - 10000	17	73,91%
	10000 - 50000	6	26,09%
	50000 - 100000		0,00%

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de manzanas		
	Rango [m2]	Manzanas	Porcentaje
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	23,00	100,00%
S10	40 - 10000	5	100,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	5,00	100,00%
S11	40 - 10000	3	37,50%
	10000 - 50000	4	50,00%
	50000 - 100000	1	12,50%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	8,00	100,00%	
O1	40 - 10000	3	60,00%
	10000 - 50000	1	20,00%
	50000 - 100000	1	20,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	5,00	100,00%	
O2	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	0,00	0,00%	
O3	40 - 10000	9	64,29%
	10000 - 50000	5	35,71%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	14,00	100,00%	
O4	40 - 10000	5	71,43%
	10000 - 50000	2	28,57%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	7,00	100,00%	
M1	40 - 10000	16	94,12%
	10000 - 50000	1	5,88%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	17,00	100,00%	
M2	40 - 10000	2	40,00%
	10000 - 50000	2	40,00%
	50000 - 100000	1	20,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	5,00	100,00%	
M3	40 - 10000	3	75,00%
	10000 - 50000	1	25,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	4,00	100,00%	
M4	40 - 10000	23	79,31%
	10000 - 50000	6	20,69%

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de manzanas		
	Rango [m2]	Manzanas	Porcentaje
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	29,00	100,00%
M5	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	2	50,00%
	50000 - 100000	2	50,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	4,00	100,00%	
TP1	40 - 10000	2	13,33%
	10000 - 50000	6	40,00%
	50000 - 100000	4	26,67%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000	3	20,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	15,00	100,00%	
TP2	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	2	66,67%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000	1	33,33%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
Total	3,00	100,00%	
ESP1	40 - 10000	1	33,33%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000	1	33,33%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000	1	33,33%
	200000 - 250000		0,00%
Total	3,00	100,00%	
ESP2	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000		0,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000	1	100,00%
Total	1,00	100,00%	

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 28: Clasificación de manzanas por tamaño



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9.3 Forma de los predios

En el sector C1, C2, C3 predomina la forma irregular (52.41%, 43.18%, 39.10% respectivamente) en el sector C4 y C5 predomina la forma de paralelogramo (66.72% y 67.47% respectivamente) mientras que el sector C6 predomina la forma de trapecio (52.26%), para finalizar el sector C7 predomina la forma organiza (66.17%).

En los sectores Norte predominan los siguientes resultados. En el sector N1 predomina la forma irregular (55.53%), en el sector N2, N3, N4 y N5 predomina la forma de paralelogramo (65.18%, 74.20%, 56.61% y 66.46% respectivamente). En los sectores Este predominan los siguientes resultados: en el sector E1 predomina la forma de paralelogramo (68.43%) mientras que en el sector E2 y E3 no evidencian formas definidas.

En los sectores Sur predominan los siguientes resultados: S1, S2 y S9 predomina la forma de paralelogramo (81.34%, 46.47% y 41.46% respectivamente), el sector S3, S6, S7, S8 y S11 predomina la forma irregular (61.41%, 89.75%, 100%, 67.86% y 76.93% respectivamente), en el sector S4, S5 y S10 predomina la forma orgánica (40.66%, 55.61% y 100% respectivamente). En los sectores Oeste predominan los siguientes resultados O1 y O4 predominan la forma orgánica (45.45% y 100% respectivamente) mientras que el sector O2 no presenta resultados y el sector O3 predomina la forma de trapecio (37.62%).

En los sectores M1 y M2 predominan la forma irregular (69.67% y 46% respectivamente, mientras que el sector M3 predomina la forma de paralelogramo (61.59%), el sector M4 predomina la forma orgánica con (40.88%), para finalizar el sector M5 no presenta resultados.

En los sectores especiales TP1 y TP2 predominan predios con forma irregular (73.82% y 50.81% respectivamente), mientras que en el sector ESP1 predomina la forma de trapecio (99.06%) finalizando con el sector ESP2 con la forma de paralelogramo (96.31%).

Tabla 32: Detalle de forma de predios por zona de planificación

Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma del predio				
	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
C1	Paralelogramo	99	48,06%	24052,548	37,58%
	Trapezio	27	13,11%	5410,96	8,45%
	Trapezoide	3	1,46%	517,86	0,81%
	Irregular	74	35,92%	33540,53	52,41%
	Orgánico	3	1,46%	478,48	0,75%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	206	100,00%	64000,3772	100,00%
C2	Paralelogramo	75	52,82%	14507,80	27,34%
	Trapezio	25	17,61%	14315,82	26,98%
	Trapezoide	3	2,11%	569,30	1,07%
	Irregular	36	25,35%	22907,35	43,18%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	3	2,11%	756,08	1,43%
	Total	142	100,00%	53056,34	100,00%
C3	Paralelogramo	152	44,84%	38275,67	30,35%
	Trapezio	100	29,50%	25247,38	20,02%
	Trapezoide	9	2,65%	3257,60	2,58%
	Irregular	68	20,06%	49305,84	39,10%
	Orgánico	4	1,18%	7832,46	6,21%
	Triángulo	6	1,77%	2179,36	1,73%
	Total	339	100,00%	126098,32	100,00%
C4	Paralelogramo	171	79,53%	34562,69	66,72%
	Trapezio	5	2,33%	1358,07	2,62%
	Trapezoide	2	0,93%	628,56	1,21%
	Irregular	37	17,21%	15252,55	29,44%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	215	100,00%	51801,86	100,00%
C5	Paralelogramo	88	68,75%	27558,54	61,47%
	Trapezio	16	12,50%	6296,13	14,04%
	Trapezoide	1	0,78%	174,24	0,39%
	Irregular	22	17,19%	10518,61	23,46%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma del predio				
	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Triángulo	1	0,78%	287,68	0,64%
	Total	128	100,00%	44835,20	100,00%
C6	Paralelogramo	76	82,61%	21290,52	38,61%
	Trapezio	8	8,70%	28816,67	52,26%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	8	8,70%	5033,14	9,13%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	92	100,00%	55140,33	100,00%
C7	Paralelogramo	1	20,00%	9494,86	14,86%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	40,00%	12118,99	18,97%
	Orgánico	2	40,00%	42273,90	66,17%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	5	100,00%	63887,75	100,00%
N1	Paralelogramo	56	38,89%	17274,77	9,50%
	Trapezio	25	17,36%	9832,15	5,41%
	Trapezoide	4	2,78%	1015,33	0,56%
	Irregular	34	23,61%	100995,36	55,53%
	Orgánico	22	15,28%	52178,20	28,69%
	Triángulo	3	2,08%	592,10	0,33%
	Total	144	100,00%	181887,92	100,00%
N2	Paralelogramo	235	83,63%	55643,36	65,18%
	Trapezio	37	13,17%	25970,53	30,42%
	Trapezoide	1	0,36%	229,16	0,27%
	Irregular	7	2,49%	3416,74	4,00%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	1	0,36%	110,30	0,13%
	Total	281	100,00%	85370,08	100,00%
N3	Paralelogramo	252	78,50%	72535,83	74,20%
	Trapezio	28	8,72%	9530,30	9,75%
	Trapezoide	2	0,62%	369,99	0,38%
	Irregular	33	10,28%	13182,56	13,49%
	Orgánico	4	1,25%	1027,48	1,05%
	Triángulo	2	0,62%	1106,69	1,13%
	Total	321	100,00%	97752,84	100,00%
N4	Paralelogramo	101	85,59%	26615,04	56,61%
	Trapezio	10	8,47%	3546,86	7,54%
	Trapezoide	1	0,85%	1350,00	2,87%
	Irregular	3	2,54%	1344,86	2,86%
	Orgánico	2	1,69%	13672,18	29,08%
	Triángulo	1	0,85%	484,28	1,03%
	Total	118	100,00%	47013,22	100,00%
N5	Paralelogramo	11	91,67%	26113,08	66,46%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	1	8,33%	13179,18	33,54%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	12	100,00%	39292,26	100,00%
E1	Paralelogramo	813	93,88%	201181,85	68,43%
	Trapezio	31	3,58%	9120,96	3,10%
	Trapezoide	2	0,23%	484,55	0,16%
	Irregular	11	1,27%	16665,40	5,67%
	Orgánico	7	0,81%	66361,90	22,57%
	Triángulo	2	0,23%	200,00	0,07%
	Total	866	100,00%	294014,66	100,00%
E2	Paralelogramo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	-	0,00%	0,00	0,00%
E3	Paralelogramo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%

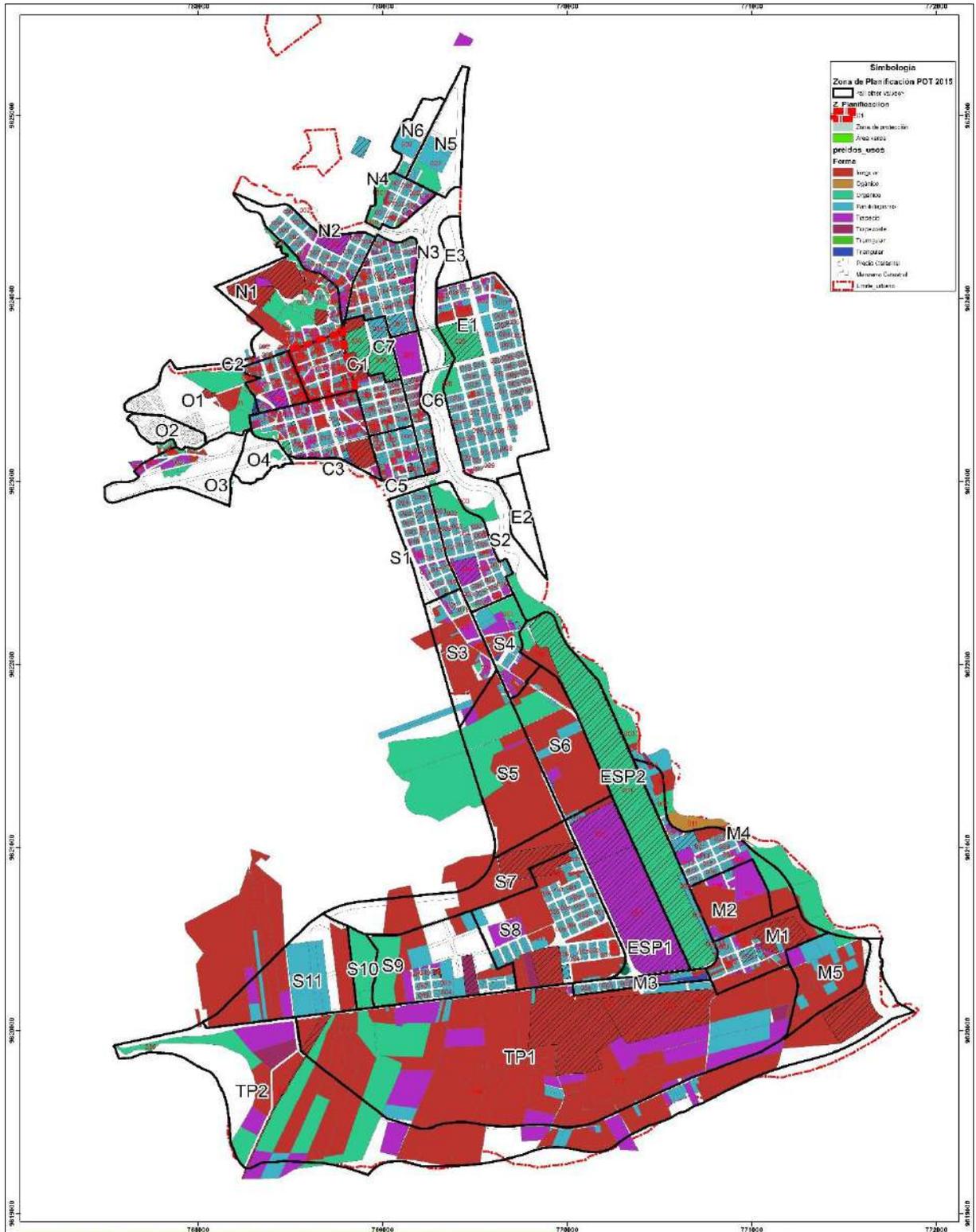
Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma del predio				
	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	-	0,00%	0,00	0,00%
S1	Paralelogramo	249	87,06%	58213,96	87,34%
	Trapezio	35	12,24%	7760,98	11,64%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	0,70%	674,56	1,01%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	286	100,00%	66649,49	100,00%
S2	Paralelogramo	254	87,89%	55456,48	46,47%
	Trapezio	27	9,34%	25105,55	21,04%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	5	1,73%	2297,12	1,93%
	Orgánico	3	1,04%	36469,02	30,56%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	289	100,00%	119328,17	100,00%
S3	Paralelogramo	35	40,70%	29241,02	24,06%
	Trapezio	31	36,05%	14964,10	12,31%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	15	17,44%	74643,33	61,41%
	Orgánico	5	5,81%	2702,77	2,22%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	86	100,00%	121551,23	100,00%
S4	Paralelogramo	31	37,80%	14904,40	12,34%
	Trapezio	33	40,24%	20844,80	17,26%
	Trapezoide	2	2,44%	420,76	0,35%
	Irregular	9	10,98%	34989,27	28,97%
	Orgánico	6	7,32%	49113,67	40,66%
	Triángulo	1	1,22%	512,59	0,42%
	Total	82	100,00%	120785,49	100,00%
S5	Paralelogramo	10	58,82%	2388,27	0,48%
	Trapezio	2	11,76%	8484,31	1,70%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	3	17,65%	211088,88	42,21%
	Orgánico	2	11,76%	278107,91	55,61%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	17	100,00%	500069,37	100,00%
S6	Paralelogramo	8	40,00%	16178,15	7,97%
	Trapezio	2	10,00%	4080,28	2,01%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	9	45,00%	182078,58	89,75%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	1	5,00%	537,40	0,26%
	Total	20	100,00%	202874,41	100,00%
S7	Paralelogramo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	100,00%	141956,22	100,00%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	2	100,00%	141956,22	100,00%
S8	Paralelogramo	407	95,32%	102911,84	29,62%
	Trapezio	2	0,47%	20222,11	5,82%
	Trapezoide	1	0,23%	9032,39	2,60%
	Irregular	14	3,28%	214900,37	61,86%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	3	0,70%	353,01	0,10%
	Total	427	100,00%	347419,73	100,00%
S9	Paralelogramo	130	92,20%	71446,17	41,46%
	Trapezio	6	4,26%	10364,28	6,01%
	Trapezoide	1	0,71%	14401,75	8,36%
	Irregular	3	2,13%	30036,17	17,43%
	Orgánico	1	0,71%	46059,89	26,73%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	141	100,00%	172308,25	100,00%
S10	Paralelogramo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Forma del predio				
	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	2	100,00%	48703,08	100,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	2	100,00%	48703,08	100,00%
S11	Paralelogramo	5	41,67%	96116,83	18,72%
	Trapezio	2	16,67%	22321,51	4,35%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	5	41,67%	394927,24	76,93%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	12	100,00%	513365,59	100,00%
O1	Paralelogramo	75	78,95%	372,71	0,54%
	Trapezio	5	5,26%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	8	8,42%	15475,57	22,25%
	Orgánico	4	4,21%	52492,45	75,45%
	Triángulo	3	3,16%	1227,42	1,76%
Total	95	100,00%	69568,15	100,00%	
O2	Paralelogramo	72	84,71%	0,00	0,00%
	Trapezio	10	11,76%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	2	2,35%	0,00	0,00%
	Triángulo	1	1,18%	0,00	0,00%
Total	85	0,00%	0,00	0,00%	
O3	Paralelogramo	10	18,18%	3090,21	9,99%
	Trapezio	29	52,73%	11632,83	37,62%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	8	14,55%	6489,85	20,99%
	Orgánico	4	7,27%	8782,09	28,40%
	Triángulo	4	7,27%	928,36	3,00%
Total	55	100,00%	30923,34	100,00%	
O4	Paralelogramo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	2	100,00%	2830,39	100,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
Total	2	100,00%	2830,39	100,00%	
M1	Paralelogramo	50	58,82%	25090,12	18,70%
	Trapezio	15	17,65%	5735,96	4,27%
	Trapezoide	1	1,18%	361,19	0,27%
	Irregular	17	20,00%	93501,89	69,67%
	Orgánico	1	1,18%	9342,90	6,96%
	Triángulo	1	1,18%	168,96	0,13%
Total	85	100,00%	134201,03	100,00%	
M2	Paralelogramo	7	30,43%	2039,39	1,57%
	Trapezio	12	52,17%	43677,36	33,67%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	3	13,04%	59678,75	46,00%
	Orgánico	1	4,35%	24337,05	18,76%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
Total	23	100,00%	129732,55	100,00%	
M3	Paralelogramo	70	87,50%	17171,37	61,59%
	Trapezio	6	7,50%	3146,05	11,28%
	Trapezoide	2	2,50%	684,99	2,46%
	Irregular	1	1,25%	1751,88	6,28%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	1	1,25%	5125,66	18,38%
Total	80	100,00%	27879,95	100,00%	
M4	Paralelogramo	155	82,45%	75207,32	26,55%
	Trapezio	18	9,57%	13001,66	4,59%
	Trapezoide	1	0,53%	2477,05	0,87%
	Irregular	5	2,66%	76161,87	26,89%
	Orgánico	7	3,72%	115773,94	40,88%
	Triángulo	2	1,06%	607,88	0,21%
Total	188	100,00%	283229,72	100,00%	
M5	Paralelogramo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezio	-	0,00%	0,00	0,00%

Ocupación del Suelo		Forma del predio			
Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	-	0,00%	0,00	0,00%
TP1	Paralelogramo	22	28,21%	135003,52	8,18%
	Trapezio	18	23,08%	231925,16	14,05%
	Trapezoide	1	1,28%	6484,16	0,39%
	Irregular	35	44,87%	1218454,61	73,82%
	Orgánico	2	2,56%	58742,53	3,56%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	78	100,00%	1650609,99	100,00%
TP2	Paralelogramo	13	27,08%	32853,80	3,84%
	Trapezio	12	25,00%	124720,07	14,58%
	Trapezoide	2	4,17%	20000,04	2,34%
	Irregular	17	35,42%	434570,09	50,81%
	Orgánico	4	8,33%	243093,42	28,42%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	48	100,00%	855237,42	100,00%
ESP1	Paralelogramo	9	81,82%	2406,33	0,94%
	Trapezio	2	18,18%	254580,58	99,06%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	11	100,00%	256986,91	100,00%
ESP2	Paralelogramo	22	91,67%	9960,07	96,31%
	Trapezio	1	4,17%	279,05	2,70%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	1	4,17%	103,00	1,00%
	Total	24	100,00%	10342,13	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 29: Clasificación de predios por forma



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9.4 Tamaño de los predios

En el sector C1, C2, C3 y C4 predominan lotes menores de 180m² (39.63%, 33.11%, 30.09% y 33.64% respectivamente), mientras que en el sector C5, C6 predominan lotes entre 250-300 m² (27.69%, 45.26% respectivamente), para finalizar el sector C7 predominan lotes entre 1300-1350 m² (38.46%).

En los sectores norte predominan los siguientes resultados: N1, N2, N3, N4 y N5 predominan lotes entre 250-300 m² (13.41%, 37.63%, 46.95%, 54.47% y 37.50% respectivamente), en el sector E1 predominan lotes menores a 180 m² (33.90%), mientras que en los sectores E2 y E3 no existen resultados.

En los sectores de planeamiento sur predominan los siguientes resultados: S1, S2, S3, S5, S8 predominan lotes con rangos de 200-250 m² (49.65%, 32.99%, 24.77%, 26.92%, 47.16% respectivamente) mientras que en el sector S4, S7, S10 y S11 predominan lotes con rangos de 1300-1350 m² (15.74%, 50%, 40% y 44.44% respectivamente), en el sector S6 predominan lotes con rangos de 1500-1800 m² (24.39%), para finalizar en el sector S9 predominan lotes de entre 180-200 m² (40.26%). En los sectores Oeste predominan los siguientes resultados: O1 predominan lotes con rangos entre 200-250m² (40.59), en el sector O2 no existen resultados, en el sector O3 predominan lotes con tamaño entre 300-350 m² y para finalizar el sector O4 predominan lotes con tamaño menores a 180 y entre 1300-1350 m², 1500-1800 m², 2500-2800 m², todos los resultados con una incidencia del 25%.

En el sector M1 predominan lotes menores a 180 m², en el sector M2 predominan lotes entre 1300-1350 m² (22.58%), en el sector M3 predominan lotes entre 180-200m² (32.53%), en el sector M4 predominan lotes entre 200-250 m² (31.46%), para finalizar en el sector M5 no existen resultados.

En los sectores especiales TP1 y TP2 predominan lotes entre 1300-1350 m² (38.42% y 38.53% respectivamente), mientras que en los sectores ESP1 predominan lotes entre 200-300 m² y el sector ESP 2 predominan lotes menores a 180 m².

Tabla 33: Detalle de tamaño de lotes por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes		
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad
C1	< 180	86	39,63%
	180 - 200	13	5,99%
	200 - 250	34	15,67%
	250 - 300	16	7,37%
	300 - 350	11	5,07%
	350 - 400	8	3,69%
	400 - 450	7	3,23%
	450 - 500	7	3,23%
	500 - 700	7	3,23%
	700 - 750	2	0,92%
	750 - 800	3	1,38%
	800 - 900	3	1,38%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	1	0,46%
	1100 - 1300	2	0,92%
	1300 - 1350	6	2,76%
	1350 - 1500	1	0,46%
	1500 - 1800	5	2,30%
	1800 - 2250	3	1,38%
	2250 - 2500	2	0,92%
2500 - 2800	-	0,00%	
2800 - 3150	-	0,00%	
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	-	0,00%	
Total	217	100,00%	
C2	< 180	50	33,11%
	180 - 200	7	4,64%
	200 - 250	24	15,89%
	250 - 300	14	9,27%
	300 - 350	9	5,96%
	350 - 400	11	7,28%
	400 - 450	6	3,97%
	450 - 500	3	1,99%
500 - 700	9	5,96%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes		
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad
	700 - 750	1	0,66%
	750 - 800	1	0,66%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	1	0,66%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	1	0,66%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	5	3,31%
	1350 - 1500	1	0,66%
	1500 - 1800	4	2,65%
	1800 - 2250	2	1,32%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	1	0,66%
	> 5000	1	0,66%
	Total	151	100,00%
C3	< 180	105	30,09%
	180 - 200	28	8,02%
	200 - 250	55	15,76%
	250 - 300	45	12,89%
	300 - 350	25	7,16%
	350 - 400	18	5,16%
	400 - 450	14	4,01%
	450 - 500	14	4,01%
	500 - 700	19	5,44%
	700 - 750	2	0,57%
	750 - 800	4	1,15%
	800 - 900	2	0,57%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	1	0,29%
	1100 - 1300	1	0,29%
	1300 - 1350	6	1,72%
	1350 - 1500	1	0,29%
	1500 - 1800	4	1,15%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	1	0,29%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	1	0,29%
3150 - 5000	1	0,29%	
> 5000	2	0,57%	
Total	349	100,00%	
C4	< 180	73	33,64%
	180 - 200	44	20,28%
	200 - 250	42	19,35%
	250 - 300	18	8,29%
	300 - 350	11	5,07%
	350 - 400	11	5,07%
	400 - 450	4	1,84%
	450 - 500	2	0,92%
	500 - 700	5	2,30%
	700 - 750	2	0,92%
	750 - 800	1	0,46%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	1	0,46%
	1300 - 1350	1	0,46%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	1	0,46%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	1	0,46%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	-	0,00%	
Total	217	100,00%	
C5	< 180	11	8,46%
	180 - 200	13	10,00%
	200 - 250	36	27,69%
	250 - 300	26	20,00%
	300 - 350	12	9,23%
	350 - 400	8	6,15%
	400 - 450	7	5,38%
	450 - 500	3	2,31%
500 - 700	4	3,08%	

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de lotes		
	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	2	1,54%
	800 - 900	1	0,77%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	2	1,54%
	1100 - 1300	2	1,54%
	1300 - 1350	1	0,77%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	1	0,77%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	-	0,00%
	> 5000	1	0,77%
	Total	130	100,00%
C6	< 180	1	1,05%
	180 - 200	18	18,95%
	200 - 250	43	45,26%
	250 - 300	7	7,37%
	300 - 350	3	3,16%
	350 - 400	3	3,16%
	400 - 450	3	3,16%
	450 - 500	3	3,16%
	500 - 700	3	3,16%
	700 - 750	1	1,05%
	750 - 800	1	1,05%
	800 - 900	1	1,05%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	1	1,05%
	1000 - 1100	1	1,05%
	1100 - 1300	1	1,05%
	1300 - 1350	2	2,11%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	1	1,05%
	1800 - 2250	1	1,05%
	2250 - 2500	-	0,00%
2500 - 2800	-	0,00%	
2800 - 3150	-	0,00%	
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	1	1,05%	
Total	95	100,00%	
C7	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	5	38,46%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	3	23,08%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	5	38,46%	
Total	13	100,00%	
N1	< 180	16	9,76%
	180 - 200	11	6,71%
	200 - 250	17	10,37%
	250 - 300	22	13,41%
	300 - 350	14	8,54%
	350 - 400	10	6,10%
	400 - 450	10	6,10%
	450 - 500	5	3,05%
500 - 700	17	10,37%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes		
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad
	700 - 750	1	0,61%
	750 - 800	1	0,61%
	800 - 900	1	0,61%
	900 - 950	1	0,61%
	950 - 1000	1	0,61%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	4	2,44%
	1300 - 1350	13	7,93%
	1350 - 1500	3	1,83%
	1500 - 1800	7	4,27%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	2	1,22%
	> 5000	8	4,88%
	Total	164	100,00%
N2	< 180	17	5,92%
	180 - 200	57	19,86%
	200 - 250	108	37,63%
	250 - 300	59	20,56%
	300 - 350	15	5,23%
	350 - 400	11	3,83%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	5	1,74%
	500 - 700	4	1,39%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	1	0,35%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	4	1,39%
	1350 - 1500	1	0,35%
	1500 - 1800	3	1,05%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	1	0,35%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	1	0,35%	
Total	287	100,00%	
N3	< 180	46	14,02%
	180 - 200	14	4,27%
	200 - 250	154	46,95%
	250 - 300	39	11,89%
	300 - 350	28	8,54%
	350 - 400	19	5,79%
	400 - 450	6	1,83%
	450 - 500	3	0,91%
	500 - 700	6	1,83%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	1	0,30%
	950 - 1000	1	0,30%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	4	1,22%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	4	1,22%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	1	0,30%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	1	0,30%	
> 5000	1	0,30%	
Total	328	100,00%	
N4	< 180	7	5,69%
	180 - 200	8	6,50%
	200 - 250	67	54,47%
	250 - 300	12	9,76%
	300 - 350	6	4,88%
	350 - 400	4	3,25%
	400 - 450	1	0,81%
	450 - 500	4	3,25%
500 - 700	2	1,63%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	-	1	0,81%
	800 - 900	-	-	0,00%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	1	0,81%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	1	0,81%
	1300 - 1350	-	4	3,25%
	1350 - 1500	-	-	0,00%
	1500 - 1800	-	3	2,44%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	-	1	0,81%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
	3150 - 5000	-	-	0,00%
	> 5000	-	1	0,81%
	Total		123	100,00%
N5	< 180	-	-	0,00%
	180 - 200	-	-	0,00%
	200 - 250	-	6	37,50%
	250 - 300	-	-	0,00%
	300 - 350	-	-	0,00%
	350 - 400	-	-	0,00%
	400 - 450	-	1	6,25%
	450 - 500	-	1	6,25%
	500 - 700	-	-	0,00%
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	-	1	6,25%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	-	0,00%
	1300 - 1350	-	3	18,75%
	1350 - 1500	-	-	0,00%
	1500 - 1800	-	1	6,25%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
3150 - 5000	-	-	0,00%	
> 5000	-	3	18,75%	
Total		16	100,00%	
E1	< 180	-	300	33,90%
	180 - 200	-	240	27,12%
	200 - 250	-	225	25,42%
	250 - 300	-	62	7,01%
	300 - 350	-	8	0,90%
	350 - 400	-	5	0,56%
	400 - 450	-	5	0,56%
	450 - 500	-	4	0,45%
	500 - 700	-	4	0,45%
	700 - 750	-	1	0,11%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	-	1	0,11%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	-	0,00%
	1300 - 1350	-	11	1,24%
	1350 - 1500	-	1	0,11%
	1500 - 1800	-	8	0,90%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	1	0,11%
	2800 - 3150	-	1	0,11%
3150 - 5000	-	3	0,34%	
> 5000	-	5	0,56%	
Total		885	100,00%	
E2	< 180	-	-	0,00%
	180 - 200	-	-	0,00%
	200 - 250	-	-	0,00%
	250 - 300	-	-	0,00%
	300 - 350	-	-	0,00%
	350 - 400	-	-	0,00%
	400 - 450	-	-	0,00%
	450 - 500	-	-	0,00%
500 - 700	-	-	0,00%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad	Porcentaje
		700 - 750	-	0,00%
		750 - 800	-	0,00%
		800 - 900	-	0,00%
		900 - 950	-	0,00%
		950 - 1000	-	0,00%
		1000 - 1100	-	0,00%
		1100 - 1300	-	0,00%
		1300 - 1350	-	0,00%
		1350 - 1500	-	0,00%
		1500 - 1800	-	0,00%
		1800 - 2250	-	0,00%
		2250 - 2500	-	0,00%
		2500 - 2800	-	0,00%
		2800 - 3150	-	0,00%
		3150 - 5000	-	0,00%
		> 5000	-	0,00%
		Total	-	0,00%
E3		< 180	-	0,00%
		180 - 200	-	0,00%
		200 - 250	-	0,00%
		250 - 300	-	0,00%
		300 - 350	-	0,00%
		350 - 400	-	0,00%
		400 - 450	-	0,00%
		450 - 500	-	0,00%
		500 - 700	-	0,00%
		700 - 750	-	0,00%
		750 - 800	-	0,00%
		800 - 900	-	0,00%
		900 - 950	-	0,00%
		950 - 1000	-	0,00%
		1000 - 1100	-	0,00%
		1100 - 1300	-	0,00%
		1300 - 1350	-	0,00%
		1350 - 1500	-	0,00%
		1500 - 1800	-	0,00%
		1800 - 2250	-	0,00%
		2250 - 2500	-	0,00%
		2500 - 2800	-	0,00%
		2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	-	0,00%	
	> 5000	-	0,00%	
	Total	-	0,00%	
S1		< 180	22	7,64%
		180 - 200	79	27,43%
		200 - 250	143	49,65%
		250 - 300	21	7,29%
		300 - 350	13	4,51%
		350 - 400	2	0,69%
		400 - 450	4	1,39%
		450 - 500	1	0,35%
		500 - 700	-	0,00%
		700 - 750	-	0,00%
		750 - 800	-	0,00%
		800 - 900	-	0,00%
		900 - 950	-	0,00%
		950 - 1000	-	0,00%
		1000 - 1100	-	0,00%
		1100 - 1300	-	0,00%
		1300 - 1350	1	0,35%
		1350 - 1500	-	0,00%
		1500 - 1800	1	0,35%
		1800 - 2250	-	0,00%
		2250 - 2500	-	0,00%
		2500 - 2800	-	0,00%
		2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	1	0,35%	
	> 5000	-	0,00%	
	Total	288	100,00%	
S2		< 180	51	17,35%
		180 - 200	73	24,83%
		200 - 250	97	32,99%
		250 - 300	42	14,29%
		300 - 350	10	3,40%
		350 - 400	3	1,02%
		400 - 450	4	1,36%
		450 - 500	1	0,34%
	500 - 700	3	1,02%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	1	-	0,34%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	-	0,00%
	1300 - 1350	4	-	1,36%
	1350 - 1500	1	-	0,34%
	1500 - 1800	1	-	0,34%
	1800 - 2250	1	-	0,34%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
	3150 - 5000	-	-	0,00%
	> 5000	2	-	0,68%
	Total		294	100,00%
	S3	< 180	5	-
180 - 200		19	-	17,43%
200 - 250		27	-	24,77%
250 - 300		8	-	7,34%
300 - 350		3	-	2,75%
350 - 400		2	-	1,83%
400 - 450		1	-	0,92%
450 - 500		1	-	0,92%
500 - 700		2	-	1,83%
700 - 750		-	-	0,00%
750 - 800		-	-	0,00%
800 - 900		1	-	0,92%
900 - 950		-	-	0,00%
950 - 1000		-	-	0,00%
1000 - 1100		1	-	0,92%
1100 - 1300		2	-	1,83%
1300 - 1350		14	-	12,84%
1350 - 1500		1	-	0,92%
1500 - 1800		10	-	9,17%
1800 - 2250		1	-	0,92%
2250 - 2500		-	-	0,00%
2500 - 2800		-	-	0,00%
2800 - 3150		-	-	0,00%
3150 - 5000	3	-	2,75%	
> 5000	8	-	7,34%	
Total		109	100,00%	
S4	< 180	7	-	6,48%
	180 - 200	14	-	12,96%
	200 - 250	11	-	10,19%
	250 - 300	7	-	6,48%
	300 - 350	4	-	3,70%
	350 - 400	2	-	1,85%
	400 - 450	2	-	1,85%
	450 - 500	2	-	1,85%
	500 - 700	8	-	7,41%
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	2	-	1,85%
	900 - 950	1	-	0,93%
	950 - 1000	1	-	0,93%
	1000 - 1100	2	-	1,85%
	1100 - 1300	2	-	1,85%
	1300 - 1350	17	-	15,74%
	1350 - 1500	1	-	0,93%
	1500 - 1800	13	-	12,04%
	1800 - 2250	5	-	4,63%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	1	-	0,93%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
3150 - 5000	1	-	0,93%	
> 5000	5	-	4,63%	
Total		108	100,00%	
S5	< 180	-	-	0,00%
	180 - 200	1	-	3,85%
	200 - 250	7	-	26,92%
	250 - 300	2	-	7,69%
	300 - 350	-	-	0,00%
	350 - 400	-	-	0,00%
	400 - 450	-	-	0,00%
	450 - 500	-	-	0,00%
500 - 700	-	-	0,00%	

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de lotes		
	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	7	26,92%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	2	7,69%
	1800 - 2250	1	3,85%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	-	0,00%
	> 5000	6	23,08%
	Total	26	100,00%
S6	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	3	7,32%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	1	2,44%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	2	4,88%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	1	2,44%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	13	31,71%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	10	24,39%
	1800 - 2250	2	4,88%
	2250 - 2500	-	0,00%
2500 - 2800	-	0,00%	
2800 - 3150	-	0,00%	
3150 - 5000	2	4,88%	
> 5000	7	17,07%	
Total	41	100,00%	
S7	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	2	50,00%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	-	0,00%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
2500 - 2800	-	0,00%	
2800 - 3150	-	0,00%	
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	2	50,00%	
Total	4	100,00%	
S8	< 180	2	0,44%
	180 - 200	180	39,30%
	200 - 250	216	47,16%
	250 - 300	4	0,87%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	1	0,22%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
500 - 700	1	0,22%	

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de lotes		
	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	1	0,22%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	1	0,22%
	1100 - 1300	1	0,22%
	1300 - 1350	20	4,37%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	14	3,06%
	1800 - 2250	1	0,22%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	2	0,44%
	3150 - 5000	4	0,87%
	> 5000	10	2,18%
	Total	458	100,00%
S9	< 180	4	2,60%
	180 - 200	62	40,26%
	200 - 250	58	37,66%
	250 - 300	4	2,60%
	300 - 350	1	0,65%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	1	0,65%
	1300 - 1350	11	7,14%
	1350 - 1500	1	0,65%
	1500 - 1800	3	1,95%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	9	5,84%	
Total	154	100,00%	
S10	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	2	40,00%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	1	20,00%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	2	40,00%	
Total	5	100,00%	
S11	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
500 - 700	-	0,00%	

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de lotes		
	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	12	44,44%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	3	11,11%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	-	0,00%
	> 5000	12	44,44%
	Total	27	100,00%
01	< 180	1	0,99%
	180 - 200	25	24,75%
	200 - 250	41	40,59%
	250 - 300	9	8,91%
	300 - 350	4	3,96%
	350 - 400	2	1,98%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	1	0,99%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	2	1,98%
	1300 - 1350	6	5,94%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	4	3,96%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	2	1,98%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	4	3,96%	
Total	101	100,00%	
02	< 180	1	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	40	0,00%
	250 - 300	2	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	2	0,00%
	400 - 450	4	0,00%
	450 - 500	1	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	-	0,00%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	-	0,00%
	1800 - 2250	1	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	1	0,00%	
Total	52	0,00%	
03	< 180	2	3,23%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	1	1,61%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	21	33,87%
	350 - 400	10	16,13%
	400 - 450	4	6,45%
	450 - 500	4	6,45%
500 - 700	5	8,06%	

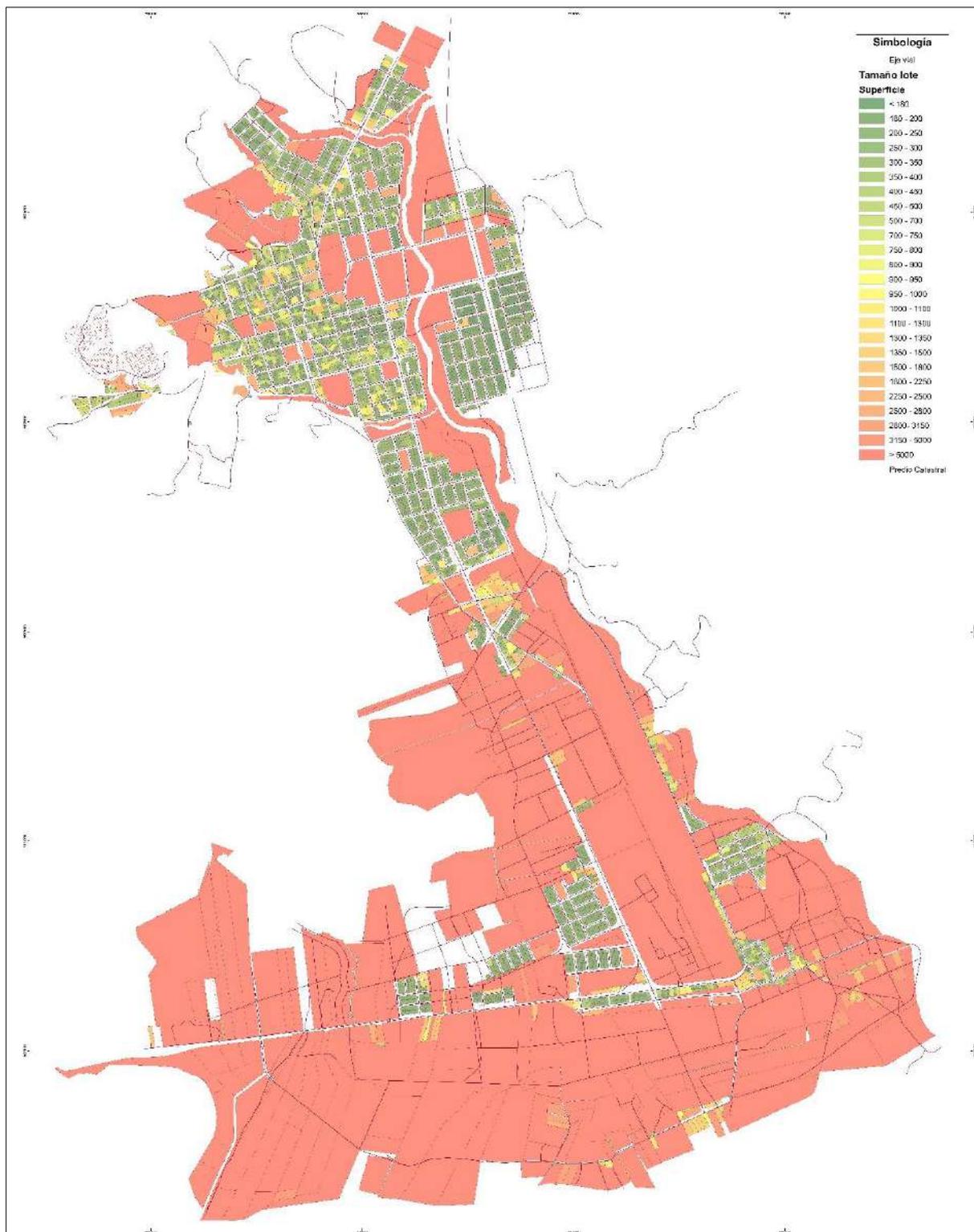
Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de lotes		
	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	2	3,23%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	5	8,06%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	4	6,45%
	1800 - 2250	1	1,61%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	1	1,61%
	2800 - 3150	2	3,23%
	3150 - 5000	-	0,00%
	> 5000	-	0,00%
	Total	62	100,00%
O4	< 180	1	25,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	-	0,00%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	1	25,00%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	1	25,00%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
2500 - 2800	1	25,00%	
2800 - 3150	-	0,00%	
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	-	0,00%	
Total	4	100,00%	
M1	< 180	12	11,88%
	180 - 200	3	2,97%
	200 - 250	14	13,86%
	250 - 300	7	6,93%
	300 - 350	11	10,89%
	350 - 400	11	10,89%
	400 - 450	2	1,98%
	450 - 500	4	3,96%
	500 - 700	5	4,95%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	1	0,99%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	4	3,96%
	1300 - 1350	11	10,89%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	8	7,92%
	1800 - 2250	1	0,99%
	2250 - 2500	1	0,99%
	2500 - 2800	1	0,99%
	2800 - 3150	-	0,00%
3150 - 5000	-	0,00%	
> 5000	5	4,95%	
Total	101	100,00%	
M2	< 180	2	6,45%
	180 - 200	1	3,23%
	200 - 250	4	12,90%
	250 - 300	1	3,23%
	300 - 350	2	6,45%
	350 - 400	4	12,90%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
500 - 700	1	3,23%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	1	-	3,23%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	-	0,00%
	1300 - 1350	7	-	22,58%
	1350 - 1500	1	-	3,23%
	1500 - 1800	2	-	6,45%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
	3150 - 5000	-	-	0,00%
	> 5000	5	-	16,13%
	Total	31		100,00%
M3	< 180	4	-	4,82%
	180 - 200	27	-	32,53%
	200 - 250	17	-	20,48%
	250 - 300	16	-	19,28%
	300 - 350	3	-	3,61%
	350 - 400	5	-	6,02%
	400 - 450	1	-	1,20%
	450 - 500	1	-	1,20%
	500 - 700	1	-	1,20%
	700 - 750	1	-	1,20%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	1	-	1,20%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	1	-	1,20%
	1100 - 1300	-	-	0,00%
	1300 - 1350	2	-	2,41%
	1350 - 1500	-	-	0,00%
	1500 - 1800	2	-	2,41%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
3150 - 5000	-	-	0,00%	
> 5000	1	-	1,20%	
Total	83		100,00%	
M4	< 180	1	-	0,47%
	180 - 200	8	-	3,76%
	200 - 250	67	-	31,46%
	250 - 300	31	-	14,55%
	300 - 350	8	-	3,76%
	350 - 400	20	-	9,39%
	400 - 450	19	-	8,92%
	450 - 500	5	-	2,35%
	500 - 700	7	-	3,29%
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	1	-	0,47%
	800 - 900	1	-	0,47%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	1	-	0,47%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	1	-	0,47%
	1300 - 1350	18	-	8,45%
	1350 - 1500	-	-	0,00%
	1500 - 1800	11	-	5,16%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	2	-	0,94%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	1	-	0,47%
3150 - 5000	-	-	0,00%	
> 5000	11	-	5,16%	
Total	213		100,00%	
M5	< 180	-	-	0,00%
	180 - 200	-	-	0,00%
	200 - 250	-	-	0,00%
	250 - 300	-	-	0,00%
	300 - 350	-	-	0,00%
	350 - 400	-	-	0,00%
	400 - 450	-	-	0,00%
	450 - 500	-	-	0,00%
500 - 700	-	-	0,00%	

Ocupación del Suelo Sector de Planeamiento Plan vigente	Tamaño de lotes		
	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	-	0,00%
	1350 - 1500	-	0,00%
	1500 - 1800	-	0,00%
	1800 - 2250	-	0,00%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	-	0,00%
	3150 - 5000	-	0,00%
	> 5000	-	0,00%
	Total	-	0,00%
TP1	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	1	0,53%
	300 - 350	1	0,53%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	-	0,00%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	1	0,53%
	800 - 900	1	0,53%
	900 - 950	1	0,53%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	73	38,42%
	1350 - 1500	2	1,05%
	1500 - 1800	41	21,58%
	1800 - 2250	4	2,11%
	2250 - 2500	1	0,53%
	2500 - 2800	4	2,11%
	2800 - 3150	3	1,58%
3150 - 5000	8	4,21%	
> 5000	49	25,79%	
Total	190	100,00%	
TP2	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	-	0,00%
	250 - 300	1	0,92%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	-	0,00%
	450 - 500	-	0,00%
	500 - 700	2	1,83%
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	-	0,00%
	900 - 950	1	0,92%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	2	1,83%
	1300 - 1350	42	38,53%
	1350 - 1500	4	3,67%
	1500 - 1800	19	17,43%
	1800 - 2250	3	2,75%
	2250 - 2500	-	0,00%
	2500 - 2800	-	0,00%
	2800 - 3150	1	0,92%
3150 - 5000	3	2,75%	
> 5000	31	28,44%	
Total	109	100,00%	
ESP1	< 180	-	0,00%
	180 - 200	-	0,00%
	200 - 250	4	30,77%
	250 - 300	4	30,77%
	300 - 350	-	0,00%
	350 - 400	-	0,00%
	400 - 450	1	7,69%
	450 - 500	-	0,00%
500 - 700	-	0,00%	

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	-	0,00%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	-	-	0,00%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	-	0,00%
	1300 - 1350	-	2	15,38%
	1350 - 1500	-	-	0,00%
	1500 - 1800	-	-	0,00%
	1800 - 2250	-	-	0,00%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
	3150 - 5000	-	-	0,00%
	> 5000	-	2	15,38%
	Total		13	100,00%
ESP2	< 180	-	5	20,83%
	180 - 200	-	2	8,33%
	200 - 250	-	3	12,50%
	250 - 300	-	3	12,50%
	300 - 350	-	2	8,33%
	350 - 400	-	2	8,33%
	400 - 450	-	1	4,17%
	450 - 500	-	-	0,00%
	500 - 700	-	2	8,33%
	700 - 750	-	1	4,17%
	750 - 800	-	-	0,00%
	800 - 900	-	1	4,17%
	900 - 950	-	-	0,00%
	950 - 1000	-	-	0,00%
	1000 - 1100	-	-	0,00%
	1100 - 1300	-	1	4,17%
	1300 - 1350	-	-	0,00%
	1350 - 1500	-	-	0,00%
	1500 - 1800	-	-	0,00%
	1800 - 2250	-	1	4,17%
	2250 - 2500	-	-	0,00%
	2500 - 2800	-	-	0,00%
	2800 - 3150	-	-	0,00%
	3150 - 5000	-	-	0,00%
> 5000	-	-	0,00%	
1000 - 5000	-	-	0,00%	
Total		24	100,00%	

Mapa 30: Clasificación de predios por tamaño



Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9.5 Altura de la Edificación

A continuación, se presenta la clasificación de predios de acuerdo a la altura de la edificación, distribuidos en los distintos sectores de planeamiento; se aprecia que, en los sectores del centro, norte y se están consolidando con lotes mayores a dos pisos con tendencia a tres pisos, mientras que en los sectores del sur y oeste se mantienen lotes de uno a dos pisos.

Tabla 34: Detalle de altura de edificación por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Altura de la edificación			
	Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Lotes	Porcentaje
C1		Piso 1	20	6,02%
		Piso 2	171	51,51%
		Piso 3	140	42,17%
		Piso 4	1	0,30%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	332	100,00%
C2		Piso 1	32	34,04%
		Piso 2	57	60,64%
		Piso 3	5	5,32%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	94,00	100,00%
C3		Piso 1	81	19,38%
		Piso 2	179	42,82%
		Piso 3	158	37,80%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	418,00	100,00%
C4		Piso 1	62	35,63%
		Piso 2	87	50,00%
		Piso 3	25	14,37%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	174,00	100,00%
C5		Piso 1	35	54,69%
		Piso 2	29	45,31%
		Piso 3		0,00%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	64,00	100,00%
C6		Piso 1	6	46,15%
		Piso 2	4	30,77%
		Piso 3	3	23,08%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	13,00	100,00%
C7		Piso 1	2	40,00%
		Piso 2	2	40,00%
		Piso 3	1	20,00%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	5,00	100,00%
N1		Piso 1	38	69,09%
		Piso 2	14	25,45%
		Piso 3	3	5,45%
		Piso 4		0,00%
		Piso 5		0,00%
		Piso 6		0,00%
		Total	55,00	100,00%
N2		Piso 1	31	39,24%
		Piso 2	40	50,63%

	Piso 3	8	10,13%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	79,00	100,00%
N3	Piso 1	70	47,62%
	Piso 2	71	48,30%
	Piso 3	6	4,08%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	147,00	100,00%
N4	Piso 1	16	53,33%
	Piso 2	14	46,67%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	30,00	100,00%
N5	Piso 1	1	100,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	1,00	100,00%
E1	Piso 1	12	70,59%
	Piso 2	5	29,41%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	17,00	100,00%
E2	Piso 1		0,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	0,00	0,00%
E3	Piso 1		0,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	0,00	0,00%
S1	Piso 1	44	61,11%
	Piso 2	17	23,61%
	Piso 3	11	15,28%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	72,00	100,00%
S2	Piso 1	24	58,54%
	Piso 2	15	36,59%
	Piso 3	2	4,88%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	41,00	100,00%
S3	Piso 1	9	64,29%
	Piso 2	5	35,71%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	14,00	100,00%
S4	Piso 1	9	64,29%
	Piso 2	5	35,71%
	Piso 3		0,00%

	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	14,00	100,00%
S5	Piso 1	3	100,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	3,00	100,00%
S6	Piso 1		0,00%
	Piso 2	1	100,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	1,00	100,00%
S7	Piso 1		0,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	0,00	0,00%
S8	Piso 1	27	75,00%
	Piso 2	9	25,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	36,00	100,00%
S9	Piso 1	3	100,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	3,00	100,00%
S10	Piso 1	1	100,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	1,00	100,00%
S11	Piso 1	1	50,00%
	Piso 2	1	50,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	2,00	100,00%
O1	Piso 1		0,00%
	Piso 2	1	100,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	1,00	100,00%
O2	Piso 1		0,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	0,00	0,00%
O3	Piso 1	3	42,86%
	Piso 2	4	57,14%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%

	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	7,00	100,00%
O4	Piso 1	1	100,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	1,00	100,00%
M1	Piso 1	28	62,22%
	Piso 2	15	33,33%
	Piso 3	2	4,44%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	45,00	100,00%
M2	Piso 1	1	25,00%
	Piso 2	3	75,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	4,00	100,00%
M3	Piso 1	5	50,00%
	Piso 2	4	40,00%
	Piso 3	1	10,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	10,00	100,00%
M4	Piso 1	6	46,15%
	Piso 2	6	46,15%
	Piso 3	1	7,69%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	13,00	100,00%
M5	Piso 1		0,00%
	Piso 2		0,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Piso 6		0,00%
	Total	0,00	0,00%
TP1	Piso 1	9	90,00%
	Piso 2	1	10,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Total	10,00	100,00%
TP2	Piso 1	11	68,75%
	Piso 2	5	31,25%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Total	16,00	100,00%
ESP1	Piso 1	1	50,00%
	Piso 2	1	50,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Total	2,00	100,00%
ESP2	Piso 1	6	75,00%
	Piso 2	2	25,00%
	Piso 3		0,00%
	Piso 4		0,00%
	Piso 5		0,00%
	Total	8,00	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9.6 Uso del Suelo

En los usos de suelo existe la predominancia del uso RESIDENCIAL, a excepción de zonas específicas como el sector N1 destinado principalmente a prestar SERVICIOS ADMINISTRATIVOS y S11 el cual se destinó a un uso para la PEQUEÑA INDUSTRIA que no fue utilizado.

Tabla 35: Detalle de usos del suelo por zona de planificación

Usos del suelo		Usos del suelo		
Sector de Planeamiento Plan vigente	Uso	Cantidad	Porcentaje	
C1	Comercio	109,00	56,77%	
	Pequeña industria	2,00	1,04%	
	Recreación y cultura	3,00	1,56%	
	Servicios Administrativos	9,00	4,69%	
	Servicios Financieros	3,00	1,56%	
	Uso Residencial	66,00	34,38%	
	Servicios Varios	-	0,00%	
	Total	192,00	100,00%	
C2	Comercio	16,00	14,04%	
	Pequeña industria	2,00	1,75%	
	Recreación y cultura		0,00%	
	Servicios Administrativos	2,00	1,75%	
	Servicios Financieros		0,00%	
	Uso Residencial	93,00	81,58%	
	Servicios Varios	1,00	0,88%	
	Total	114,00	100,00%	
C3	Comercio	128,00	44,76%	
	Pequeña industria	15,00	5,24%	
	Recreación y cultura	3,00	1,05%	
	Servicios Administrativos	6,00	2,10%	
	Servicios Financieros	5,00	1,75%	
	Uso Residencial	129,00	45,10%	
	Servicios Varios		0,00%	
	Total	286,00	100,00%	
C4	Comercio	56,00	28,14%	
	Pequeña industria	5,00	2,51%	
	Recreación y cultura		0,00%	
	Servicios Administrativos	6,00	3,02%	
	Servicios Financieros	1,00	0,50%	
	Uso Residencial	131,00	65,83%	
	Servicios Varios		0,00%	
	Total	199,00	100,00%	
C5	Comercio	18,00	17,14%	
	Pequeña industria	9,00	8,57%	
	Recreación y cultura		0,00%	
	Servicios Administrativos	4,00	3,81%	
	Servicios Financieros		0,00%	
	Uso Residencial	74,00	70,48%	
	Servicios Varios	-	0,00%	
	Total	105,00	100,00%	
C6	Comercio	5,00	10,87%	
	Pequeña industria	3,00	6,52%	
	Recreación y cultura	1,00	2,17%	
	Servicios Administrativos	2,00	4,35%	
	Servicios Financieros		0,00%	
	Uso Residencial	35,00	76,09%	
	Servicios Varios	-	0,00%	
	Total	46,00	100,00%	
C7	Comercio	5,00	10,87%	
	Pequeña industria	3,00	6,52%	
	Recreación y cultura	1,00	2,17%	
	Servicios Administrativos	2,00	4,35%	
	Servicios Financieros		0,00%	
	Uso Residencial	35,00	76,09%	
	Servicios Varios	-	0,00%	
	Total	46,00	100,00%	
N1	Comercio		0,00%	
	Pequeña industria		0,00%	
	Recreación y cultura	1,00	20,00%	
	Servicios Administrativos	4,00	80,00%	

	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial		0,00%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	5,00	100,00%
N2	Comercio	5,00	7,58%
	Pequeña industria	1,00	1,52%
	Recreación y cultura	1,00	1,52%
	Servicios Administrativos	3,00	4,55%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	56,00	84,85%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	66,00	100,00%
N3	Comercio	17,00	13,28%
	Pequeña industria	2,00	1,56%
	Recreación y cultura		0,00%
	Servicios Administrativos	3,00	2,34%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	106,00	82,81%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	128,00	100,00%
N4	Comercio	13,00	6,22%
	Pequeña industria	3,00	1,44%
	Recreación y cultura	6,00	2,87%
	Servicios Administrativos	3,00	1,44%
	Servicios Financieros	-	0,00%
	Uso Residencial	184,00	88,04%
	Servicios Varios	-	0,00%
	Total	209,00	100,00%
N5	Comercio	3,00	6,25%
	Pequeña industria		0,00%
	Recreación y cultura	1,00	2,08%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	44,00	91,67%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	48,00	100,00%
N6	Comercio		0,00%
	Pequeña industria	1,00	50,00%
	Recreación y cultura		0,00%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	1,00	50,00%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	2,00	100,00%
E1	Comercio	6,00	9,09%
	Pequeña industria	4,00	6,06%
	Recreación y cultura	3,00	4,55%
	Servicios Administrativos	2,00	3,03%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	51,00	77,27%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	66,00	100,00%
E2	Comercio		0,00%
	Pequeña industria		0,00%
	Recreación y cultura		0,00%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial		0,00%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	-	0,00%
E3	Comercio		0,00%
	Pequeña industria		0,00%
	Recreación y cultura		0,00%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial		0,00%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	-	0,00%
S1	Comercio	2,00	2,47%
	Pequeña industria	8,00	9,88%
	Recreación y cultura	1,00	1,23%

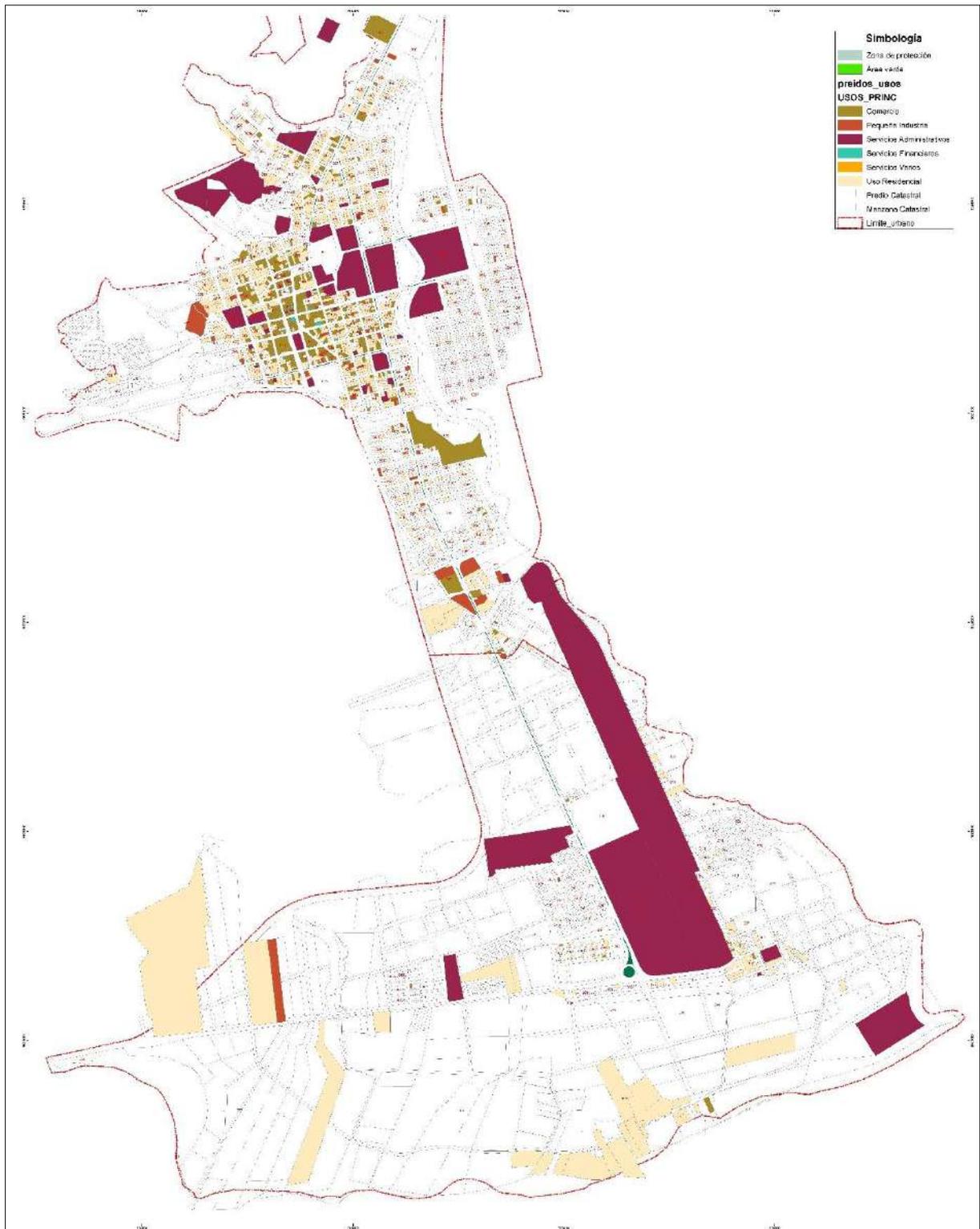
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	70,00	86,42%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	81,00	100,00%
S2	Comercio	4,00	8,89%
	Pequeña industria	2,00	4,44%
	Recreación y cultura	1,00	2,22%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	38,00	84,44%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	45,00	100,00%
S3	Comercio	1,00	7,14%
	Pequeña industria	3,00	21,43%
	Recreación y cultura	1,00	7,14%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	9,00	64,29%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	14,00	100,00%
S4	Comercio	3,00	15,00%
	Pequeña industria	6,00	30,00%
	Recreación y cultura		0,00%
	Servicios Administrativos	1,00	5,00%
	Uso Residencial	10,00	50,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	20,00	100,00%
S5	Comercio	1,00	33,33%
	Uso Residencial	2,00	66,67%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	3,00	100,00%
S6	Uso Residencial	1,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	1,00	100,00%
S7			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	-	0,00%
S8	Comercio	2,00	5,00%
	Pequeña industria	1,00	2,50%
	Recreación y cultura	2,00	5,00%
	Servicios Administrativos	1,00	2,50%
	Uso Residencial	34,00	85,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	40,00	100,00%
S9	Pequeña industria	1,00	20,00%
	Recreación y cultura	1,00	20,00%
	Servicios Administrativos	1,00	20,00%
	Uso Residencial	2,00	40,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	5,00	100,00%
S10			0,00%
			0,00%

			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	-	0,00%
S11	Pequeña industria	1,00	33,33%
	Uso Residencial	2,00	66,67%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	3,00
O1	Pequeña industria	2,00	33,33%
	Recreación y cultura	2,00	33,33%
	Uso Residencial	2,00	33,33%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	6,00
O2			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	-
O3	Uso Residencial	2,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	2,00
O4			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	-
M1	Comercio	1,00	2,33%
	Recreación y cultura	4,00	9,30%
	Servicios Administrativos	1,00	2,33%
	Uso Residencial	37,00	86,05%
			0,00%
			0,00%
		Total	43,00
M2	Uso Residencial	3,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	3,00
M3	Uso Residencial	7,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
		Total	7,00
M4	Recreación y cultura	1,00	8,33%

	Uso Residencial	11,00	91,67%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	12,00	100,00%
M5			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	-	0,00%
TP1	Recreación y cultura	3,00	25,00%
	Uso Residencial	9,00	75,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	12,00	100,00%
TP2	Comercio	1,00	6,25%
	Servicios Administrativos	1,00	6,25%
	Uso Residencial	14,00	87,50%
			0,00%
			0,00%
	Total	16,00	100,00%
ESP1	Comercio	1,00	33,33%
	Recreación y cultura	1,00	33,33%
	Servicios Administrativos	1,00	33,33%
			0,00%
			0,00%
	Total	3,00	100,00%
ESP2	Uso Residencial	8,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	8,00	100,00%
TOTALES	Adoquín	424,00	24,51%
	Asfalto	43,00	2,49%
	Lastre	87,00	5,03%
	Pavimento rígido	53,00	3,06%
	Tierra	1.122,00	64,86%
	Escalinata	1,00	0,06%
	Total	1.730,00	100,00%

Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 31: Usos del suelo

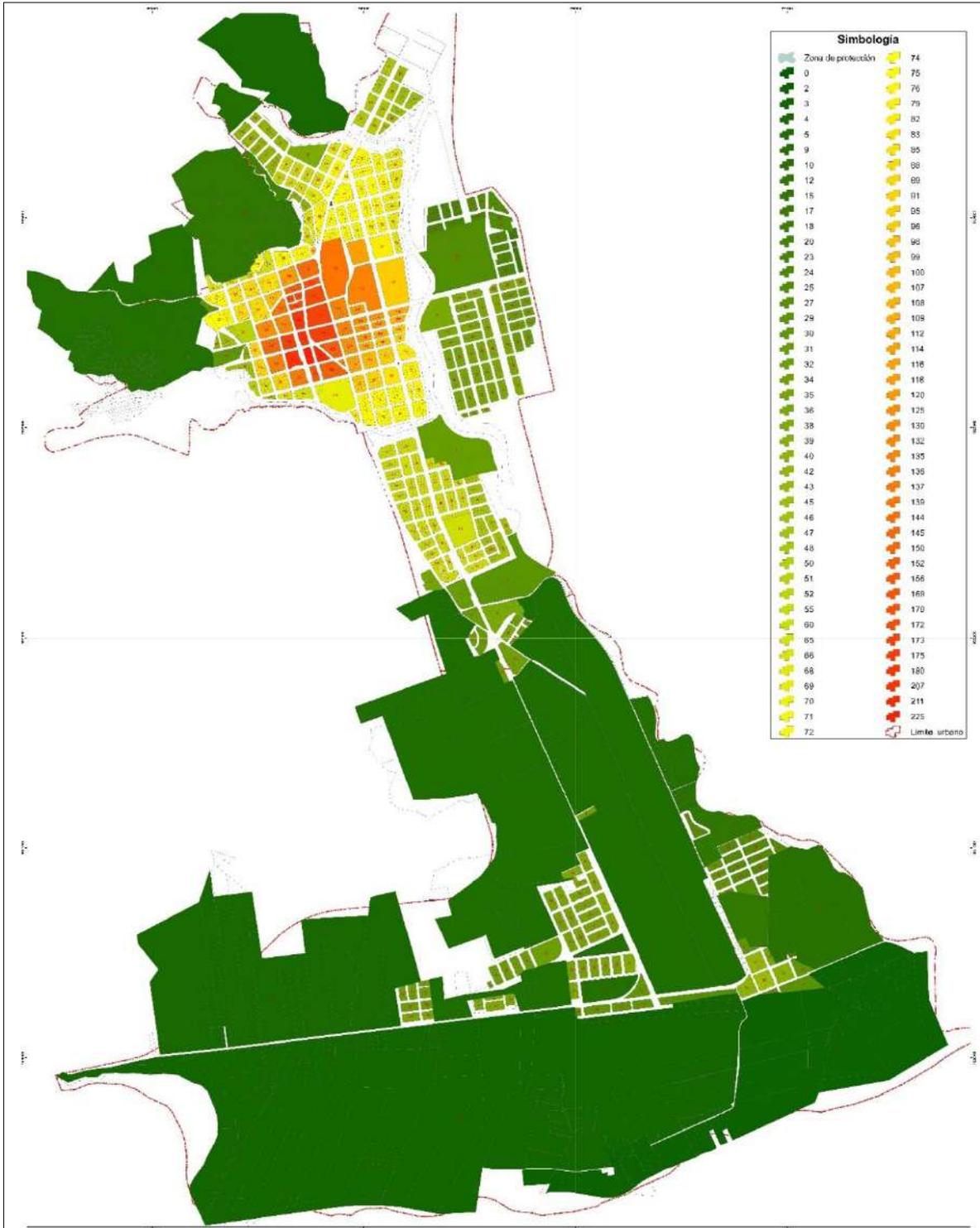


Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.9.7 Valor del Suelo

Como parte del análisis complementario se presenta el mapa del valor del suelo en base a los datos del catastro actual; mediante la metodología del semáforo se establecen por colores los valores del suelo distribuidos en el área urbana de la cabecera cantonal. Se aprecia que los rangos en color rojo a naranja son los de mayor valor y se ubican en el centro de la ciudad a partir del cual de forma radial, se manifiesta el fenómeno centro-periferia, el cual evidencia el descenso en los valores del suelo, ubicándose hacia el sur los predios de menor valor.

Mapa 32: Valor del suelo



1.1.10 PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA

Actualmente, se ha considerado como población urbana exclusivamente a aquella que reside en el área de la cabecera cantonal; sin embargo, para objeto de análisis a futuro se considerara también a las cabeceras parroquiales y los asentamientos humanos consolidados en función de la información obtenida de los Censos de Población y Vivienda que ha ejecutado el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Tabla 36: Proyección poblacional cabecera cantonal 2001-2032

Parroquia	Asentamiento Humano Concentrado	2001	2010	2015	2020	2025	2032	Tasa de crecimiento anual
Gualaquiza	Gualaquiza	5256	6315	6993	7744	8575	9891	2,06%

Fuente: Censo de población y vivienda 2001 - 2010

Elaboración: Equipo Consultor 2020

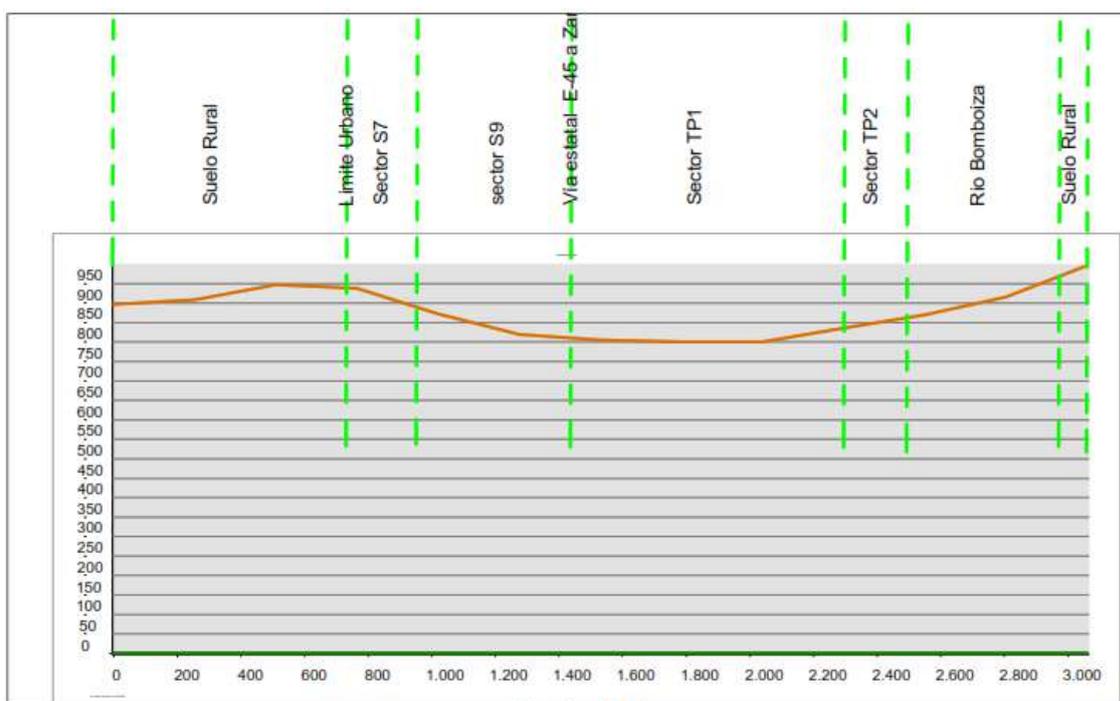
1.1.11 CORTES DE PERFIL TERRITORIAL

Se realiza un análisis de la topografía actual del territorio por medio de cinco cortes transversales en el área urbana de la cabecera cantonal, con la finalidad de obtener el perfil topográfico existente entre el límite urbano y el área rural circundante y de esta forma tener un mejor panorama respecto de las determinaciones a ser tomadas para el uso y gestión del suelo.

El primer corte (A-A) se ha realizado en sector denominado Tambo Viejo, perteneciente a la parroquia urbana Mercedes Molina. El corte se ha realizado en la dirección noroeste-sureste; puede apreciarse que el perfil presenta una pendiente en descenso para, luego volver a ascender al alcanzar el suelo rural de la parroquia Bomboiza, al otro lado del río del mismo nombre.

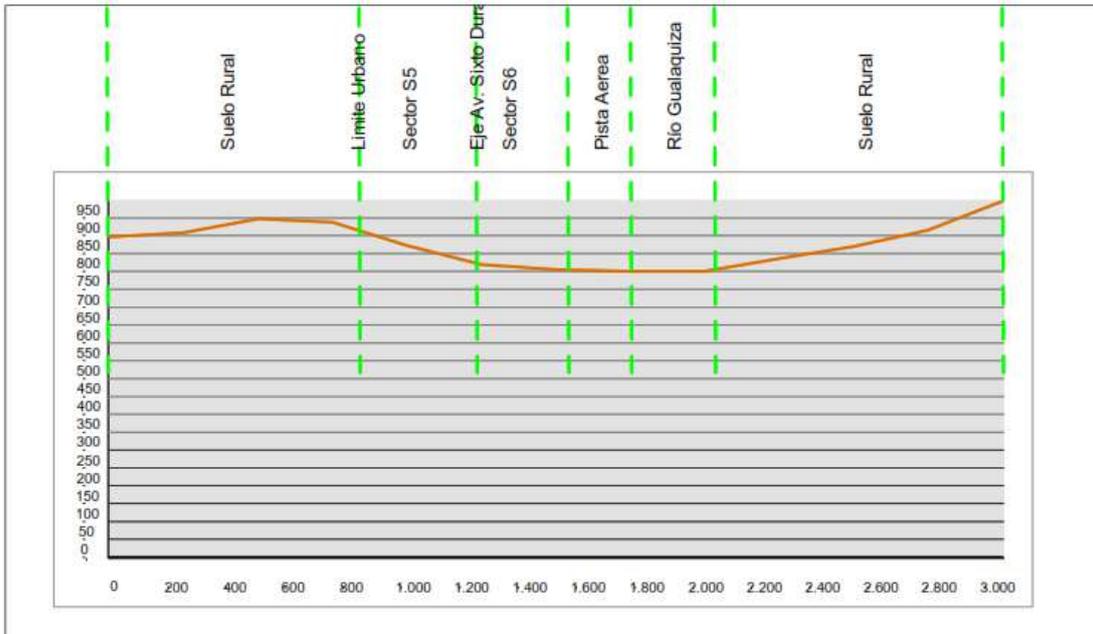
Puede también apreciarse que los sectores de planificación S7 y S9 se encuentran en la pendiente de descenso; los sectores TP1 y TP2 en el valle central, propenso a inundaciones.

Gráfico 33: Corte A-A



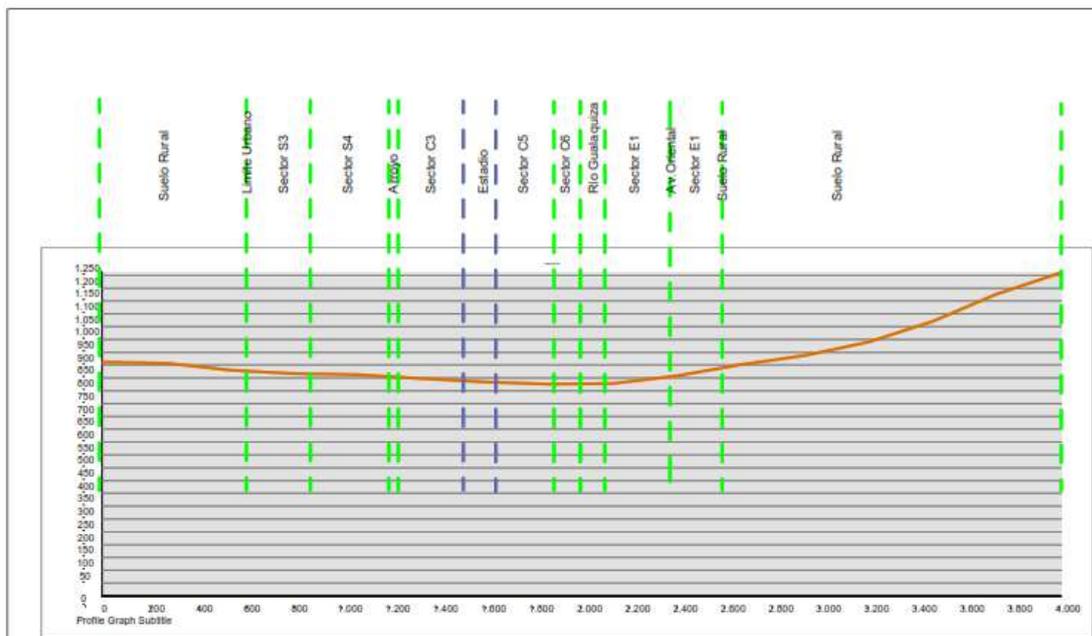
El segundo corte (B-B) se ha realizado alrededor del centro geométrico del área urbana, aproximadamente en el barrio San Miguel, puede observarse que el límite urbano se encuentra en el valle formado por el perfil montañoso del territorio; se aprecian las elevaciones tanto al lado este como al oeste del límite urbano.

Gráfico 34: Corte B-B



El tercer corte (C-C) se ha realizado tratando de seguir el recorrido de la calle Luis Casiraghi, se observa que el oeste del territorio presenta una menor elevación que la del este, en este lado a partir del sector E1 se presenta un ascenso del terreno con pendientes más pronunciadas.

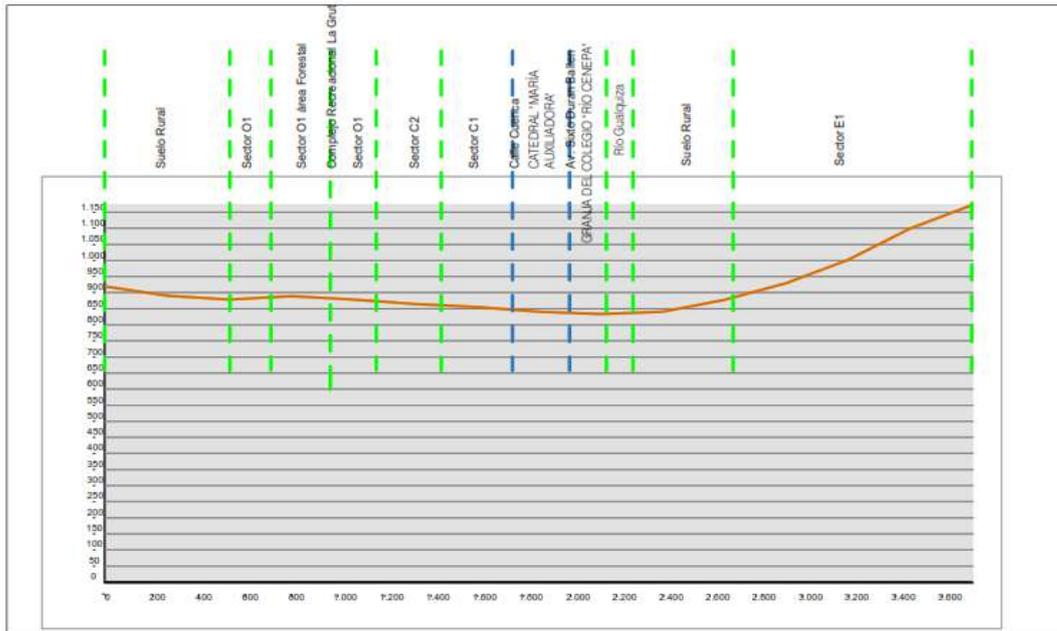
Gráfico 35: Corte C-C



El cuarto corte (D-D) se realizó siguiendo la dirección de la calle 24 de Mayo desde el sector denominado “La Gruta” hasta las elevaciones que se presentan al oeste del territorio; se aprecia que la altitud en “La Gruta” es minimizada por la existente en el lado opuesto (hacia el sector E1),

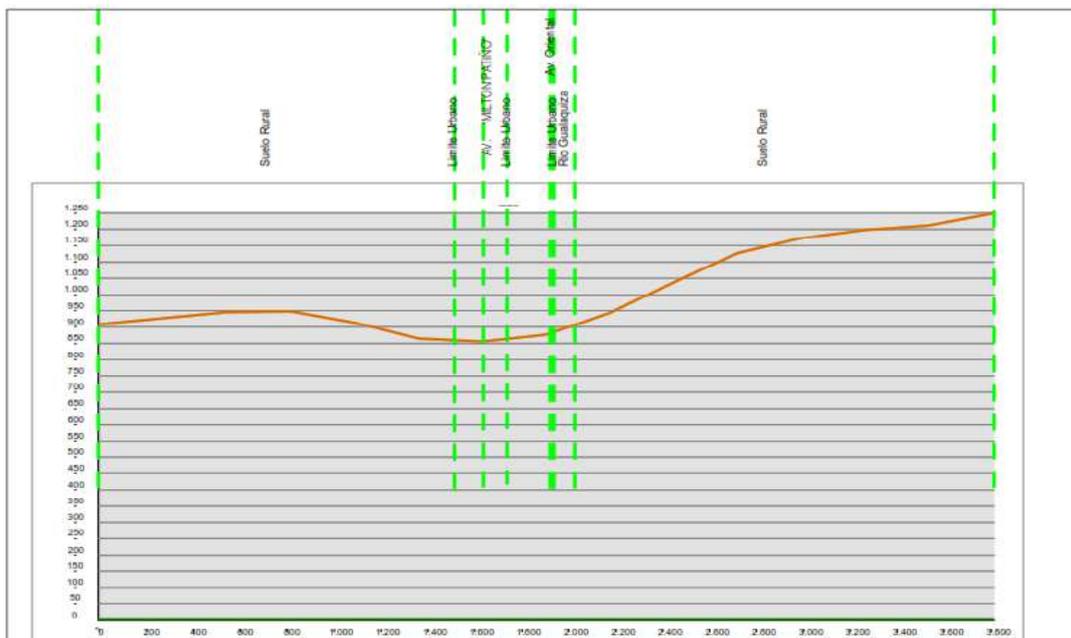
marcándose una elevación pronunciada que va desde el sector E1 hacia el suelo rural (sector La Dolorosa).

Gráfico 36: Corte D-D



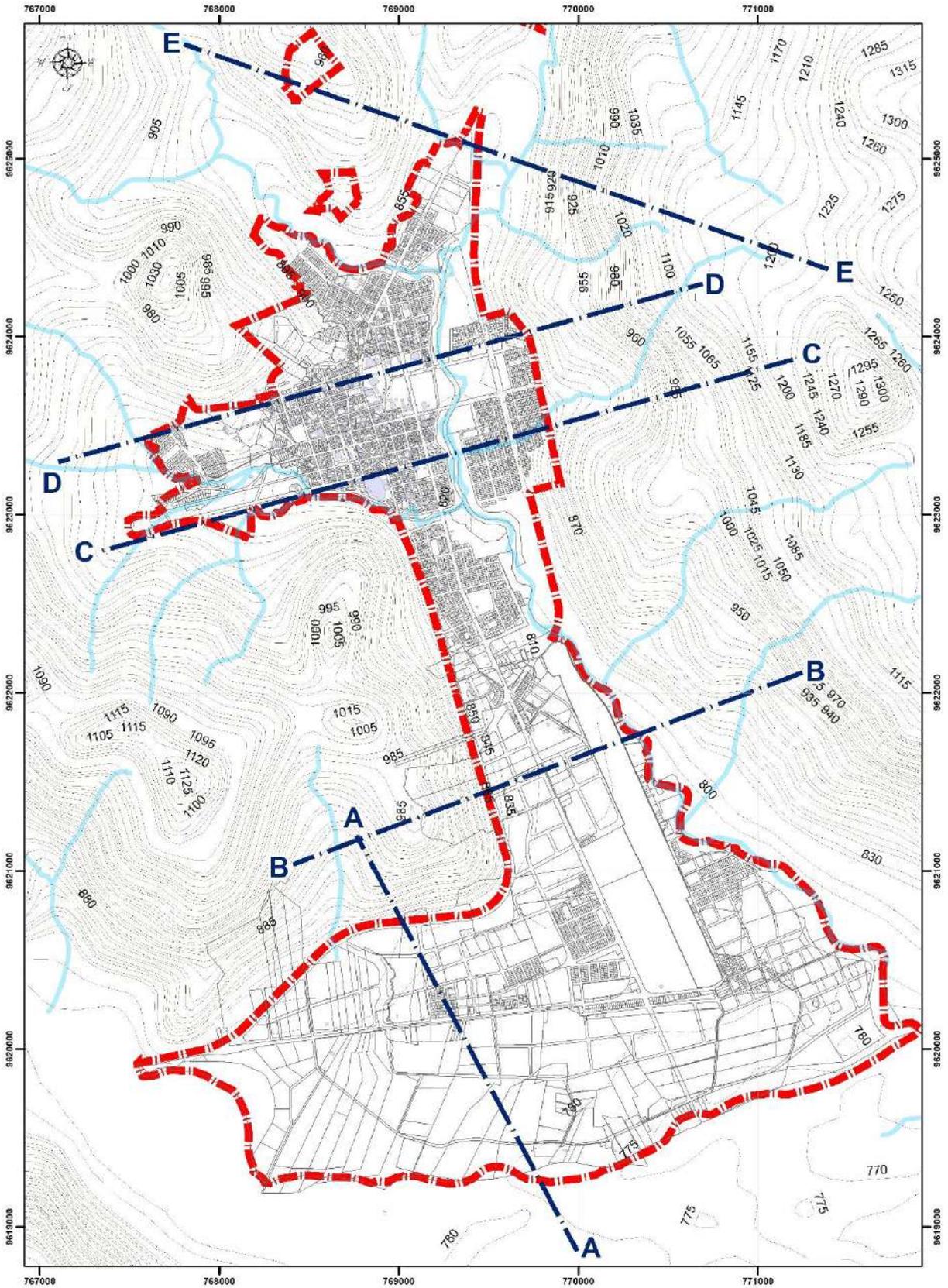
Finalmente, el quinto corte (E-E) se realizó en la dirección noroeste–sureste, al norte del territorio alrededor de las inmediaciones donde se encuentra emplazado la Unidad de Policía Comunitaria de Gualaquiza. Puede apreciarse que el territorio presenta una pendiente creciente conforme se avanza en la dirección antes indicada, con un ligero valle donde se encuentra emplazado una parte del territorio urbano.

Gráfico 37: Corte E-E



De los cortes anteriores, se evidencia que la ciudad de Gualaquiza se asienta en un valle a lo largo de dos corredores montañosos que definen y condicionan su crecimiento.

Mapa 33: Cortes de perfil territorial



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.12 ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Tabla 37: Análisis de la normativa vigente por sector de planificación

Sector de Planificación Actual	Incumple normativa	Edificados	Altura edificación		Cumple lote mínimo	Incumple frente mínimo	Lotes vacantes	Uso existente		Uso predominante	
C1	46%	43%	3 pisos	0%	45%			Comercio	26%	Residencial	32%
C2	50%	45%	3 pisos	1%	39%			Comercio	11%	Residencial	65%
C3	56%	66%	3 pisos	16%	38%			Comercio	38%	Residencial	38%
C4	69%	81%	3 pisos	12%	54%			Comercio	26%	Residencial	61%
C5	30%	50%	3 pisos	0%	19%			Comercio	13%	Residencial	58%
C6	20%	14%	3 pisos	3%	17%			Comercio	5%	Residencial	38%
C7	0%	100%	3 pisos	20%	0%			Comercio	0%	Residencial	0%
N1	66%	38%	3 pisos	2%				Comercio	3%	Residencial	25%
N2	90%	28%	3 pisos	3%	86%			Comercio	4%	Residencial	23%
N3	24%	46%	3 pisos	2%	14%			Comercio	4%	Residencial	57%
N4	13%	25%	3 pisos	0%	6%			Comercio	3%	Residencial	37%
N5	8%	8%	3 pisos	0%	0%			Comercio	0%	Residencial	8%
E1	35%	2%	3 pisos	0%	32%			Comercio	1%	Residencial	6%
E2											
E3											
S1	32%	26%	3 pisos	4%	18%			Comercio	1%	Residencial	25%
S2	36%	15%	3 pisos	1%	30%			Comercio	1%	Residencial	13%
S3	42%	17%	3 pisos	0%	17%			Comercio	1%	Residencial	10%
S4	83%	18%	3 pisos	0%	70%			Comercio	4%	Residencial	12%
S5	76%	18%	3 pisos	0%	65%			Comercio	6%	Residencial	12%
S6	20%	5%	3 pisos	0%	20%			Comercio	0%	Residencial	5%
S7											
S8	23%	8%	3 pisos	0%	19%			Comercio	0%	Residencial	8%
S9	34%	2%	3 pisos	0%	27%			Comercio	0%	Residencial	1%
S10											
S11	46%	43%	2 pisos	16%			75%	Pequeña industria	8%	Residencial	16%
O1	58%	8%	2 pisos	8%	58%			Pequeña industria	16%		
O2											
O3	35%	14%	3 pisos	8%	35%					Residencial	4%
O4	50%	0%	3 pisos	0%	50%		100%				
M1	25%	53%	3 pisos	16%	16%			Recreación	2%	Residencial	42%
M2	39%	17%	3 pisos	0%	39%	39%				Residencial	13%
M3	9%	13%	3 pisos	1%	6%	5%				Residencial	9%
M4	73%	7%	3 pisos	3%	55%	60%				Residencial	5%
M5											
TP1	56%	13%	2 pisos	1%	51%	33%				Residencial	12%
TP2	50%	44%	2 pisos	10%	38%	44%				Residencial	29%

Del análisis de la información presentada en el cuadro anterior, por sector de planeamiento, se deduce de forma general, un incumplimiento de la normativa en los aspectos urbanísticos en promedio del 42%, por varios aspectos como tamaño del lote, frente mínimo o altura de la edificación (Su detalle completo puede apreciarse en el Anexo 1).

1.1.13 MODELO TERRITORIAL ACTUAL

La estructura territorial en los centros urbanos del cantón Gualaquiza obedece a una forma de desarrollo expansionista del área urbana-rural, que responde a las condiciones socioeconómicas de la población y a la falta de planificación y control, lo que ha llevado a un modelo insostenible donde el consumo de recursos ambientales, económicos y sociales se encuentran en constante presión debido a las actividades sin control que se desenvuelven en el cantón, es por ello que una actuación técnica política es fundamental para la ordenación del territorio.

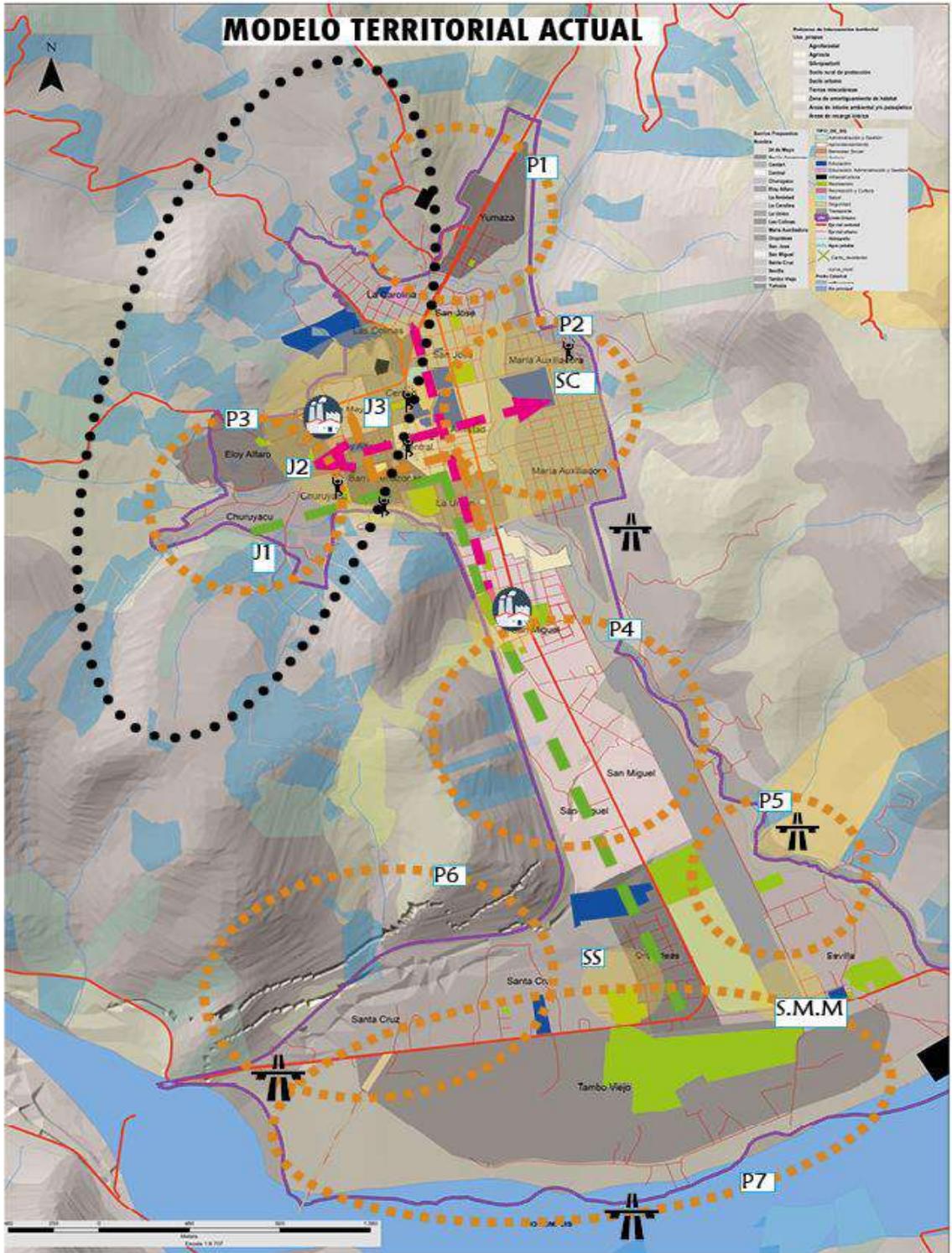
Se aclara que el análisis integral a nivel cantonal fue realizado en el PDOT 2020-2023, en el cual se evidenció una red de asentamientos humanos dispersos, donde la dependencia excesiva con la cabecera cantonal por ser la concentradora de bienes y servicios obligaba al traslado de la población a buscar nuevas oportunidades en ella; de igual manera, la baja dotación de infraestructura y equipamientos en las cabeceras parroquiales y una desarticulación vial que obedezca a una caracterización funcional y a una adecuada jerarquía de asentamientos, no han permitido un crecimiento compacto de los centros poblados, reflejando delimitaciones urbanas exageradas o solo para referencia, sin un análisis técnico en función de variables que determinen una red de asentamientos humanos interconectados y articulados a través de roles funcionales que reduzcan la dependencia con la capital cantonal. Con los datos disponibles del catastro urbano-rural y a través de recorridos de campo, que complementaron el análisis de los datos del INEC y las proyecciones de población, se logró una caracterización de los asentamientos humanos priorizados (*Ver 1.1.1 Estructura Urbano Rural de este documento*) para ser considerados más adelante en la propuesta como centros urbanos delimitados como suelo urbano.

El modelo territorial actual del cantón se complementa a partir de la estructura urbana de Gualaquiza, el mismo que se organiza mediante diferentes niveles de segregación espacial, que responde a la forma social y económica de la población para concebir la ciudad; en este aspecto, se aprecia un modelo de ciudad de concentración poblacional, bienes y servicios en el centro y de baja densidad hacia la periferia, en donde se observan sectores no consolidados con una sobreoferta de suelo lotizado y déficit de servicios básicos hacia el este, oeste y sur; preocupa una expansión hacia el suelo rural al noroeste y sureste sin una debida planificación.

Los ejes viales principales estructuran una ciudad central, histórica en damero (administrativa y comercial) por medio de las calles Gonzalo Pesantez y 24 de Mayo y, hacia el sur partiendo de la primera se proyecta la ciudad nueva lineal a través de la av. Sixto Durán Ballén, con un potencial de consolidación por la oferta residencial, las áreas comunales y equipamientos que se pueden implantar y el comercio que se puede desarrollar si se planifica de manera adecuada.

En este contexto, se visualiza una ciudad donde abundan los recursos; sin embargo, éstos se encuentran subutilizados y poco regulados; una ciudad diseñada para el transporte privado y no para el ciudadano. Por todo lo expuesto, se vuelve necesario propiciar el cambio del modelo territorial actual de tal forma que se incorporen políticas de sostenibilidad en el nuevo modelo a proponer.

Mapa 34: Modelo Territorial Urbano Actual



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza- Recorrido de campo

1.2 PROPUESTA

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Gualaquiza desarrolla su contenido en función de las determinaciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por medio de un documento jurídico- técnico, con las directrices, objetivos y visión plasmadas en la Propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) a escala cantonal y llegando a instaurarlo en la escala urbana para ordenar el territorio.

Para la elaboración del PUGS, en coordinación con los diferentes actores involucrados, se define un proyecto transparente y participativo, en el cual los protagonistas han sido las parroquias y los barrios, a través de los recorridos realizados con sus dirigentes y residentes; se han incorporado lineamientos, criterios y requerimientos sociales, económicos, ambientales y técnicos conforme a la ley.

No cabe duda que uno de los principales retos, visualizado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es cambiar el modelo actual del territorio, donde los centros poblados crecen de forma arbitraria, sin un orden preestablecido y con criterios poco sostenibles; solo mediante un control adecuado, regulación que beneficie el bien común sobre el individual y voluntad política, se podrá reducir la problemática que afecta al desarrollo urbanístico y a la población.

1.2.1 PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN

La estructura urbano/rural del territorio cantonal constituye un modelo de ocupación que determina en forma general la localización y distribución espacial de las actividades humanas, infraestructuras de soporte y establece las características de la red vial para que garantice la interacción entre las distintas actividades que se encuentran distribuidas por el territorio, cuyas principales variables se relacionarán con los elementos naturales existentes y los factores de riesgo presentes.

A partir de los problemas y potencialidades priorizados, la propuesta y el modelo deseado del cantón, se delinea un territorio en el que se armonizan las actividades que practica la población con los recursos existentes en el medio.

1.2.1.1 RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

El crecimiento de la población del cantón en los últimos años ha ejercido una elevada presión sobre el suelo rural, en especial en aquellos asentamientos cercanos al perímetro urbano de la cabecera cantonal de Gualaquiza, en la cual la concentración y centralización de las actividades no ha permitido el apropiado desarrollo de los asentamientos humanos de menor jerarquía, entre ellos las cabeceras parroquiales, provocando el desplazamiento obligado de la población hacia la cabecera cantonal para aprovisionamiento de bienes, servicios y gestión, generando problemas de movilidad tanto interna como externa.

Según las proyecciones de población para el año 2020 se tiene al 50% de la población total del cantón viviendo en áreas urbanas (cabecera cantonal y parroquiales), solo el 42% se concentra en la cabecera cantonal, situación que ha generado que la mayor parte de los recursos se destinen para la atención de este grupo poblacional; esto obliga a fomentar la compacidad de los asentamientos humanos y la asignación de roles y funciones a cada uno de ellos, de acuerdo a su jerarquía.

Se plantea un sistema de “centralidades y nodos” que constituyen una nueva forma de relaciones y roles que desempeñarán los diferentes componentes del territorio de forma que se consiga una apropiada articulación y complementariedad entre los distintos asentamientos humanos del cantón mediante la aproximación de los distintos servicios y equipamientos a la población.

Una “centralidad” es un espacio multifuncional de escala diferente que presenta un rol definido, atrae bienes y personas y donde se produce una gran cantidad de intercambios colectivos; similarmente, un “nodo” constituye un espacio que concentra la mayor parte de las relaciones con otros asentamientos humanos que se miden por la cantidad de adyacentes o bien por la distancia al conjunto de nodos con los que se relaciona directa o indirectamente (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2020).

Por lo antes descrito, se propone fortalecer los asentamientos humanos de acuerdo con los roles y funciones sobre ellos definidos, a fin de que estos asentamientos, obtengan un adecuado desarrollo y se consiga la desconcentración tanto de actividades como de equipamientos.

Para la definición de las centralidades y nodos, se han empleado variables que permitieron la definición de sus roles, tipo de articulación y tipo de desarrollo:

- a) Escala de actuación: Capacidad, actual o potencial, de atracción de personas hacia zonas con oferta de equipamientos, empleo, accesibilidad, grado de representatividad, concentración de bienes y servicios.
- b) Localización: Cobertura territorial que se consigue a partir de su emplazamiento en función de la influencia que manifestará la centralidad propuesta dentro de su contexto inmediato (urbano, rural o áreas de transición), en función de sus conexiones, conectividad y accesibilidad.
- c) Nivel de consolidación: Permite la diferenciación entre aquellas centralidades consolidadas y aquellas que presentan potencial para convertirse en una de ellas tanto por los usos del suelo, equipamientos, transporte, accesibilidad, conectividad de los otros asentamientos humanos.

El Ideal, Nueva Tarqui y Bomboiza se presentan como las parroquias rurales que en los últimos años han experimentado un importante crecimiento de población urbana, lo que ha permitido una transformación de la estructura territorial para considerarlas como **centralidades menores** que aporten al desarrollo de la cabecera cantonal, la cual se define como una **centralidad micro regional** por su situación estratégica que le permite mantener conexiones con los centros urbanos mayores Macas, Cuenca y Loja, permitiendo la integración de tres provincias, Morona Santiago.

1.2.1.1.1 Centralidades

La saturación de la cabecera cantonal impulsa la necesidad de plantear la potenciación de nuevas centralidades, centros especializados y nodos de actividades de forma que se fortalezca la relación centralidad–movilidad y espacio urbano.

Se propone un sistema de dos tipos de centralidades urbanas, basado en principios de equidad, justicia territorial, sostenibilidad, competitividad y funcionalidad, dirigidas a la generación de áreas multifuncionales de forma que se conviertan en atractores de empleo y desarrollo económico, manteniendo la vinculación local, regional y nacional, garantizando un equilibrio en la organización y relaciones de dependencia territorial, fortaleciendo el desarrollo local sostenible.

- **Centralidad microrregional**

Constituida por la cabecera cantonal como centro de servicios y gestión dentro del ámbito microrregional (cantones circunvecinos); planteada como una macro centralidad local que mantendrá conexión directa con las centralidades propuestas de menor jerarquía, impulsando la desconcentración de algunas actividades de gestión, servicios, turismo y producción agropecuaria.

En esta centralidad se plantea el fortalecimiento de las actividades administrativas y de gestión manteniendo su carácter de centro político–administrativo, su rol será de gestión y administración puesto que aquí es donde se encuentran las principales entidades prestadoras de bienes, servicios, empleo y turismo; se articulará con las centralidades menores de Nueva Tarqui, Bomboiza y El Ideal.

- **Centralidades menores**

Nueva Tarqui

Corresponde a la cabecera parroquial de Nueva Tarqui, se define como promotor de las actividades productivas cantonales (agrícola y ganadero), debido a su conveniente ubicación que permite la articulación y comunicación directa con la cabecera cantonal de Gualaquiza y su área de influencia, se verá potenciada con la implementación de la vía La Florida–Amazonas (en ejecución) conectando a San Miguel de Cuyes y Amazonas con el resto del territorio cantonal.

Se propone la intervención con proyectos que impulsen el sistema productivo pecuario y con actividades complementarias que fortalecerán su rol; paralelamente se plantea la dotación de equipamientos de gestión, administración, recreación y bienestar social que satisfagan los requerimientos poblacionales, esperando la consolidación futura de esta centralidad.

Bomboiza

Su rol principal será la gestión, administración y aprovisionamiento, debido a que es aquí donde se encuentra el territorio más productivo del cantón (actividades agrícolas) favoreciendo los procesos de intercambio. Su articulación principal será con la cabecera cantonal y las centralidades de Nueva Tarqui y El Ideal.

Se plantea la dotación de equipamientos públicos de gestión, administración, recreación y bienestar social que ayuden a cumplir el rol y función establecido para esta centralidad, así como se complementen con las demás comunidades de la parroquia.

El Ideal

Conformada por la cabecera parroquial de El Ideal como nodo principal y las cabeceras El Rosario y Chigüinda como nodos secundarios, así como otros centros poblados como su área de influencia; su rol se ha definido como potenciador de la actividad turística del cantón, mantiene características singulares y como consecuencia su potencial turístico, debido a su ubicación estratégica persigue el desarrollo de servicios y actividades que fomenten y se complementen con el turismo.

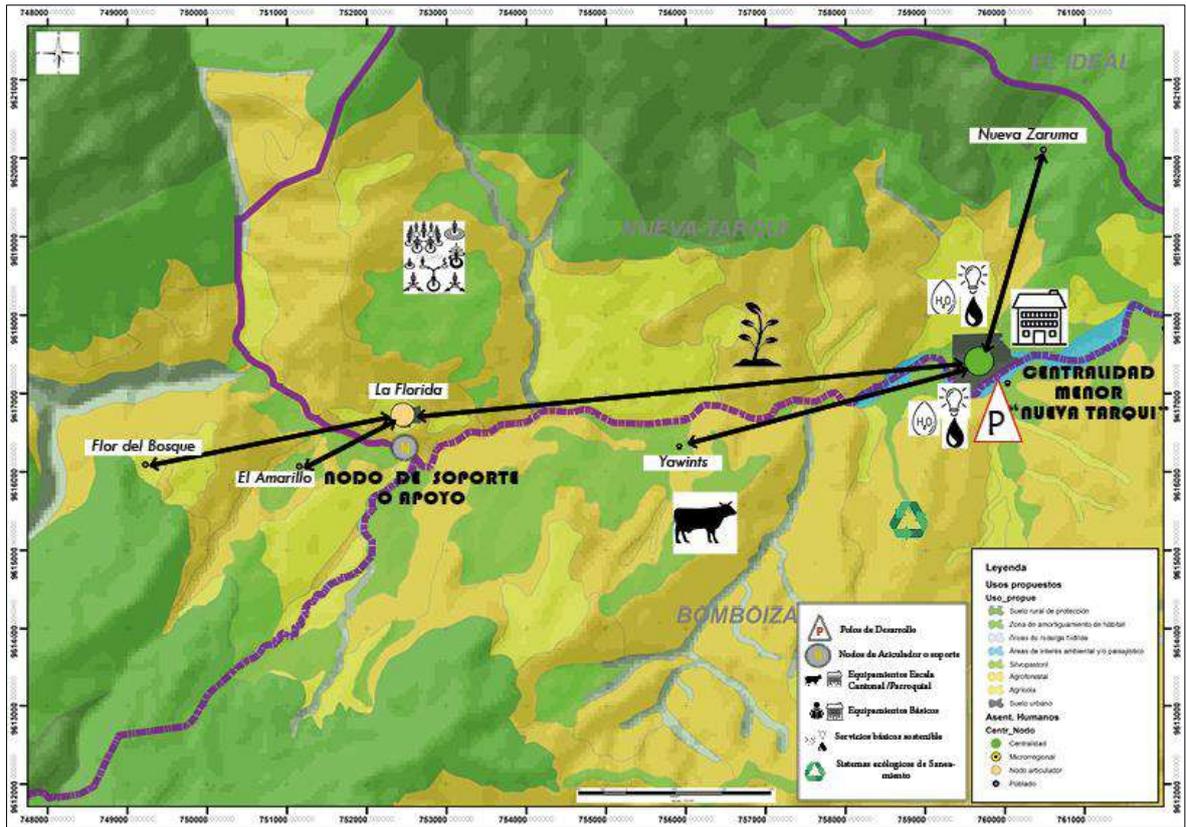
Esta centralidad se relaciona directamente con la cabecera cantonal de Gualaquiza y con las otras dos centralidades propuestas.

Mapa 35: Gualaquiza–Centralidad Microrregional

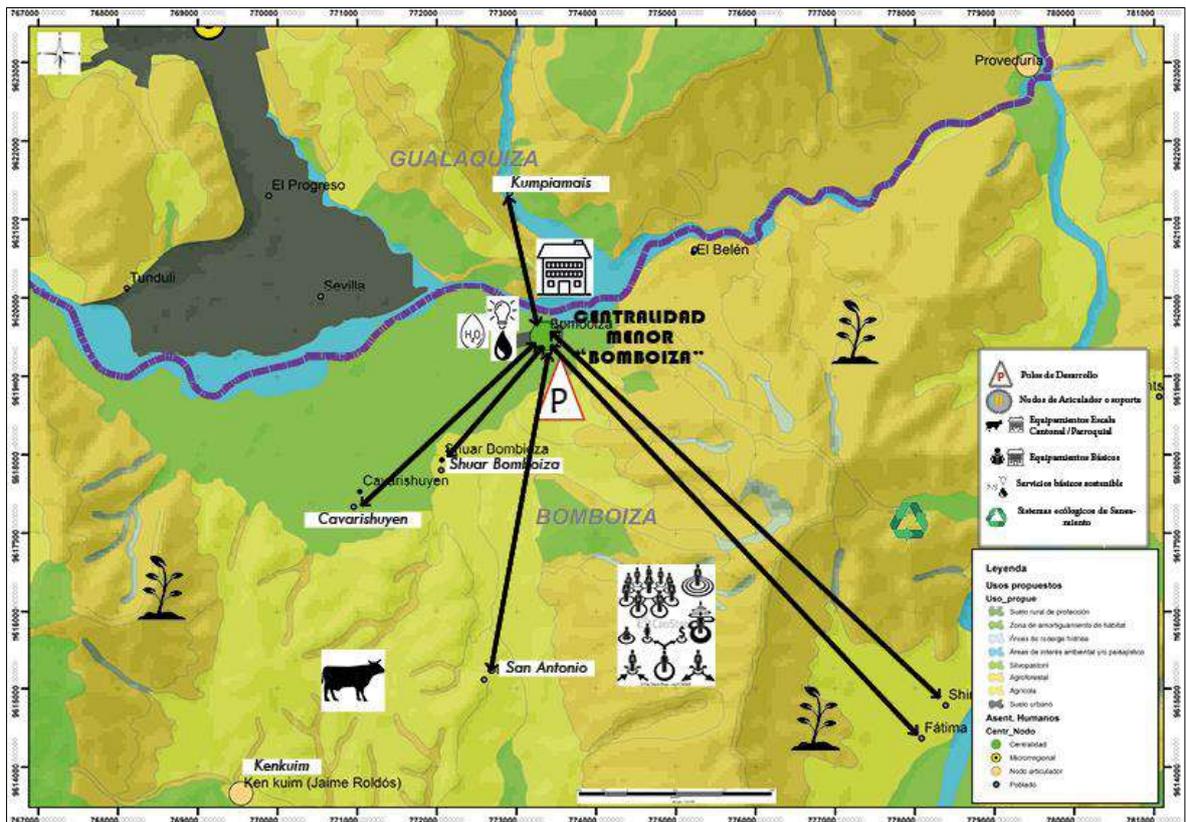


Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Mapa 36: Centralidad menor–Nueva Tarqui

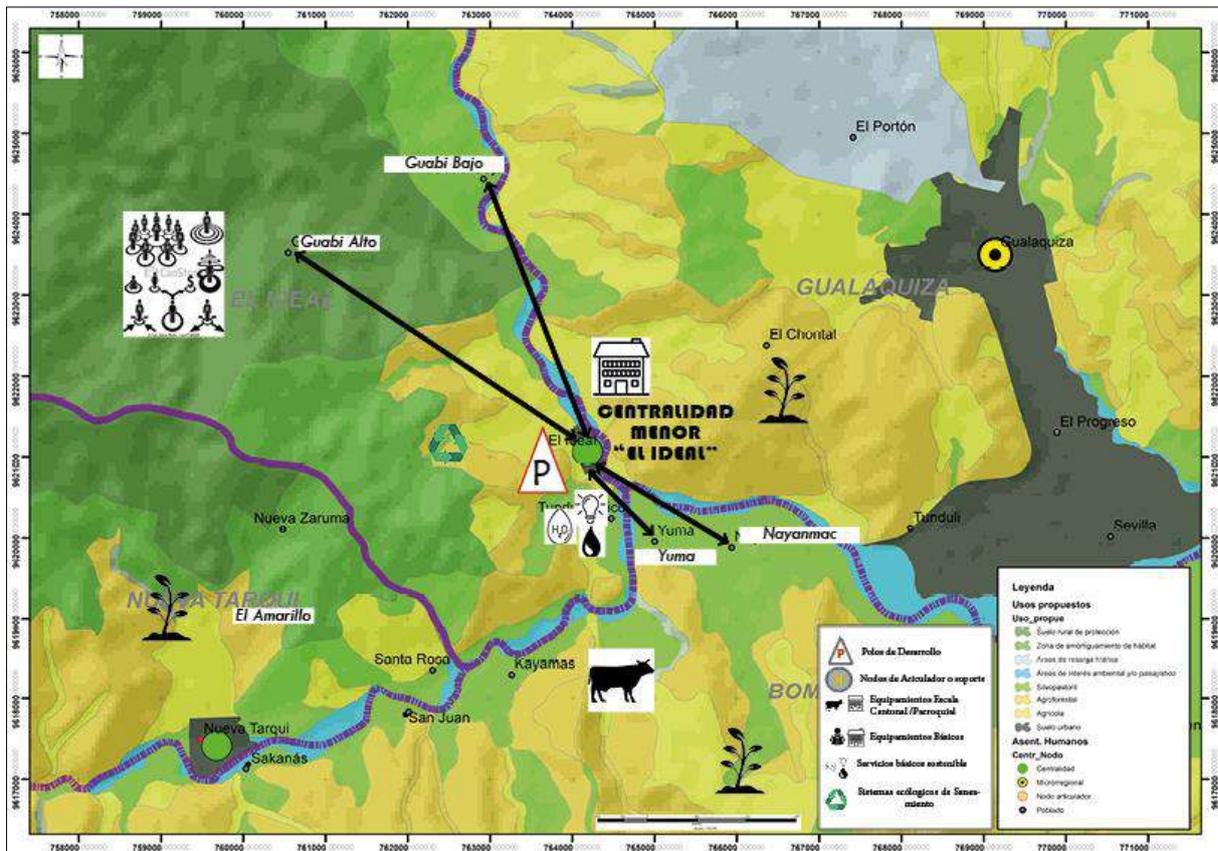


Mapa 37: Centralidad menor-Bomboiza



Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza / Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 38: Centralidad menor–El Ideal



Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.1.1.2 Nodos articuladores o de soporte

Al igual que las centralidades propuestas, los nodos articuladores son fundamentales para alcanzar el objetivo de propiciar un equilibrio territorial, puesto que, además de conservar las relaciones que poseen con otros asentamientos humanos más dispersos, algunos de ellos han sido dotados de roles y funciones por parte de los propios pobladores.

Se plantea un rol para cada asentamiento dentro de la estructura jerárquica de acuerdo con las funciones que cada uno de ellos ejecuta dentro del proceso de desarrollo cantonal, de forma que, se consolide y fortalezca el modelo de asentamientos humanos propuesto mediante la desconcentración de las actividades y servicios para así conseguir una integración local y microrregional, para ello se definen dos nodos articuladores o de soporte:

- a) **Nodo de desarrollo 1 Chigüinda:** Corresponde a las áreas de la cabecera parroquial de Chigüinda ya que por medio de ella se logra una conexión tanto al interior del cantón como hacia el exterior con la provincia del Azuay, específicamente con el cantón Sígsig y Cuenca. Se proyecta que este nodo articulará a sus propias comunidades y a las parroquias Bermejós y El Rosario con sus respectivas comunidades, se enlazará directamente con la centralidad El Ideal.
- b) **Nodo de desarrollo 2 San Miguel de Cuyes:** El nodo se plantea con la finalidad de mantener y consolidar las relaciones entre las parroquias San Miguel de Cuyes y Amazonas. El nodo se implementará en San Miguel de Cuyes para de esta manera fortalecer las relaciones internas con Amazonas y sus respectivas comunidades, propendiendo a un desarrollo en conjunto y hacia el exterior con la provincia del Azuay con la cual mantiene fuertes relaciones sociales y de servicios; el nodo tendrá conexión con la centralidad Nueva Tarqui a través de la vía La Florida-Amazonas en ejecución.

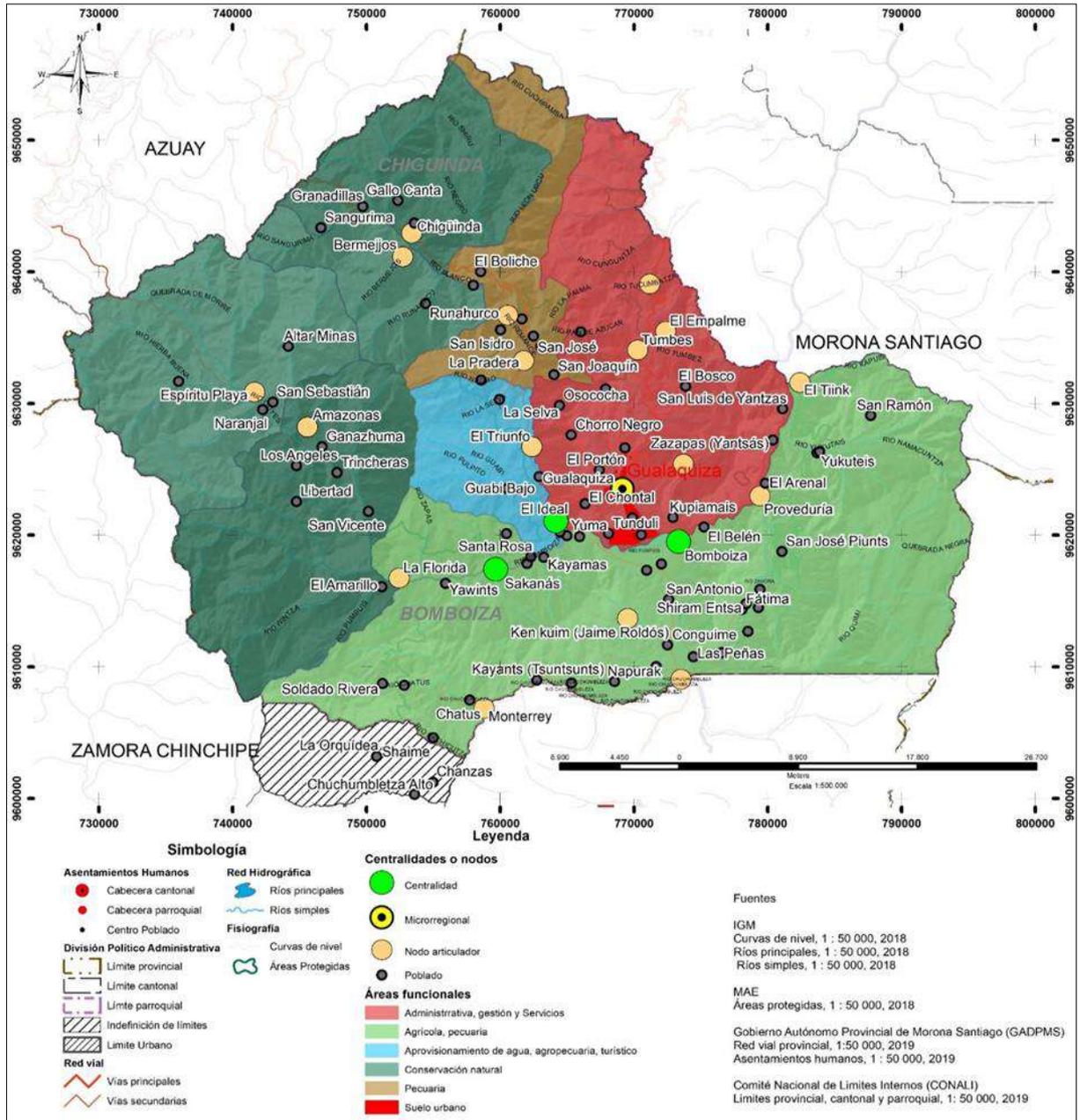
- c) **Nodo de desarrollo 3 Bomboiza:** Se propone el nodo Bomboiza, con la finalidad de fortalecer las relaciones entre la parroquia y la cabecera cantonal en cuanto a la desconcentración de bienes y servicios, propiciando el desarrollo de la cabecera parroquial, así como de dotar de una zona de expansión futura para el desarrollo de proyectos sociales y de servicios en el sector de La Misión Salesiana. Se conectará con la ciudad de Gualaquiza por medio de la prolongación de la av. Sixto Durán Ballén y a su vez servirá de enlace para la transportación sur-norte por medio del paso lateral Oriental propuesto y su vinculación con la vía estatal E45 hacia el Pangui.

1.2.1.2 ÁREAS FUNCIONALES

Por las características intrínsecas del territorio cantonal se plantea una zonificación en función de sus características homogéneas (usos del suelo, potencial natural, producción y socio culturales) y que complementen el modelo de la red de asentamientos humanos propuesta.

- a) **Áreas de conservación natural, aprovisionamiento de agua y turismo:** Garantizará la conservación de los ecosistemas naturales para, como complemento natural, abastecer a los sistemas de agua para consumo humano del suficiente recurso hídrico que se requiera. Este espacio se conforma por la superficie delimitada por las áreas ecológicas de conservación municipal, cuyo nodo articulador constituye la cabecera parroquial de Chigüinda debido a su ubicación espacial respecto de la delimitación de las áreas de conservación descritas, involucrando a las parroquias Amazonas, Bermejos y San Miguel de Cuyes, su vinculación con la cabecera cantonal se dará a través de la Centralidad El Ideal.
- b) **Áreas de aprovisionamiento de agua, agropecuaria y desarrollo turístico:** El rol definido para esta área se determina en el abastecimiento del recurso hídrico para los sistemas de agua para consumo humano y de igual forma el aprovechamiento de la vocación agropecuaria y turística existente, conformada por las parroquias El Ideal y El Rosario, su enlace con la cabecera cantonal se realizará a través de la centralidad definida para El Ideal e indirectamente se conectará con la Centralidad Nueva Tarqui y el nodo San Miguel de Cuyes-Amazonas.
- c) **Área pecuaria-piscícola:** El rol definido para esta área es la producción de leche, desarrollo ganadero y piscícola, se conformará por las parroquias Nueva Tarqui, Bomboiza y El Rosario, se conectará con la Centralidad Nueva Tarqui.
- d) **Área agropecuaria:** Su rol principal es la producción agropecuaria que garantice el desarrollo comercial y productivo del cantón, fomentará el turismo como actividad secundaria, conformado por la parroquia Bomboiza y, vinculada a la centralidad y nodo articulador del mismo nombre.

Mapa 39: Centralidades-Nodos y Áreas Funcionales



Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.1.3 CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS

El territorio de Gualaquiza se encuentra atravesado por el corredor de conectividad Sangay – Podocarpus que ha sido constituido como un área especial para la conservación de la biodiversidad y protección de los recursos naturales a nivel local y nacional de forma que se asegure la integridad de los ecosistemas; trasciende la división político administrativa del territorio cantonal y compromete a los diferentes actores en una visión unificada del territorio entre vecinos para la prevalencia de los recursos naturales en beneficio de la biodiversidad y poblaciones locales.

El corredor de conectividad Sangay–Podocarpus se compone de dos secciones, la primera denominada “Área Núcleo” que comprende las áreas constantes en el SNAP de los diferentes niveles (estatal, autónomo descentralizado, comunitario y/o privado, patrimonio forestal nacional, etc.), zonas de importancia para la protección y conservación del patrimonio hídrico y cuencas hidrográficas. La segunda parte, está constituida por las zonas de amortiguamiento de hábitat que son áreas que se distribuyen de forma regular e irregular en el paisaje y conectan las áreas núcleo por medio de una franja continua o a través de refugios de paso, constituidas por ecosistemas frágiles, amenazados o sus remanentes (páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos, etc.).

Adicionalmente, al este del cantón figura el bosque protector El Quimi que también se establece como área de conservación bioecológica con una zona de amortiguamiento de su hábitat, debido a la presencia de gran bio diversidad reflejada a través de las aves presentes en el territorio, cuyo entorno constituye su hábitat natural.

De manera semejante a las áreas de protección ecológica, dentro del cantón Gualaquiza se han delimitado las microcuencas de los ríos Yumaza y San Francisco como zonas protegidas debido a que se emplea para el abastecimiento de agua potable para la cabecera cantonal y de esta forma garantizar el abastecimiento de agua segura para su población.

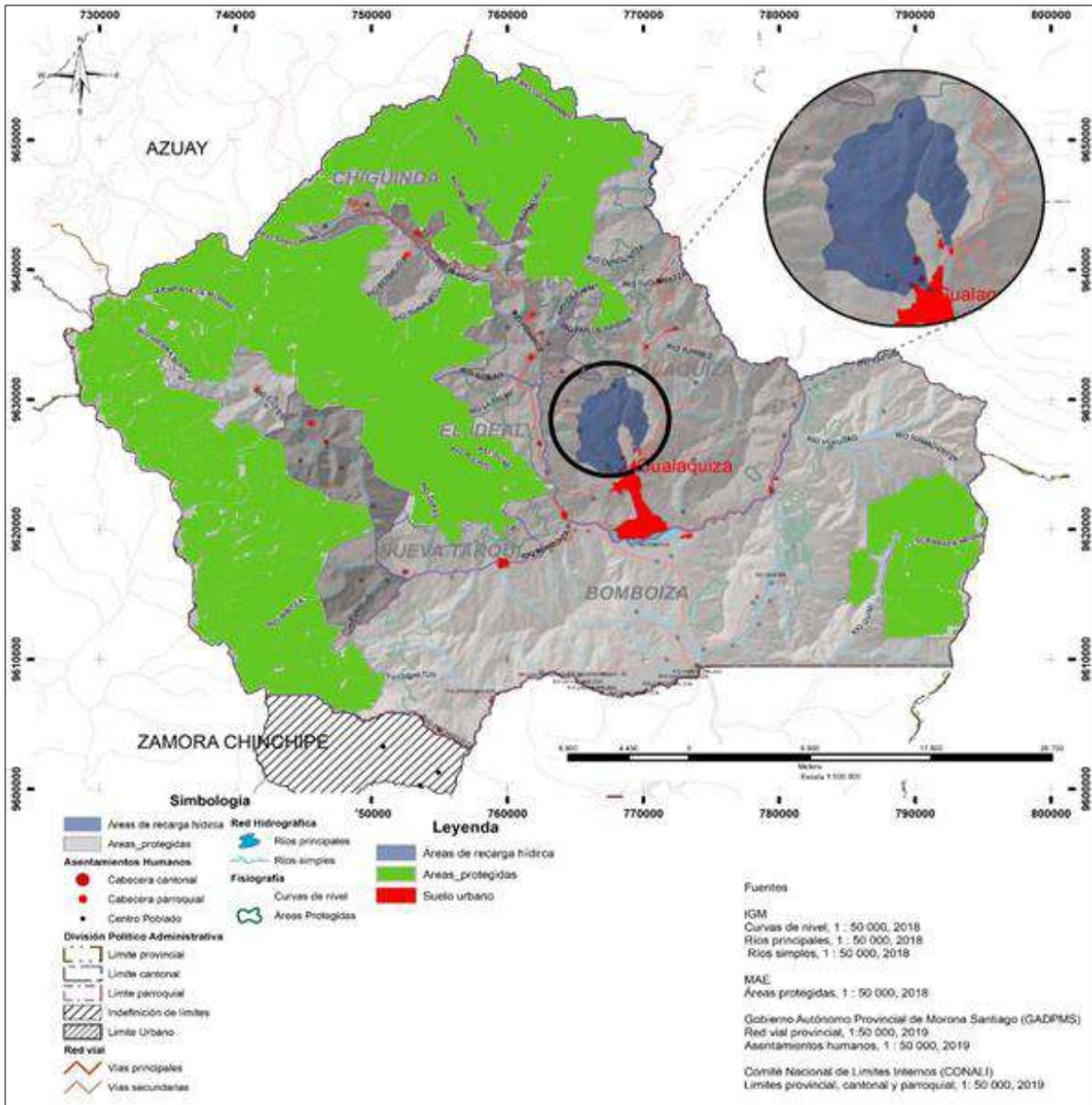
1.2.1.3.1 *Uso sostenible de los recursos naturales*

La calidad de vida de la población cantonal depende de la buena gestión que se dé a los recursos naturales ya sean estos renovables o no renovables; la relación con la naturaleza debe propiciar un ambiente equilibrado entre conservación y desarrollo.

El suelo rural contiene la mayor parte de los recursos naturales que sirven para alimentación, esparcimiento y servicios ecosistémicos; sin embargo, el medio se encuentra expuesto a procesos incrementales de degradación ambiental debido a prácticas extractivas ambientalmente insostenibles.

Dentro del territorio existen concesiones mineras para áridos, pétreos, minerales metálicos y no metálicos; la primera se encuentra en explotación mientras que las últimas en exploración, sin embargo, para todas se requiere una gestión responsable de las actividades desarrolladas para de esta forma no afectar al medio ambiente y propender hacia procesos sostenibles de esta actividad.

Mapa 40: Áreas de Conservación



Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.1.4 SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

En base a la Propuesta definida en el PDOT 2020-2023 respecto a la vialidad y el transporte, se plantea la consolidación y mejora de la red viaria existente, impulsando el desarrollo de zonas productivas y mejorando la conexión con los asentamientos humanos, garantizando la protección de los recursos naturales e impulsando el acceso a servicios públicos.

Actualmente, existe una regular red vial que enlaza a las diferentes centralidades y nodos propuestos con excepción de San Miguel de Cuyes y Amazonas cuya conexión interna a los diversos centros poblados y a la cabecera cantonal se hace imprescindible, para ello es necesaria la potencialización de la red vial existente a fin de que se refuerce el intercambio, flujo de bienes y la movilidad intracantonal.

1.2.1.4.1 Sistema vial estructurante

El sistema vial estructurante busca desconcentrar las actividades de gestión, bienes y servicios desde la cabecera cantonal hacia sectores con potencial de desarrollo, reduciendo los traslados a la cabecera cantonal y su dependencia excesiva. Bajo estas implicaciones, se han definido cuatro ejes viales en función de las actividades a desarrollarse:

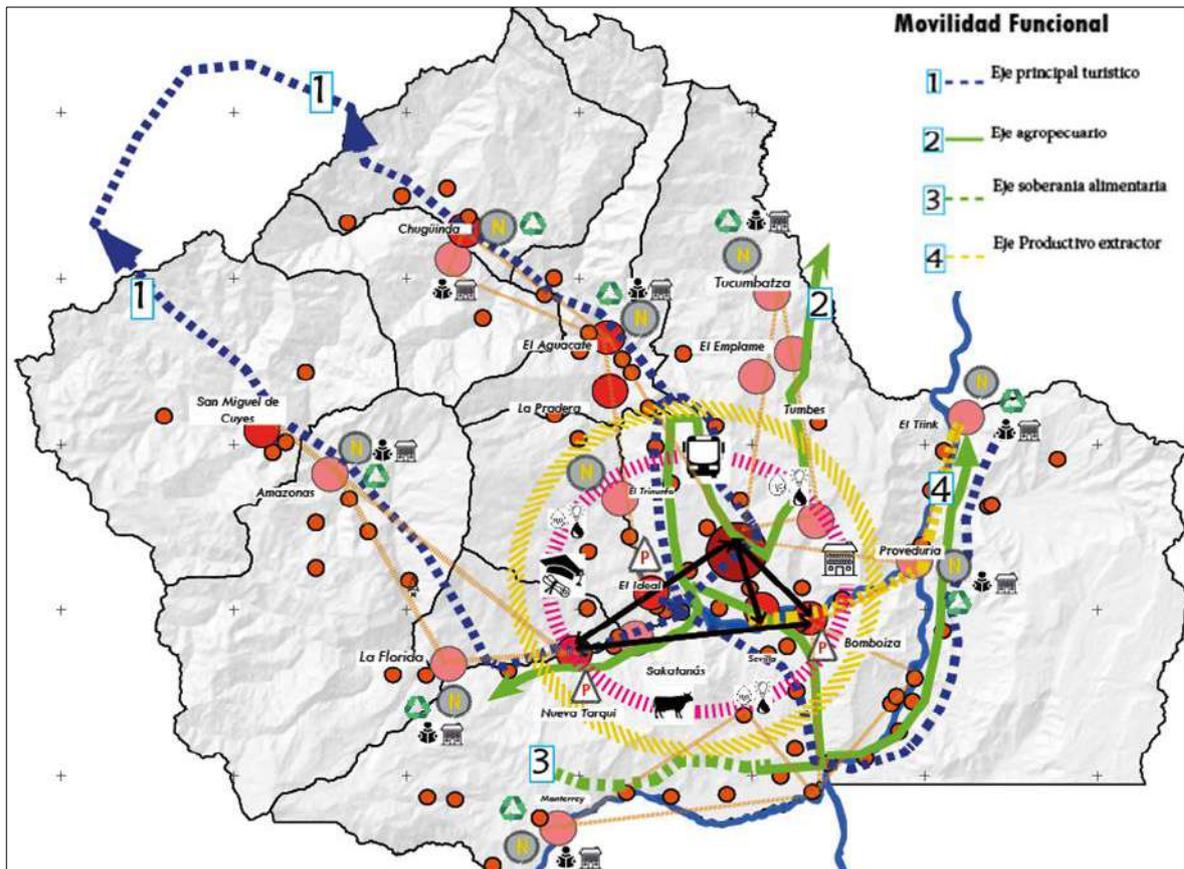
Eje 1: Vinculado a la actividad turística, promueve la conexión vial de las zonas turísticas del territorio de norte a sur. Se prevé la definición de un circuito turístico que enlaza las cabeceras parroquiales de El Ideal, El Rosario, Chigüinda, San Miguel de Cuyes, Amazonas y Nueva Tarqui, este último enlace (Amazonas–Nueva Tarqui) se potenciará con la construcción de la vía de enlace entre estas dos cabeceras parroquiales a través de la vía La Florida–Amazonas.

Eje 2: De apoyo al desarrollo de la cadena agropecuaria, articula la vialidad con los suelos aptos para la agricultura y ganadería; involucra a las parroquias Gualaquiza, Nueva Tarqui, El Rosario, El Ideal y Bomboiza para de esta forma potenciar el desarrollo de estas parroquias y sus asentamientos humanos a través de la interconexión vial con sectores productivos.

Eje 3: Fortalecimiento a la soberanía alimentaria, se articulan las vías con actividades ya establecidas en el territorio, relacionadas con la ganadería y agricultura de menor escala, cuya función es mantener y fortalecer la soberanía alimentaria; involucra especialmente al territorio parroquial de Bomboiza, por ser donde se realizan en mayor medida las actividades agrícolas, tanto para abastecimiento propio como para la venta fuera del cantón. Tendrá vinculación directa con el Eje 2 a través de vías secundarias de conexión entre Bomboiza y Nueva Tarqui.

Eje 4: Productivo extractor, tiene como objetivo la organización minera del territorio, principalmente, conectar los centros poblados asentados a lo largo de este Eje. Su uso se encuentra vinculado con la actividad minera.

Mapa 41: Propuesta vial cantonal-Sistema Estructurante



Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.1.4.2 Jerarquización vial cantonal

- a) **Red vial estatal** corresponde a la red principal del cantón conformadas por los ejes viales estatales de competencia del gobierno central a través del MTOP. Se consideran las siguientes:

Troncal Amazónica. (E45).- El principal eje vial que articula el cantón, conecta las provincias de Pastaza, Morona Santiago y Zamora Chinchipe, se vincula con la Transversal Austral que comunica con la provincia del Azuay.

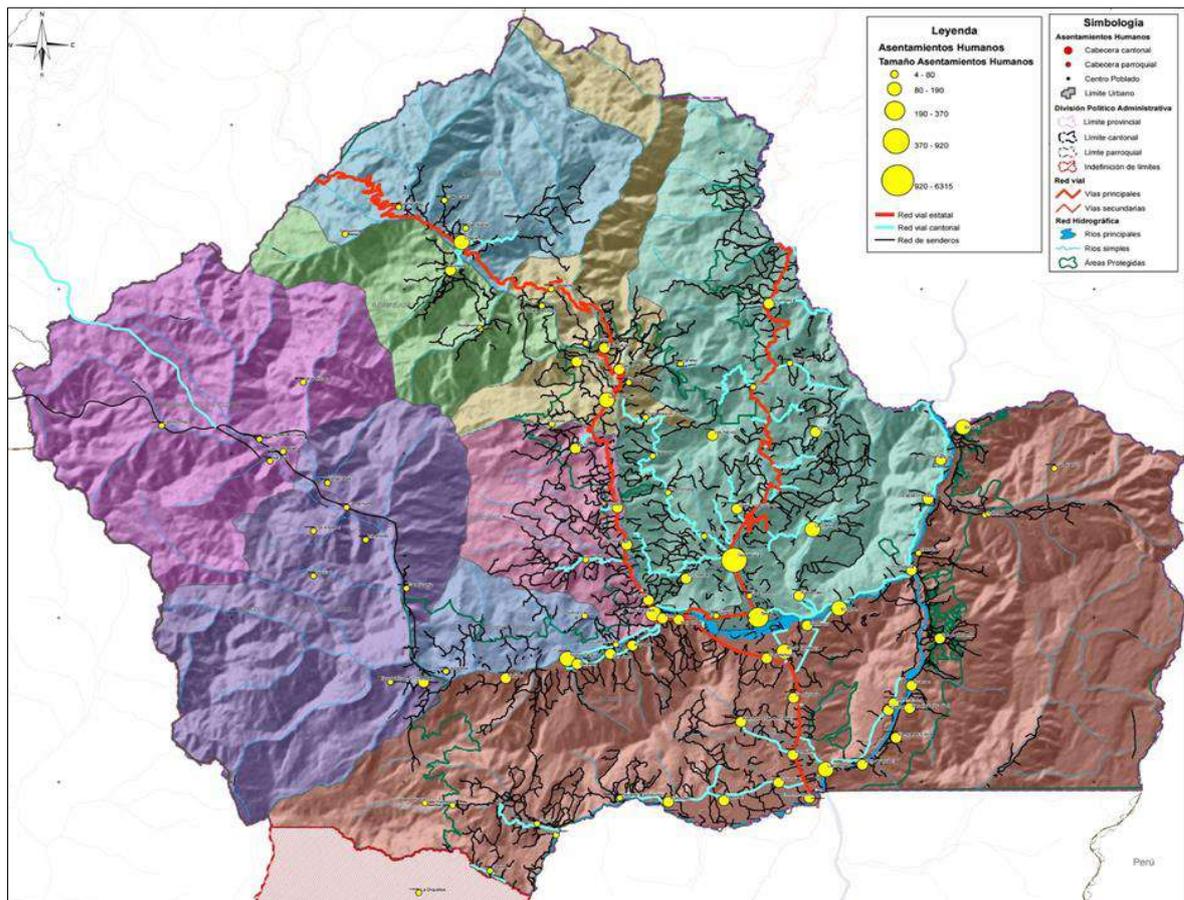
Vía colectora Gualaceo-Gualaquiza. (E594).- El eje vial más utilizado por las personas para movilizarse dentro del cantón y con la provincia del Azuay, con una extensión de 66.4 km, atraviesa cinco parroquias y algunas cabeceras como: El Ideal, El Rosario y Chigüinda.

- b) **Red vial cantonal**

Forman parte de la red vial secundaria del cantón, conecta las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos concentrados que no son parte de la red vial estatal y que se encuentran fuera de los límites urbanos; en este aspecto son vías que se desarrollan en el área rural del cantón y que son competencia del GAD Provincial de Morona Santiago. Se dividen en dos tipos de vías: secundarias y senderos; dentro de las vías secundarias, estas se consideran para la regulación y fraccionamiento de suelos en el área rural, teniendo entre las más importantes:

Vías de conexión interparroquial, vía Chigüinda-Bermejos, vías de conexión con asentamientos humanos concentrados, vía Sevilla-Proveduría-Atsau, vía La Unión-Nueva Tarqui-La Florida, vía a Zapotillo, vía al Portón, vía hacia la Dolorosa.

Mapa 42: Propuesta vial cantonal-Jerarquización



Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza

- c) **Red vial cantonal urbana** conformada por las vías internas a los límites urbanos de los asentamientos humanos concentrados considerados: Cabecera cantonal, cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco.

d) **Sistema vial urbano de la ciudad de Gualaquiza**

La infraestructura viaria funcional se enriquece con un sistema intermodal integral que apoye al impulso de un nuevo modelo territorial sostenible. Se utiliza la jerarquía vigente, incorporando una proyección vial expresa (nuevo paso lateral este, prolongando la av. Oriental) y la proyección de la av. Sixto Durán Ballén hacia Bomboiza como vía arterial. Adicionalmente, se realizan modificaciones de sección y diseño horizontal en algunos tramos al sur de la ciudad (sectores S).

1.2.1.4.3 **Transporte integral e interconectado**

Se plantea un sistema de transporte intermodal, que reduzca el uso del vehículo particular y priorice el transporte público de pasajeros; para ello debe dar paso a la implementación de una línea de transporte urbano y mejorar el transporte hacia las cabeceras parroquiales y comunidades. Para conseguir esto es necesario generar una red de proximidad que acerque actividades y servicios en las áreas urbanas rurales y desconcentre las que se dan en la cabecera cantonal, de tal forma que se dé una complementariedad de actividades que reduzcan la movilización hacia la capital. Esta red debe integrar infraestructuras y equipamientos canalizados a través de un mejoramiento de la red viaria de enlace parroquial por medio de los circuitos funcionales propuestos en el PDOT y reforzados a escala urbana.

El sistema de transporte debe articularse bajo las siguientes determinaciones generales para la integración del transporte intermodal en Gualaquiza.

- a) **Transporte público y comercial** en red que permitan trasladar personas de forma digna y mercancías de manera adecuada.
- b) **Intermodalidad del sistema** de forma que permita realizar traslados por diversos medios de acuerdo a las necesidades y actividades de la población, con esto se pretende optimizar los desplazamientos de corta, mediana y larga distancia. Debe funcionar en concordancia con el transporte público y la red de proximidad (articulada por las infraestructuras y equipamientos).
- c) **Movilidad activa inclusiva**, promoviendo la movilización peatonal y de medios alternativos como la bicicleta, promocionados y fortalecidos mediante un nuevo diseño vial que incluya elementos para su implementación como mejora en los anchos de acera, señalización horizontal, senderos y delimitación de calzadas para ciclovías en una primera fase, pues es necesario contar con datos que justifiquen su implementación final.
- d) **Redes de proximidad para centros urbanos** de cercanía, siendo el espacio público el nodo articulador y la red vial como el elemento conector de estos espacios y equipamientos, estas dos infraestructuras serán el soporte físico de las actividades de la población por medio de las cuales se pretende minimizar los traslados, reducir la contaminación ambiental y optimizar el trazado vial a ejecutar. Está determinación será de prioritaria ejecución desde la escala cantonal con su implementación en las cabeceras parroquiales articuladas y conectadas con la cabecera cantonal; y a escala urbana distribuyendo y articulando el espacio público y equipamientos en los barrios de la ciudad.
- e) **Corredores peatonales** que promuevan los traslados a pie, para ello, se deben reestructurar los trazados viales, implementar y fortalecer senderos en parques lineales que garanticen una adecuada movilidad de forma segura y continua con señalización horizontal, puentes peatonales, rediseño y ensanches de aceras. Esta estrategia se considera a escala urbana para todos los centros urbanos considerados. El rediseño de la vialidad debe partir de priorizar al peatón sobre el vehículo, por ello deben considerarse secciones viales mayores a las existentes, en donde se amplíen las aceras (mínimo a 2 m.) y se eliminen las barreras arquitectónicas para la circulación inclusiva de todas las personas.

- f) **Ciclovías en red** como complemento a las consideraciones anteriores, especialmente de apoyo a la intermodalidad del sistema y la movilidad activa inclusiva; implementadas en una primera fase en lugares estratégicos; en este sentido se propone en principio que sean parte de los corredores lineales en parques y las vías marginales a los ríos, principalmente para dar continuidad y conectividad con los diversos puntos de la ciudad, en condiciones de seguridad y de acuerdo a las leyes y normativas vigentes. La conexión de ciclovías, en un inicio debe estar orientada a unir los equipamientos recreativos y verdes.
- g) **Fortalecimiento de las Terminales de Transporte** con el fin de reestructurar la función de la ciudad y propender a una desconcentración hacia terminales o paradas adecuadas en las cabeceras parroquiales y distintos puntos de la ciudad. El actual Terminal Terrestre se potenciará, sin embargo, debe pensarse en su reubicación en el mediano y largo plazo hacia el sitio considerado al sur de la ciudad, pues la concentración de actividades y medios de transporte, especialmente paradas de taxis y carga concentradas en su alrededor dificultan el normal desarrollo de la movilidad.

Las determinaciones planteadas deben aplicarse considerando estudios técnicos, análisis de tráfico peatonal y vehicular, origen y destino, etc. con el fin de contar con una base de datos que permita implementar o corregir el modelo de movilidad sostenible propuesto, por lo que, se vuelve a recalcar la urgencia de actualizar el Plan de Movilidad vigente del cantón.

1.2.2 PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA

El modelo urbano deseado se orienta a un cambio de la forma de concebir la ciudad, por lo cual implementa criterios de desarrollo integrales, articulados y sostenibles, donde prevalece la función del territorio, con condiciones de complementariedad con sus circunvecinos, que permita posicionar al territorio como microrregional, se consolida a través de cinco variables: **CIUDAD COMPACTA Y MULTIFUNCIONAL, EQUIPAMIENTOS ACCESIBLES, SERVICIOS BÁSICOS SOSTENIBLES, MOVILIDAD SOSTENIBLE E INFRAESTRUCTURA VERDE** llegando a instaurar una ciudad planificada, accesible y respetuosa con el medio ambiente, mejorado la calidad de vida de la población Gualaquicense.

1.2.2.1 CIUDAD COMPACTA Y MULTIFUNCIONAL

Para la ciudad de Gualaquiza se establece un modelo de desarrollo compacto y funcional, de densidad poblacional alta, media y baja, con alturas y usos variables adecuados a la infraestructura, capacidad del suelo y servicios ambientales.

Se establecen cinco sectores que estructuran el territorio que, de acuerdo a sus características se clasifican en sector consolidado, sector no consolidado, asentamientos de hecho, sector económico y sector turístico.

- **Sector consolidado.** -Corresponde al sector norte de Gualaquiza, comprende los barrios La Carolina, San José, Las Colinas, Central, La Amistad, Eloy Alfaro, 24 de mayo, Barrio Amazonas y La Unión; se caracterizan por un alto grado de consolidación, concentran servicios, trabajo y por ende población.
- **sector no consolidado.** - Corresponde a los barrios María Auxiliadora, San Miguel, Orquídeas y Santa Cruz; se caracterizan por su baja densidad y subutilización de servicios, en este sector se sitúan las reservas de suelos para equipamientos y se estructura por la avenida Sixto Duran Ballén.
- **Asentamientos de hecho.** - Estos se sitúan al noroeste de Gualaquiza, corresponden a los sectores 13 de Abril y San Francisco, se integran al área urbana con la finalidad de ordenar el territorio además de establecerlos como oferta de suelo para vivienda.
- **Sector económico,** - Corresponde a Sevilla, adicional al sector consolidado, se instaura como el nuevo polo de crecimiento por su oferta de suelo para actividades comerciales y de pequeña industria.

- **Sector turístico**, - Tiene como característica principal la baja consolidación y lotes de mayor tamaño, se sitúa en el sector de Tambo Viejo, junto al río Bomboiza, posee condiciones paisajísticas siendo apto para infraestructura vinculada al sector turístico.

Para cada uno de sectores se establece la mezcla de usos, que permita cumplir con el objetivo de la ciudad de proximidad.

1.2.2.2 EQUIPAMIENTOS ACCESIBLES

Se impulsa una ciudad dinámica y accesible a servicios, espacios públicos y equipamientos de calidad, se promueve una ciudad con mixtura de usos, desconcentrando la zona norte del área urbana, con el objeto de establecer una ciudad de proximidad y contribuir a la disminución de grandes desplazamientos, aportando con el medio ambiente y la emergencia del Covid-19.

Para cumplir este objetivo, se plantean algunos equipamientos que llevarán al logro de este modelo urbano-territorial; entre ellos se mencionan el Hospital, Estación de Bomberos, Camal Municipal, Centro de Revisión y Parque Artesanal; se consolidará y regulará el sector que acogerá a mediano y largo plazo el nuevo Terminal Terrestre.

Adicionalmente, se establecen dos proyectos de regeneración urbana: La Gruta de la Virgen como hito del territorio y el área de influencia del Mercado Central y Terminal terrestre, de tal forma que permitan ordenar los usos y mejorar la calidad del servicio.

Para el área urbana de las cabeceras parroquiales, la existencia de equipamientos abandonados, subutilizados o que, por sus características ya no cumplen con su función, que ha ocasionado el mal uso de los recursos, propicia la necesidad de su rehabilitación, tales como Los Centros de Acopio en Bomboiza, el UPC de Chigüinda, Estadios y Espacios Deportivos parroquiales, ampliación del Cementerio y adecuación a los alrededores del Mercado Centro Comercial en la cabecera cantonal.

Para el área urbana de la cabecera cantonal, en donde no estén definidos específicamente el uso para los equipamientos, se designan de forma general conforme al Art. 4, numeral 6 de la LOOTUGS como "Equipamiento Social y de Servicios", a fin de que en el futuro el GADMG implemente el uso requerido de acuerdo a sus necesidades o requerimientos interinstitucionales.

1.2.2.3 SERVICIOS BÁSICOS SOSTENIBLES

Una de las principales estrategias para llegar combatir el problema de servicios básicos subutilizados es llegar al modelo de ciudad compacta, es la regulación de uso y ocupación del suelo, regulación del valor del suelo y la gestión de proyectos de vivienda de interés social.

Como se ha señalado, uno de los principales problemas que presenta la ciudad de Gualaquiza constituye la presencia de servicios básicos poco sostenibles, debido a su alto costo, económico y ambiental que representa para la ciudad, es por ello que una de las principales estrategias es ejecutar las etapas del "Plan maestro del sistema de alcantarillado sanitario, colectores marginales, sistema de alcantarillado pluvial, tratamiento de aguas residuales y ampliación de las redes de distribución de agua potable para la ciudad de Gualaquiza, cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago", con el objeto de preservar los recursos.

El sistema de reaprovechamiento de los desechos sólidos es escaso, situación que ha provocado que el tiempo de vida útil del relleno sanitario se vea acortado de acuerdo con lo planteado en los diseños del mismo; además de que una alta cantidad del presupuesto destinado a la unidad ambiental se destine a la recolección de basura, dejando de lado otros proyectos estratégicos.

En este contexto se plantea establecer varios lineamientos que permitan disminuir este consumo energético, donde se involucra a los GAD parroquiales y a la ciudadanía mediante la implementación de las siguientes estrategias:

- Educación ambiental de reciclaje domiciliario.
- Reutilización de los desechos orgánicos, mediante proyectos estratégicos en sus parroquias.

- Retomar el proyecto de puntos verdes, colocando a los GAD parroquiales como administradores del proyecto, con objeto de reducir los recorridos del carro recolector.
- Dotar de equipos faltantes para la gestión de los desechos sólidos en el Relleno Sanitario.
- Estudio integral de ampliación o reubicación del Relleno Sanitario.
- Reformar la normativa de tal forma que se establezcan derechos y obligaciones de la población en cuanto a sus desechos sólidos.

1.2.2.4 MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se plantea un modelo donde prevalezca el sistema de movilidad no motorizado, creando espacios diseñados para el peatón, incorporando infraestructuras destinadas para el ciclista, adicionalmente, se impulsa la implementación del transporte público urbano, generando un sistema multimodal de movilidad, como complemento se establecen circuitos funcionales acoplado las infraestructuras a la necesidad del sector.

Para adoptar o cumplir el modelo de movilidad sostenible, se deben plantear algunos proyectos que conduzcan al logro de este modelo urbano-territorial; entre ellos, la conectividad y obras complementarias a las actuales vías para lograr la red vial interregional e implementación del bus urbano.

Además, como proyecto piloto “La regeneración urbana de la calle 24 de mayo” que tiene por objeto la recuperación del espacio público invadido por vehículo privados.

Se propone la puesta en valor de los hitos urbanos como es la Gruta, el Coliseo, el Parque Central, los Parques Lineales y el Parque de Los Héroes, como parte de una red de equipamientos interconectados a través del sistema de movilidad multimodal.

Para la segunda etapa se plantea la recuperación de las vías que privilegien el acceso peatonal y cuya función es conectar el comercio local.

Para conseguir el modelo propuesto será necesario una actualización del Plan de Movilidad existente.

1.2.2.5 INFRAESTRUCTURA VERDE

La restauración ecológico-paisajística de espacios verdes de Gualaquiza y su acondicionamiento como espacios multifuncionales que promulguen beneficios económicos, ambientales y sociales, plantea como uno de sus lineamientos para conseguir una infraestructura verde la implementación de la educación en el sistema verde, promoviendo conciencia ambiental en la población para conservar ecosistemas sanos que mantengan un equilibrio entre los procesos urbanos y el desarrollo del hábitat, adjunto a este lineamiento se plantean cuatro ejes vertebradores:

a) Corredores ecológicos interconectados

Como eje articulador de los demás, propone consolidar una red de infraestructura verde, incorporando en parques, equipamientos, viarios y edificaciones el aumento de áreas verdes, con el objeto de mejorar los servicios ambientales y el índice de área verde por habitante.

Adicionalmente, será necesario establecer el control sobre las áreas protegidas e implementar proyectos de renaturalización de los espacios verdes degradados que pongan en valor el paisaje que caracteriza al territorio.

b) Corredores verdes naturales

Se recupera las zonas periféricas y urbanas, poniendo en valor el paisaje natural y su hábitat, con el proyecto de preservación de los bordes de ríos, quebradas y pies de montaña, aportando con la mitigación al cambio climático y apoyando al cumplimiento del índice verde de la ONU.

c) Áreas verdes recreativas y espacios públicos

Los espacios públicos como parques, plazas y vías (principalmente las de prioridad al peatón que contribuyen al confort térmico) son parte de la infraestructura verde del territorio, por lo cual se incorporaran lineamientos y criterios sostenibles en sus diseños.

d) Espacios verdes privados (retiros frontales, terrazas y cubiertas en edificios)

Las edificaciones forman parte de la imagen urbana de la ciudad es por ello fundamental que contribuyan en sus retiros con el incremento del índice verde y con el ornamento de la ciudad.

1.2.2.6 MODELO TERRITORIAL DESEADO URBANO

El modelo territorial urbano para el PUGS de Gualaquiza se fundamenta en los siguientes principios fundamentales:

- Ciudad compacta y polifuncional articulada a los demás asentamientos humanos del cantón.
- Movilidad Sostenible, fomentando la ciudad de proximidad.
- Ciudad turística, con criterios de ornato y mejoras en infraestructuras de red y de servicios.
- Ahorro y optimización de recursos humanos, económicos y ambientales.
- Sostenibilidad Ambiental.

El Modelo Territorial Deseado Urbano (MTDU) para los centros urbanos propuestos, parte del cumplimiento de la visión cantonal, por ello sus líneas base se conservan, por cual tienen como objetivo principal apoyar desde su ordenación a establecer el equilibrio de la red de asentamientos humanos.

Apuesta por el turismo con mejoras en infraestructuras, zonas verdes y servicios turísticos, se enfoca en la gestión pública y privada, con proyectos de promoción y mejoras en zonas estratégicas para el turismo, además se consolida como una ciudad pluricultural que conserva sus tradiciones.

El MTDU impulsa el proceso de articulación e integridad, con principios de asociatividad y participación ciudadana, apoyado con la transformación del GADMG, con la implementación de plataformas que faciliten y mejoren la articulación tanto interna como externa.

Fomenta una ciudad económicamente independiente con el apoyo hacia nuevos emprendimientos dando un valor agregado a los productos; enfocado en el fortalecimiento de centros urbanos menores de apoyo a la producción, interconectados a través de una red vial funcional, aprovechando de forma sostenible los recursos y promoviendo a crear nuevas fuentes del trabajo.

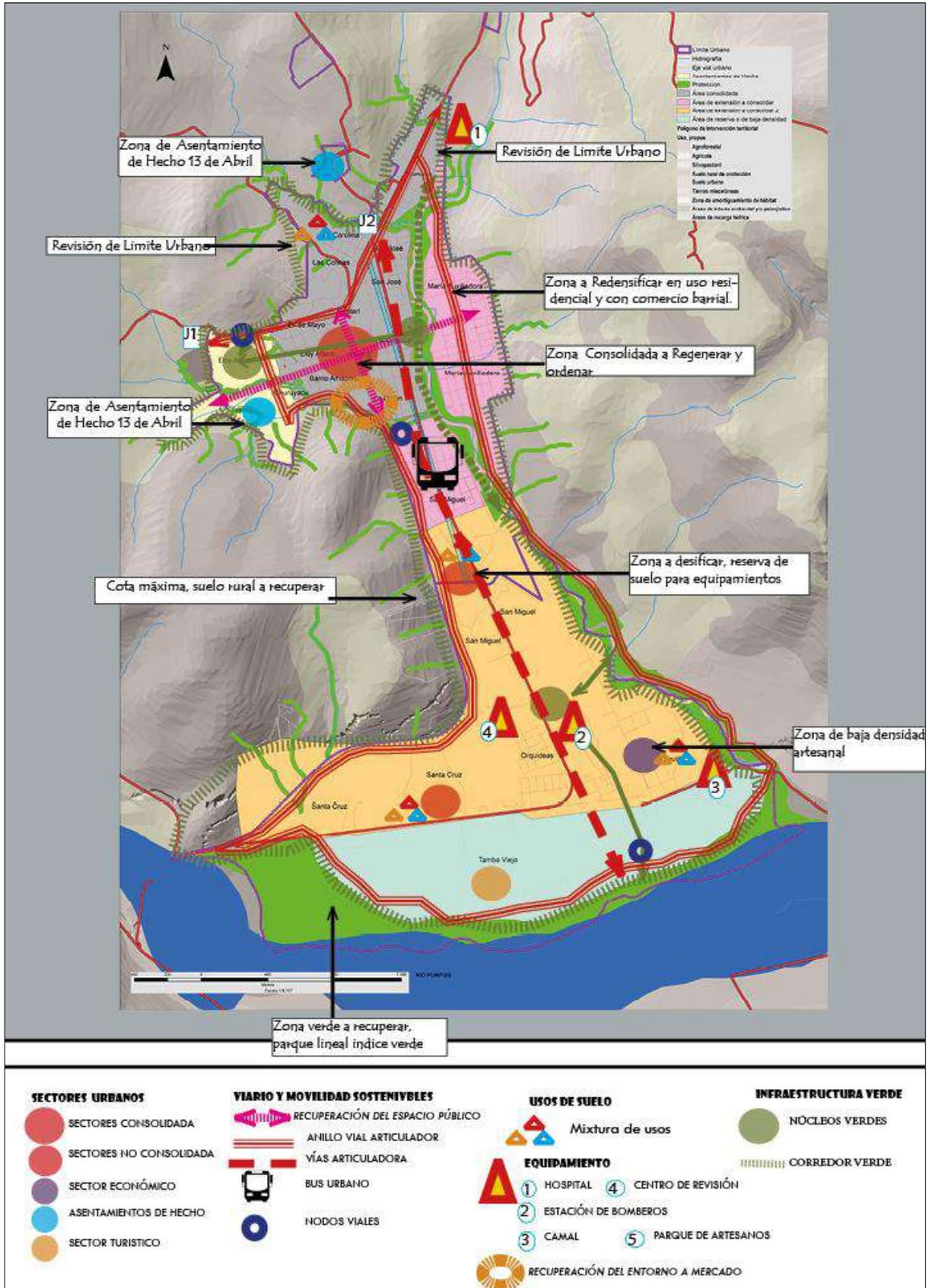
Impulsa la vivienda digna y adecuada desde su competencia de uso y ocupación del suelo, con proyectos de regulación de los asentamientos de hecho, promoviendo la vivienda propia y el ordenamiento de sectores y mejorando las condiciones de vida de la población.

Se considera la consolidación de la zona central y su regeneración para mejorar el ornato y promover el comercio y turismo religioso, intercultural y de recreación. Establece el desarrollo de las zonas en proceso de consolidación, propendiendo a la densificación poblacional y la optimización de la obra pública. Se plantea la mixtura de usos compatibles con el residencial en los diversos sectores, para ello se ordenan los mismos para propiciar la armonía urbana ambiental, movilidad e imagen urbana.

Se fomenta la ciudad verde, a través del fortalecimiento de la red de corredores hídricos, en las márgenes de protección de los ríos Gualaquiza, Churuyacu, Bomboiza, incluyendo Quebradas; vinculadas con otros ríos de las áreas rurales y de los considerados como recarga hídrica para el consumo humano.

En consecuencia, el modelo territorial urbano persigue establecer criterios de sostenibilidad dentro del territorio, optimizando la funcionalidad de la vialidad, dotando de infraestructura y equipamientos, así como, la protección de los recursos naturales a fin de que se propenda a la generación de espacios habitables para la población Gualaquicense; además, ordena el territorio desde un enfoque coherente con la visión cantonal como un cantón amigable con su medio ambiente y turístico.

Mapa 43: Modelo Territorial Deseado Urbano



Fuente: MTD- Propuesta PDOT 2020-2023. Diagnostico Estructurante / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.2.2.7 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES

El artículo 13 del reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que uno de contenidos para el componente estructurante del uso y gestión del suelo, será la distribución espacial general de actividades (productivas, extractivas, de conservación y servicios) para asentamientos humanos mismas que servirán de base para para la delimitación de los polígonos de intervención. (PIT); en consecuencia, se realiza el análisis antes indicado en el territorio correspondiente al área urbana y periurbana de la ciudad de Gualaquiza.

La forma en la que se distribuyen las actividades en el área urbana, refleja cómo la población se organiza en territorio, organización que se da debido a condiciones sociales, económicas, ambientales y legales; constituye un indicador que permite la identificación de zonas que presentan funciones similares que se emplean como variables para el establecimiento de los polígonos de intervención urbana.

De acuerdo con lo expresado, se analiza la vocación, funcionalidad y organización actual de los diferentes sectores o barrios que conforman el área urbana de Gualaquiza, enmarcados en el modelo territorial urbano deseado esbozado anteriormente.

a) Asentamientos Humanos

El análisis de la distribución espacial de equipamientos se realiza desde la óptica de distribución de los asentamientos humanos en el territorio, considerando como uso principal la vivienda, que representa el 10,33% de los usos presentes en el territorio urbano.

La determinación del grado de consolidación del territorio urbano de Gualaquiza se ha realizado en función de la tasa de edificaciones que actualmente existen, la dotación de servicios públicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) la red viaria y la dotación de equipamientos presentes en cada sector de planificación identificado. El grado de consolidación y su identificación en cinco tipos, se basa en lo dispuesto por el artículo 18 de la LOOTUGS, mediante el cual, más adelante se propone la subclasificación del suelo urbano.

Para el análisis de ocupación de los Asentamientos Humanos -en el caso específico de la cabecera cantonal- se considera el porcentaje de consolidación que tiene el actual límite urbano, identificando cinco tipos: Área Consolidada, Área a Consolidar 1, Área a Consolidar 2, Área de Reserva de Suelo de Baja Densidad, Área de Protección.

- **Área Consolidada**

Esta área corresponde a la zona norte de Gualaquiza (conocida como centro), donde se concentran los bienes y servicios, siendo uno de los principales problemas el coeficiente de ocupación del suelo que ha llevado a construir edificaciones poco habitables (en cuanto a condiciones de habitabilidad y funcionalidad); de igual manera, se suma el modelo de movilidad que da prioridad al vehículo privado y la concentración de actividades.

Se posiciona en el territorio como centro de atracción poblacional, por lo que es necesario el ordenamiento de la zona respecto al ornato, movilidad sostenible, habitabilidad y proyectos de renegación urbana; además, si bien el grado de consolidación es alto, se propone la densificación de este espacio mediante la edificación del suelo aún vacante y una planificación que tome en cuenta lo existente con el objetivo de mejorar las actividades que se vienen desarrollando y establecer una ciudad de cercanía, accesible, segura y sostenible en la cual se plantee la puesta en valor de los hitos históricos, recuperación de los espacios públicos y la regeneración de las infraestructuras grises y verdes.

Rango de ocupación	Categoría	Área [ha]	Edificado		Agua potable		Alcantarallado		Energía eléctrica		Equipamientos		Vialidad		Grado de consolidación
			Área [m ²]	Porcentaje	Long [m]	Porcentaje									
0% - 25%	Área de Baja Densidad	245,94	30,97	12,59%	204,08	82,98%	36,54	14,86%	180,3	73,32%	34,45	14,01%	3,29	1,34%	33,18%
25% - 50%	Área a Consolidar 2	288,34	80,16	27,80%	239,12	82,93%	127,13	44,09%	242,60	84,14%	76,01	26,36%	2,85	0,99%	44,39%
50% - 75%	Área a Consolidar 1	70,63	7,71	10,91%	56,61	80,16%	50,71	71,79%	60,32	85,41%	10,51	14,87%	3,45	4,89%	44,67%
75%-100%	Área Consolidada	91,59	58,18	63,52%	82,54	90,12%	78,55	85,77%	89,38	97,59%	17,75	19,38%	0,93	1,02%	59,57%
	Área de Protección	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Total		696,50	177,0	25,41%	582,4	83,61%	292,9	42,06%	572,6	82,22%	138,7	19,92	105,2	1,51%	

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza

Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Área a Consolidar 1**

Las Áreas a Consolidar 1 y 2 (actualmente poco desarrolladas o subutilizadas) se consideran como extensiones urbanas de oferta de suelo para uso principal residencial, presenta una baja consolidación y una mixtura de usos de escala local; cuenta con equipamientos de recreación de senderismo, equipamientos de proximidad y una estructura vial barrial a excepción de la avenida occidental que se plantea como una vía rápida (tipo expresa).

Para este sector se establece una mejora en la dualidad urbano ambiental mediante proyectos de reforestación y recreación activa-pasiva a lo largo del río Gualaquiza; por su ubicación, se propone optimizar la interconexión con el noroeste del perímetro urbano de forma que se propenda a la mejora de la accesibilidad y servicios de la urbe.

Dentro de la propuesta, también se establecen equipamientos sociales y de recreación, para ello se plantean reserva de suelo para su futura implantación, así como al norte para la implementación de un nuevo hospital, viviendas de interés social y ampliación de la ciudad.

Se propone la regulación y control del fraccionamiento colindante al límite urbano, de la apertura de vías hacia las áreas rurales; la implementación de proyectos de sostenibilidad dentro de la estructura urbana con criterios que permitan incrementar el índice verde y reducir el porcentaje de deforestación. El objetivo principal es mantener la belleza paisajística natural de los cerros al lado este del perímetro urbano.

- **Área a Consolidar 2**

Constituye un área de uso residencial con densidad media, se permiten equipamientos, comercios y servicios de escala cantonal, se determinan lotes de mayor tamaño y se incorpora normas de arquitectura acorde al uso de suelo; se impulsa la mixtura de usos, distribuida en función de los ejes longitudinales de las vías previstas, desde su sección y hasta su función; se instauran servicios barriales y se impulsa la accesibilidad de la población al “Parque de los Héroes”.

Se establecen estrategias para conservar la función de vía rápida de la avenida Sixto Durán Ballén y se mejora la estructura vial del sector con el fin de dar continuidad y funcionalidad para su desarrollo, se fortalece el sistema multimodal, apoyados en nuevos modelos de movilidad e infraestructura.

Esta área es la menos desarrollada cuenta con acceso a las redes de servicios básicos, sin embargo, el porcentaje de suelo edificado es bajo, siendo necesario que los propietarios de los predios del sector, mediante regulación municipal tendrán un plazo para urbanizar, con el objeto de establecer el nuevo centro de bienes y servicios, de apoyo al desarrollo cantonal.

En la zona sureste, en Sevilla, se plantea establecer un sector de pequeña industria y producción artesanal (Parque Artesanal), para la implementación de las actividades artesanales y para el nuevo centro de faenamiento del cantón, por esto, se lo denomina como “Sector Industrial Productivo de Bajo y Mediano Impacto” por lo que se vuelve necesaria la mejora de su infraestructura vial y servicios.

- **Área de Reserva de Suelo de Baja Densidad**

Se considera como reserva de suelo de baja densidad dentro del límite urbano, hasta que se desarrollen las Áreas a Consolidar 1 y 2, se ha identificado en el sector “Tambo Viejo”, tiene un enfoque de desarrollo a mediano y largo plazo donde su uso principal es Residencial de Baja Densidad y Turístico; aquí se propone la regulación, control y recuperación de márgenes de protección del río Bomboiza y quebradas que se encuentren en el sector; será necesaria la mejora de las conexiones hacia el norte con el centro de la ciudad de Gualaquiza y al sur con la cabecera parroquial de Bomboiza como hito impulsador que servirá para equipamientos futuros y espacios naturales vinculados al sector turístico.

El tamaño mínimo del lote será el necesario para el desarrollo de construcciones vinculadas al turismo de forma que obedezca los estándares establecidos por el ministerio de turismo para de esta forma mejorar la competitividad turística con los cantones circunvecinos.

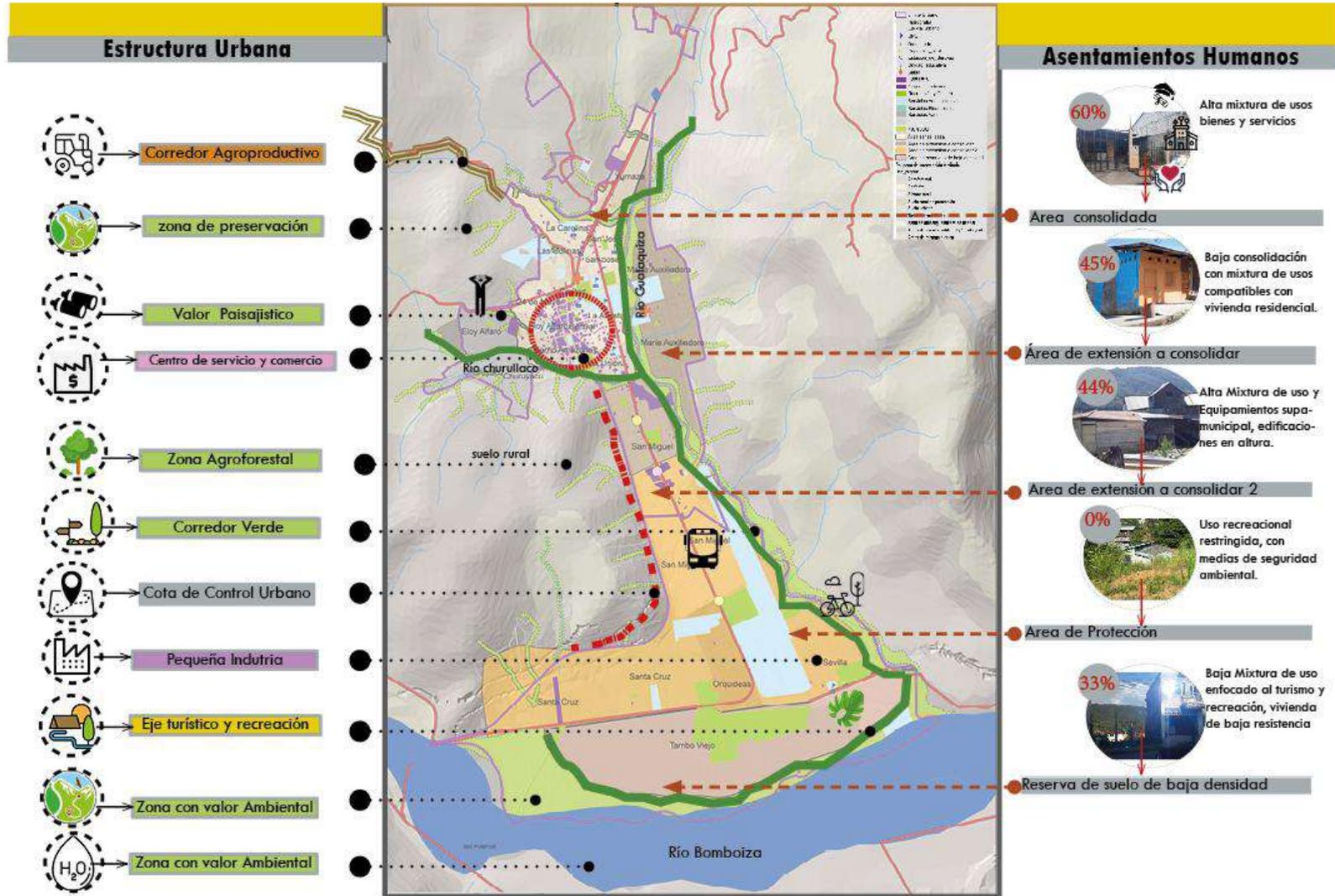
- **Área de Protección**

Las áreas de protección ofrecen a la población servicios ambientales como recarga hídrica, recreación, purificación del aire etc. Además, permiten mitigar la ola de calor. Representan las áreas verdes de las zonas urbanas y las márgenes de protección de ríos y quebradas, las cuales se encuentran presionadas por la urbanización, la deforestación y el uso indiscriminado de los recursos hídricos. Es necesaria su regulación, control y remediación con el fin de incrementar el índice verde de la ciudad de Gualaquiza y en general del cantón.

El área destinada como protección dentro del perímetro urbano de Gualaquiza se encuentra en su mayoría constituida por espacios de alto valor paisajístico, destinados para recreación y compuestos por parques lineales y miradores naturales; por tanto, las actuaciones en estas áreas van enfocadas a los siguientes aspectos:

- Impulso y mejora de la red de infraestructura verde mediante la consolidación y complementariedad con el área construida.
- Implementación de planes de recuperación del paisaje como soporte a la implementación y regularización de las áreas verdes.
- Incorporación de carriles para ciclovías y senderos de recreación interconectados.

Mapa 44: Distribución general de actividades



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / Elaboración: Equipo Consultor 2020

b) Servicios

Se promueve en el territorio la dotación y mejora de la infraestructura necesaria para la prestación de servicios urbanos, vialidad, transporte, abastecimiento de agua, saneamiento y equipamientos.

La actividad del principal del cantón se fundamenta en el intercambio de bienes y servicios, los mismos que se concentran en el área central de la ciudad. Por ello, el PUGS promueve la desconcentración, mixtura de usos y ordenamiento de estas actividades, las cuales se han venido desarrollando en la dirección norte-sur y este-oeste; siendo el eje principal la calle 24 de Mayo y la calle Gonzalo Pesantez, consideradas para el presente análisis, como la cruz religiosa, cultural y de servicios.

1.2.3 LIMITE URBANO AJUSTADO

Como resultado de los análisis previos del Diagnóstico del Componente Estructurante, la Propuesta de la Estructura Urbana-Rural, el Modelo Deseado Urbano y, como paso previo a la clasificación del suelo cantonal en urbano y rural, se establecen los límites ajustados para los asentamientos humanos concentrados considerados para suelo urbano. Se recalca nuevamente, que debido a la falta de información del catastro rural y con la información base del departamento de desarrollo y planificación se fijan los límites urbanos para las cabeceras parroquiales y los centros poblados de La Pradera y San Francisco, mismos que deberán ser reajustados una vez que se formulen sus respectivos planes de ordenamiento territorial (planes complementarios), los cuales definirán los límites definitivos y las determinaciones específicas de uso y ocupación del suelo.

En este aspecto, considerando el objetivo principal que es lograr un crecimiento compacto de las áreas urbanas y de acuerdo a los datos de proyección y densidad poblacional principalmente, no es necesario la ampliación (para este periodo) de los límites urbanos, sino más bien, realizar pequeños ajustes para una delimitación más técnica conforme a la Resolución Nro. 005 CTUGS-2020.

1.2.3.1 LIMITE URBANO CABECERA CANTONAL

El establecimiento del suelo urbano es el resultado del análisis previo de las variables que permitieron orientar el crecimiento de la ciudad de Gualaquiza con fines de optimizar los sistemas públicos de soporte y el control del uso y ocupación del suelo.

El actual límite urbano representa 932.98 ha (dato actualizado), el cual, con el análisis y la socialización respectiva, ha sido ajustado con superficie disminuida e incrementada llegando a 936.43 ha, es decir se ha ampliado en 3.45 ha.

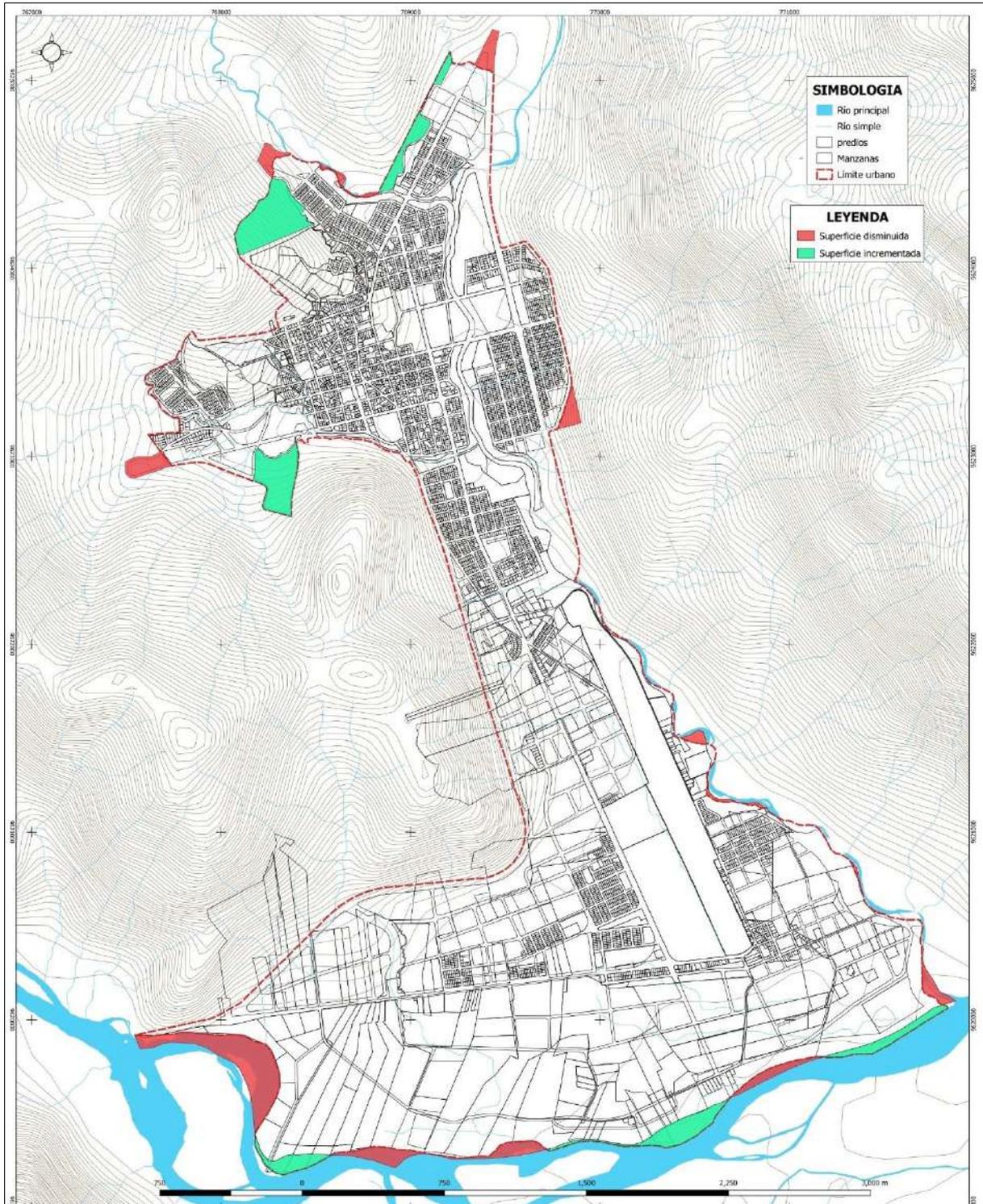
Tabla 38: Áreas de ajuste al límite urbano-Cabecera cantonal

SIMBOLOGIA	AREA AJUSTADA	AREA [m2]	AREA [ha]
	Área disminuida	262,365.26	26.24
	Área aumentada	296,823.95	29.68
	Diferencia en +	34,458.69	3.45

DESCRIPCIÓN	AREA [m2]	AREA [ha]
Límite Urbano Actual	9,329,788.45	932.98
Límite Urbano Ajustado	9,364,247.14	936.43
Diferencia	34,458.69	3.45

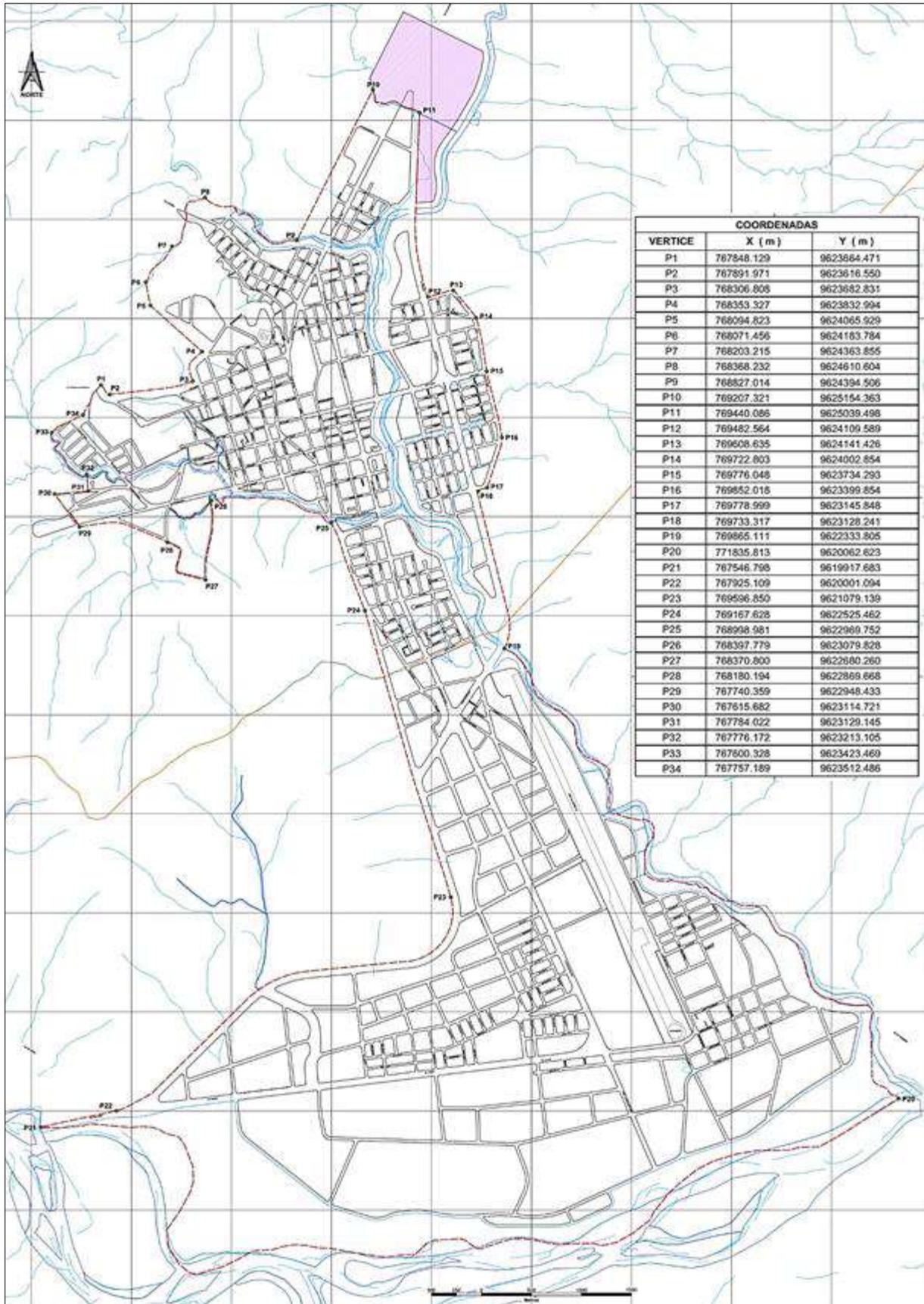
Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 45: Limite Urbano Ajustado-Cabecera cantonal



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 46: Límite Urbano Definitivo de la cabecera cantonal de Gualaquiza



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.2.3.2 LÍMITE CABECERAS PARROQUIALES Y NUCLEOS URBANOS

La definición de estos límites parten de un análisis de la demarcación de los polígonos de control municipal establecidos por el GADMG, las proyecciones poblacionales al año 2032 y de los recorridos de campo, este último permitió tener una visión real de comparación entre lo planificado y el crecimiento real de las cabeceras; para el caso de Amazonas y San Miguel de Cuyes, que no se pudo recorrer, se realizó a través de la información digital de fotografía aérea de Google Earth 2018 y de las mesas de trabajo con los técnicos del Departamento de Planificación del GADMG y el técnico a cargo del PDOT de las dos parroquias.

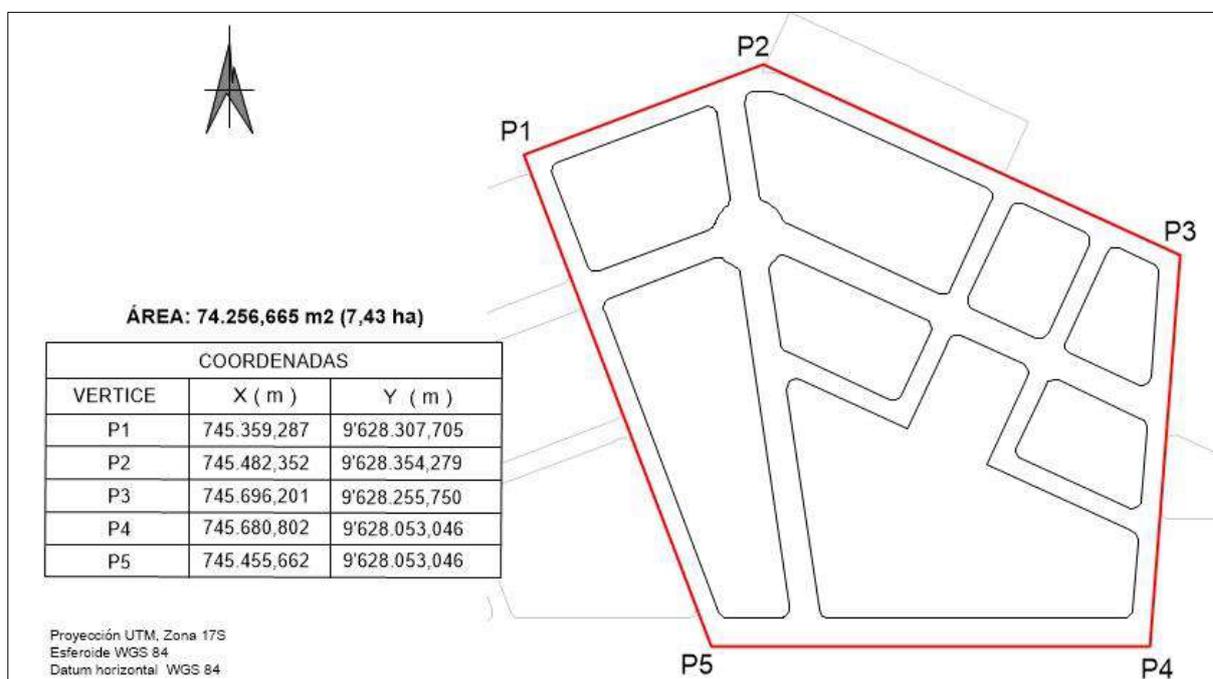
En primer lugar, se determina que existe una planificación exagerada de amanzanamientos y trazado vial de los Asentamientos Humanos Concentrados. De acuerdo a las proyecciones de población obtenidas en el análisis de la situación actual de los 25 Asentamientos Humanos Concentrados (AHC), se evidencia que, en las cabeceras parroquiales de Bermejitos, Bomboiza, parte de Chigüinda y Amazonas, no hay concordancia entre la expansión vial, la dotación de servicios básicos con la ocupación y uso del suelo para residencia; las proyecciones de población presentan densidades bajas (10,10 al 24,29 hab/ha), por lo tanto, no hay necesidad de expansión urbana para los próximos 12 años, tal es el caso que Bermejitos y Chigüinda presentan decrecimiento poblacional al año horizonte.

Para el caso de los núcleos urbanos y una vez debatido en las mesas de trabajo, solo se acogen para suelo urbano a dos: San Francisco y La Pradera; el primero por las características urbanas de consolidación que presenta y para evitar su expansión hacia el área sensible de protección de la microcuenca San Francisco; el segundo presenta una dinámica poblacional y crecimiento urbano superior al de su cabecera parroquial (El Rosario), desarrollándose a los dos lados de la vía E 594 y que necesita una regulación y control en su crecimiento urbano.

Por lo expuesto, es necesaria una adecuación de los límites de control para definir límites urbanos del suelo a considerarse como urbano; se indica, que en el corto plazo se deben formular los Planes Complementarios de Ordenamiento Territorial de las Cabeceras Parroquiales para una definición definitiva de los límites y las determinaciones para el uso y ocupación del suelo. A continuación, se presenta la propuesta definitiva de los límites urbanos de las 8 cabeceras parroquiales y los 2 núcleos urbanos.

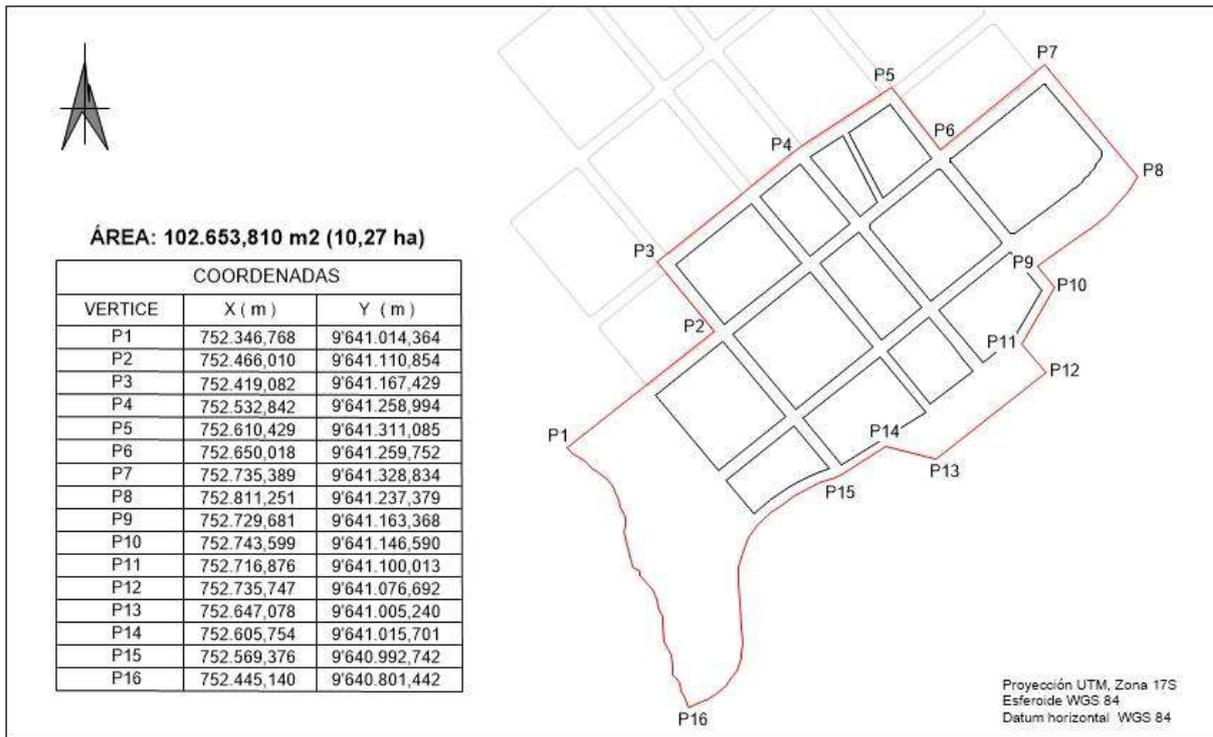
1.2.3.2.1 Límite Urbano de la cabecera parroquial Amazonas

Mapa 47: Límite Urbano de Amazonas



1.2.3.2 Límite Urbano de la cabecera parroquial Bermejos

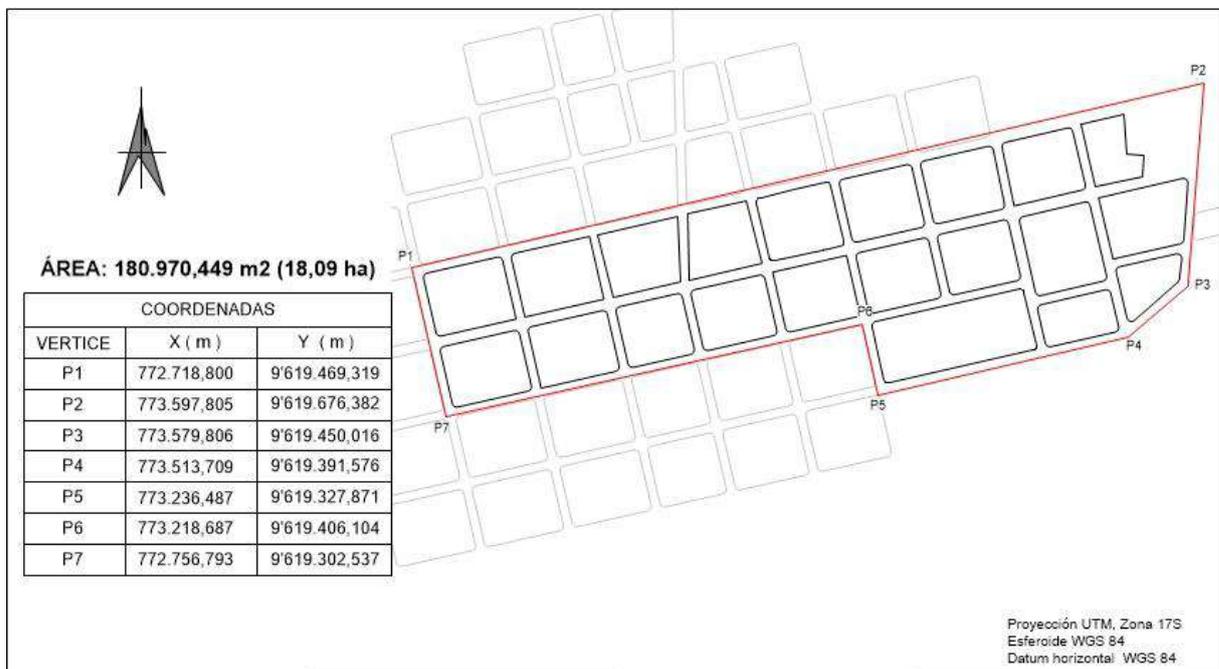
Mapa 48: Límite Urbano de Bermejos



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.3.2.3 Límite Urbano de la cabecera parroquial Bomboiza

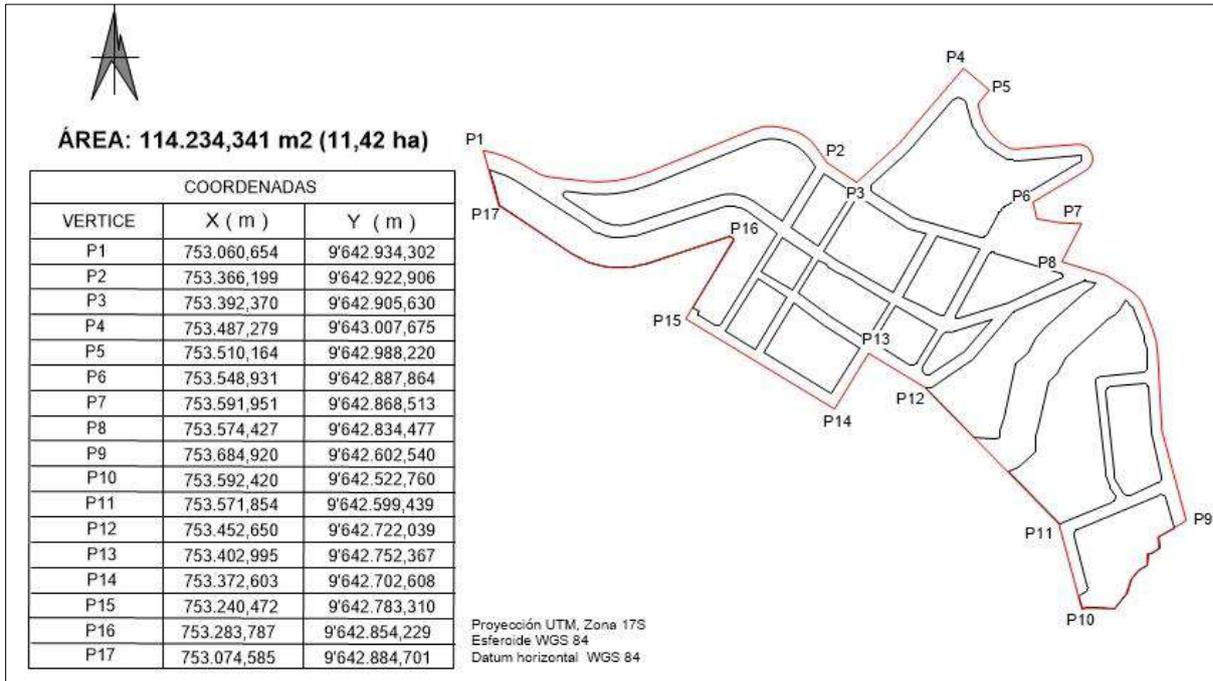
Mapa 49: Límite Urbano de Bomboiza



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.3.2.4 Límite Urbano de la cabecera parroquial Chigüinda

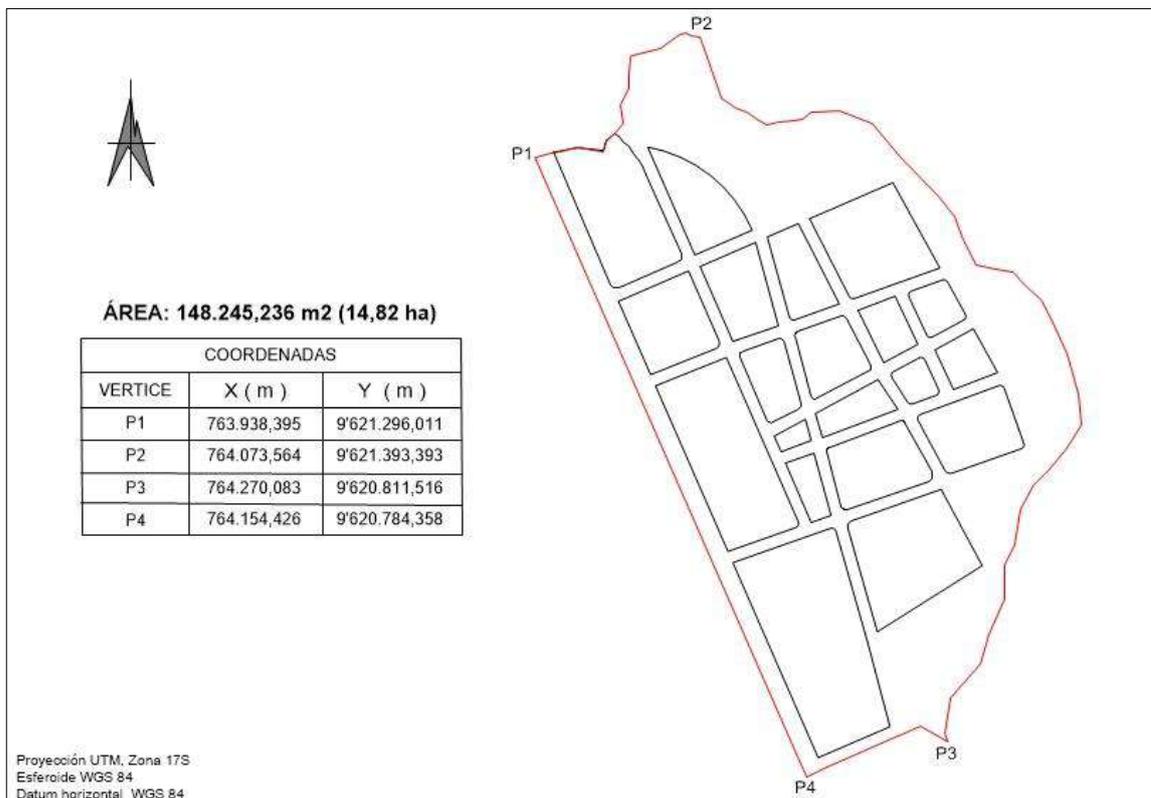
Mapa 50: Límite Urbano de Chigüinda



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2020

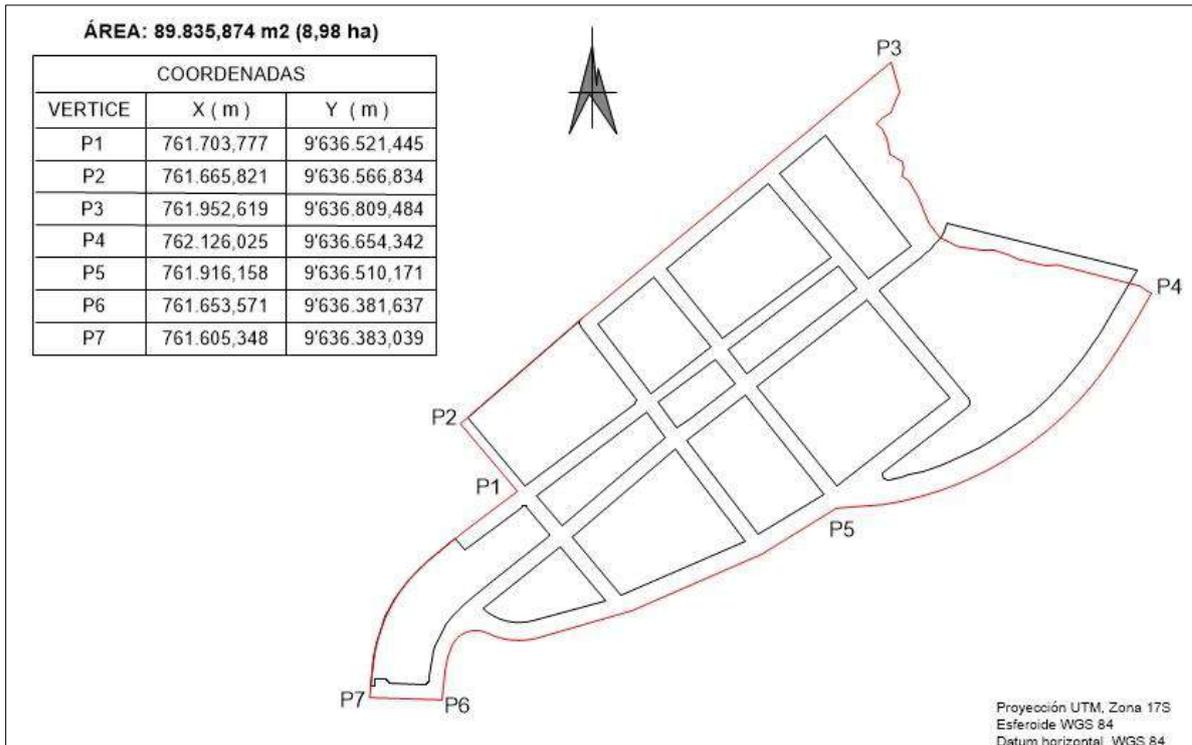
1.2.3.2.5 Límite Urbano de la cabecera parroquial El Ideal

Mapa 51: Límite Urbano de El Ideal



1.2.3.2.6 Límite Urbano de la cabecera parroquial El Rosario

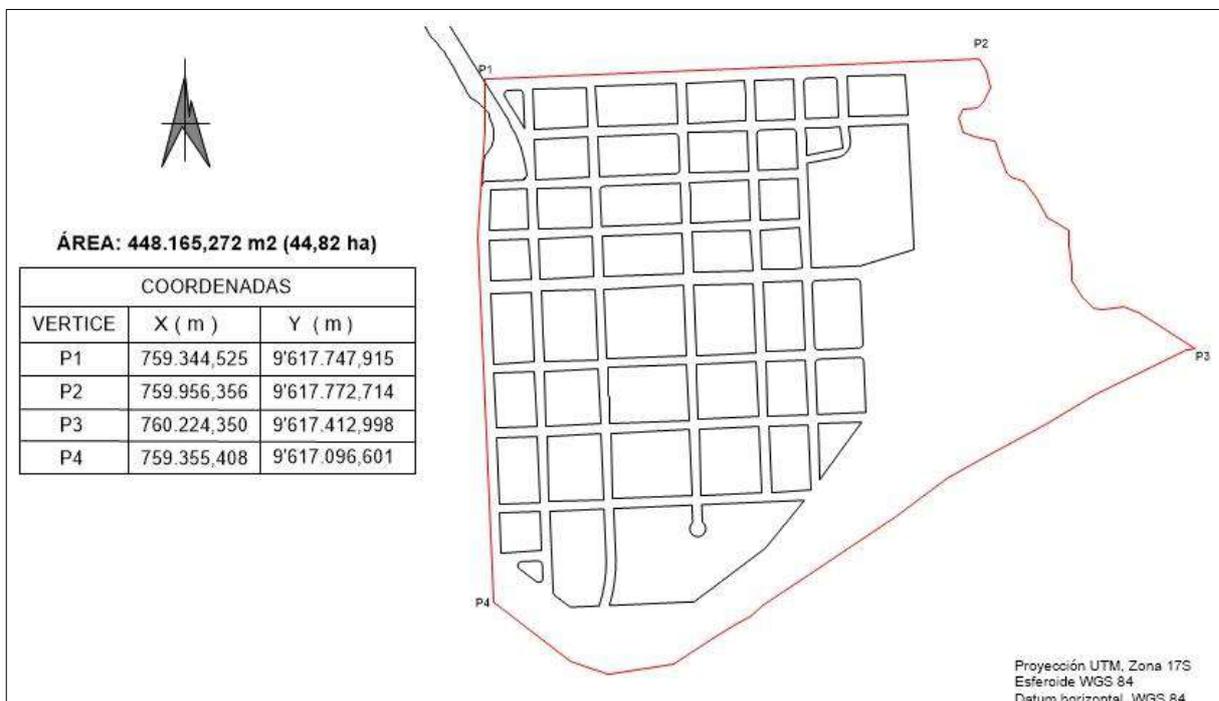
Mapa 52: Límite Urbano de El Rosario



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.3.2.7 Límite Urbano de la cabecera parroquial Nueva Tarqui

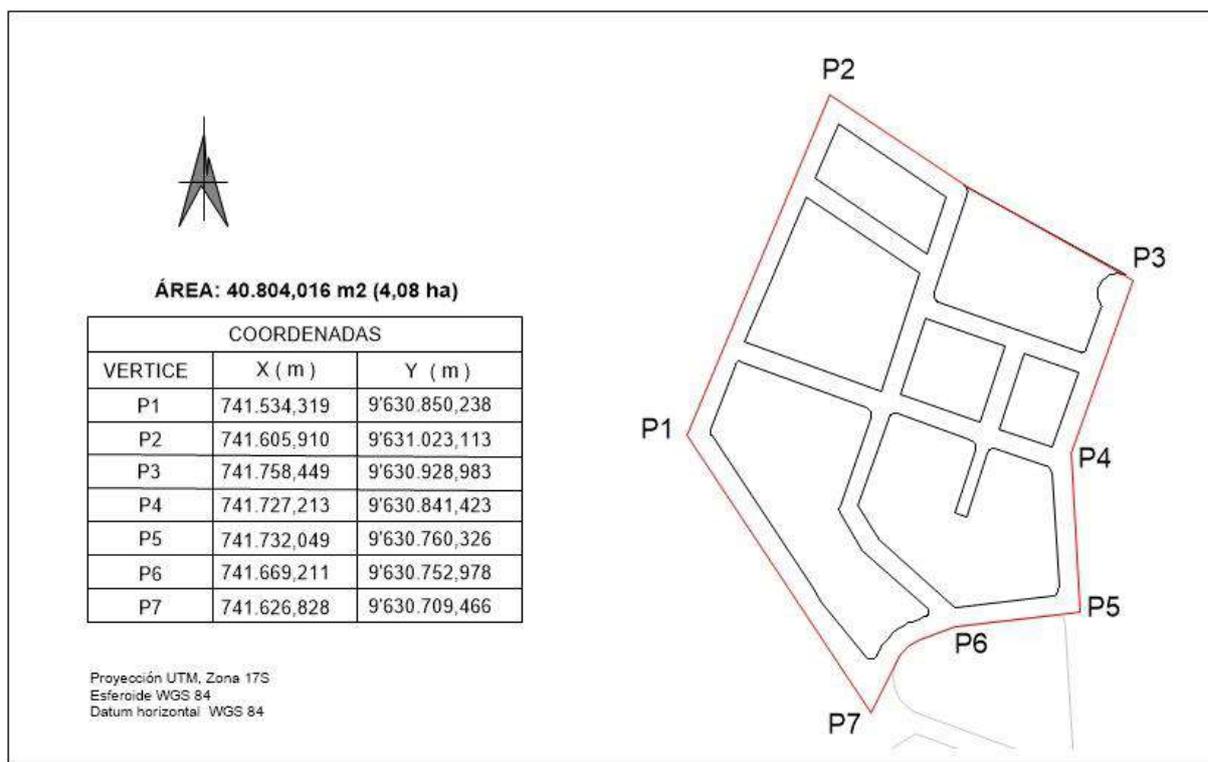
Mapa 53: Límite Urbano de Nueva Tarqui



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.3.2.8 Límite Urbano de la cabecera parroquial San Miguel de Cuyes

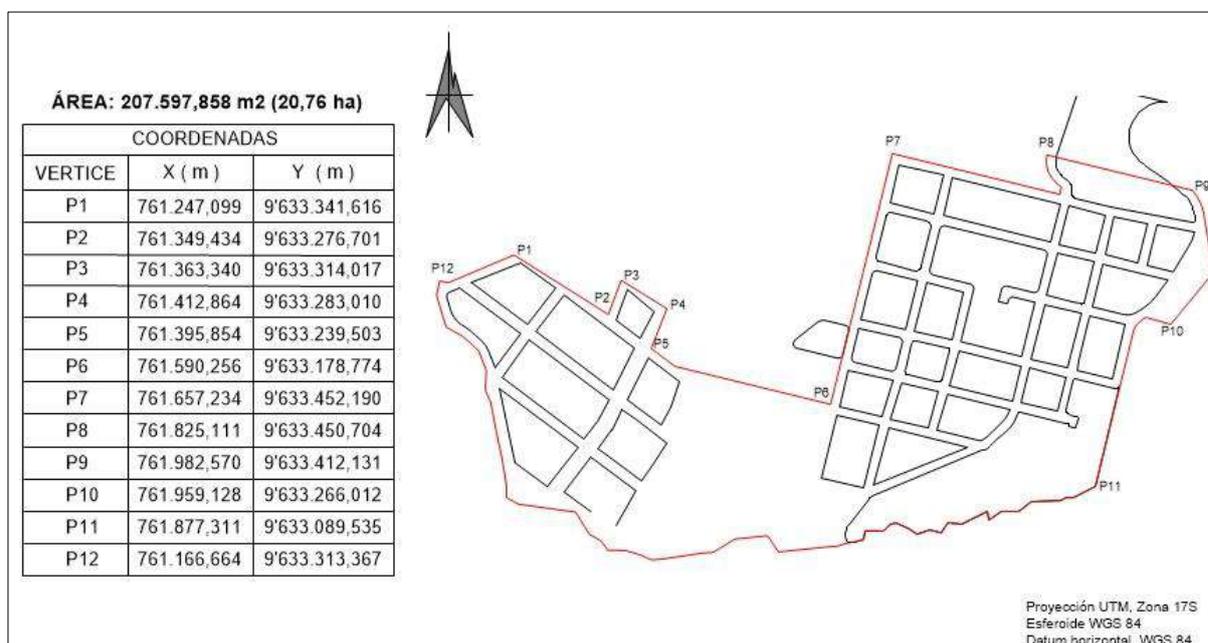
Mapa 54: Límite Urbano de San Miguel de Cuyes



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.3.2.9 Límite Urbano del Asentamiento Humano La Pradera

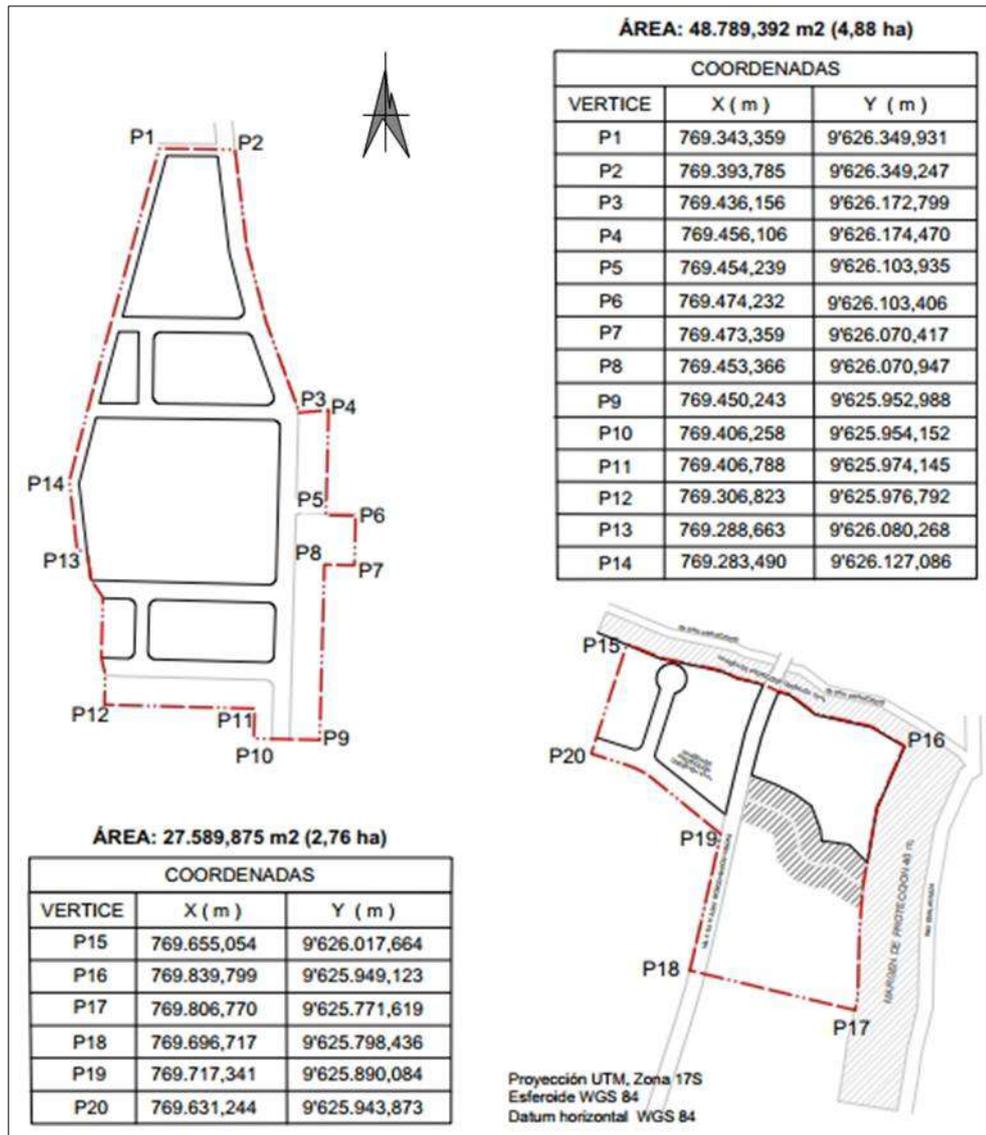
Mapa 55: Límite Urbano de La Pradera



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante / Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.3.2.10 Límite Urbano del Asentamiento Humano San Francisco

Mapa 56: Límite Urbano de San Francisco



Fuente: GADMG-Diagnóstico Componente Estructurante

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.4 PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo constituye el soporte físico de las actividades que realiza la población a fin de propiciar su desarrollo integral sostenible y, es donde se materializan las decisiones y estrategias territoriales.

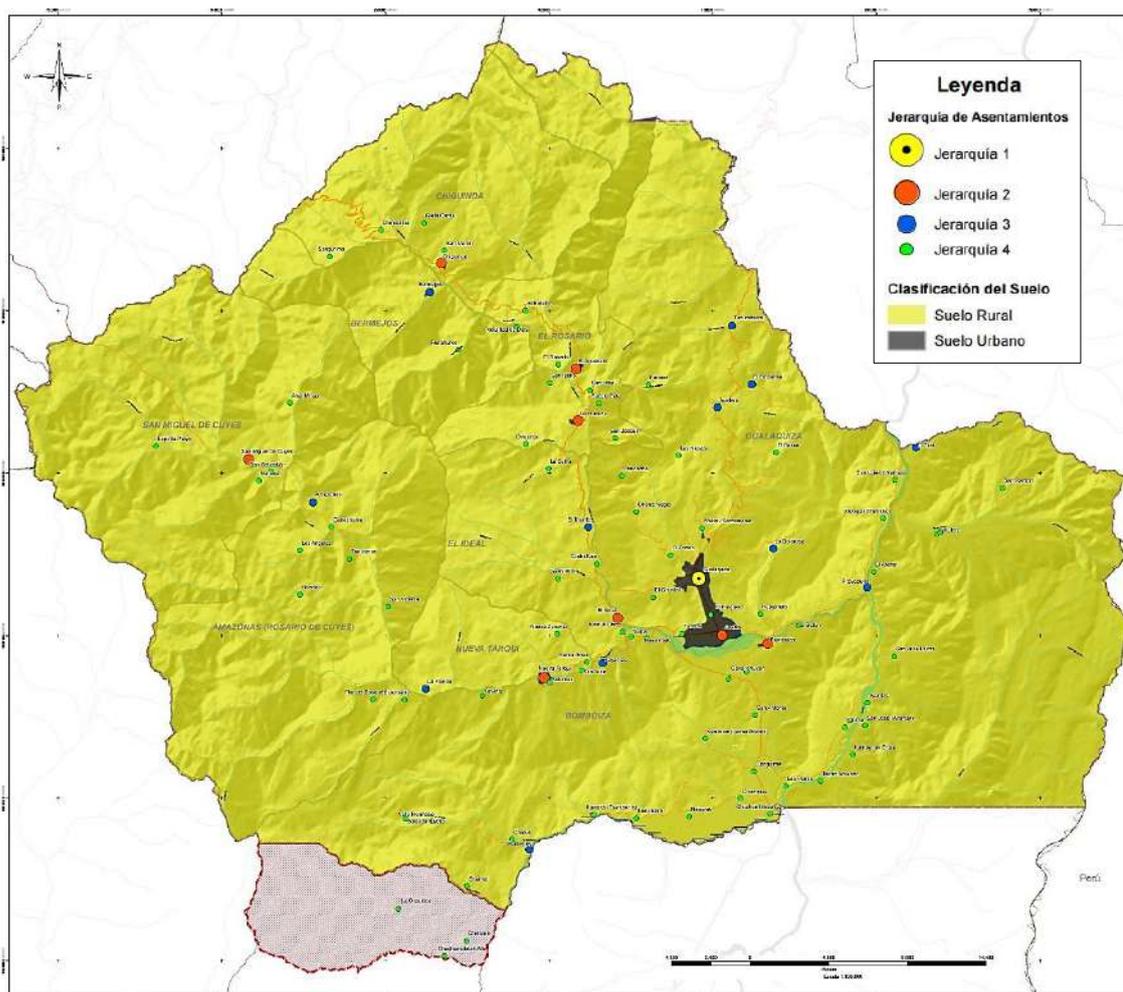
El objetivo principal que persigue el Plan de Uso y Gestión del Suelo es la conservación de los recursos naturales, así como la protección de los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos a fin de optimizar la producción, prevenir los riesgos y disminuir los efectos negativos sobre el medio ambiente que se pueden ocasionar por la expansión urbana de los asentamientos humanos y las actividades que la población desarrolla, por ello la clasificación del suelo se constituye en el primer paso para las determinaciones de su uso y ocupación.

Una vez definidas las áreas urbanas y sus respectivos límites, se procede a la clasificación del suelo cantonal conforme a la LOOTUGS, que en primera instancia lo clasifica como urbano y rural.

Tabla 39: Clasificación del suelo cantonal

Clasificación	Área [ha]	Porcentaje
Suelo urbano		
Áreas urbanas	1.084,74	0,50%
Suelo rural		
Área rural	214.948,73	99,50%
Total	216.033,47	100,00%

Mapa 57: Clasificación del Suelo cantonal



Fuente: CONALI, IGM, MAE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.4.1 SUELO URBANO

El suelo urbano se define como aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, conformando un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados e incluyen a los núcleos urbanos en el suelo rural (LOOTUGS, 2016), cuya regulación y gestión es de competencia exclusiva del GAD Municipal.

En concordancia, para la determinación del suelo urbano del cantón Gualaquiza, se ha considerado como tal al territorio ocupado por la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y asentamientos

humanos consolidados; se han definido 10 asentamientos humanos considerados como suelo urbano.

Tabla 40: Clasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Urbano

Clasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje %
Suelo Urbano	Amazonas	7,43	0,68%
	Bermejos	10,27	0,95%
	Bomboiza	18,09	1,67%
	Chigüinda	11,42	1,05%
	El Ideal	14,82	1,37%
	El Rosario	8,98	0,83%
	La Pradera	20,76	1,91%
	Nueva Tarqui	44,82	4,13%
	San Miguel Cuyes	4,08	0,38%
	San Francisco (Alto y Bajo)	7,64	0,70%
	Gualaquiza	936,43	86,33%
Subtotal		1084.74	100,00%
Suelo Rural	Resto del Cantón Gualaquiza	214.948,73	
Total		216.033,47	

Fuente: GADMG-PDOT Gualaquiza 2020-2023-Diagnóstico Componente Estructurante

Elaboración: Equipo Consultor 2024

- **La cabecera cantonal**

La cabecera cantonal constituye el núcleo poblacional de mayor tamaño, ocupa el 86,33% del total de la superficie urbana cantonal, es el lugar donde se concentra la población y las actividades, abarca 936,43 hectáreas, conformada por las parroquias urbanas de Gualaquiza y Mercedes Molina, de acuerdo a la organización territorial establecida por el GAD Municipal. Se constituye en el único asentamiento de jerarquía J1.

- **Cabeceras parroquiales**

La conformación de las cabeceras parroquiales está dada en función de la organización político administrativa del cantón. Las cabeceras parroquiales aportan al suelo urbano con el 11,05% del total de la superficie urbana del territorio cantonal.

Dentro del suelo rural, la legislación actual establece, como se indicó anteriormente, como suelo urbano a los núcleos urbanos en suelo rural; de acuerdo con esto, se ha considerado dentro de esta clasificación a las 8 cabeceras parroquiales como asentamientos humanos que ya presentan características urbanas, establecidos dentro de la jerarquía J2.

- **Asentamientos humanos concentrados (núcleos urbanos)**

Se consideran aquellos centros poblados de jerarquía J3 que debido a su actual grado de consolidación y cobertura de servicios públicos de soporte presentan características urbanas, mismos que necesitan ser controlados y regulados para evitar su expansión innecesaria. Para el período actual se consideran a La Pradera (parroquia El Rosario) y San Francisco (parroquia Gualaquiza que en conjunto representan el 2,62% del suelo urbano del cantón.

1.2.4.2 SUELO RURAL

Para el establecimiento del suelo rural, se emplean los resultados obtenidos a partir de los criterios de valoración por méritos de conservación del PDOT 2020-2023, las delimitaciones establecidas por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), la estrategia de conservación de la Biodiversidad del Corredor de Conservación Sangay-Podocarpus (CCSP) y los resultados de la Capacidad de Uso de la Tierra (CUT) proporcionada por el programa SIGTIERRAS. De igual manera se incorpora el Bosque Protector Samikimi que cuenta con documentación habilitante, según Resolución Ministerial No. 57 del 17 de mayo de 2002 y Registro Oficial No. 597 del 1 de junio de 2002.

Adicionalmente, estos insumos permitirán más adelante establecer la subclasificación del suelo rural en el cantón Gualaquiza.

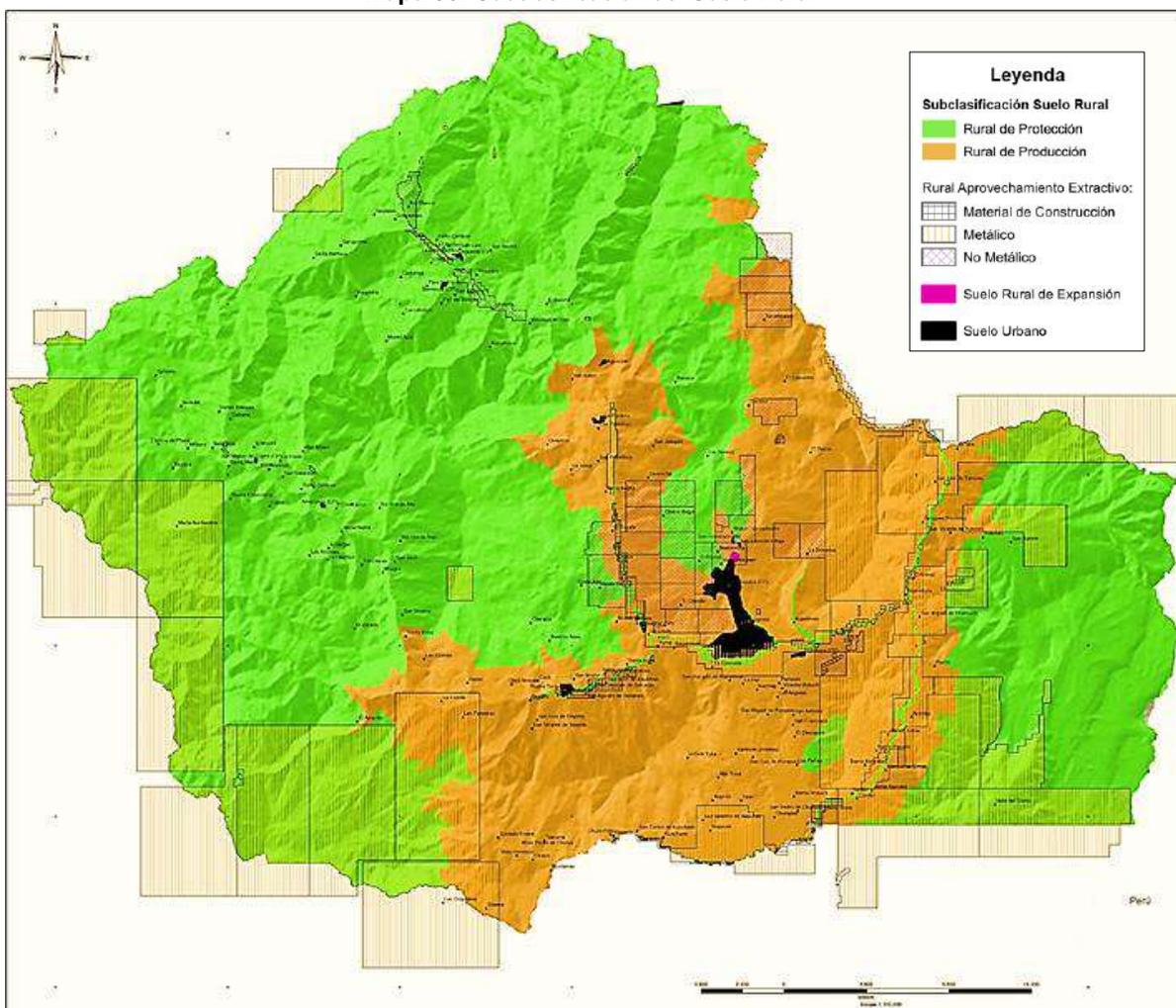
El territorio de Gualaquiza se encuentra constituido por un suelo eminentemente rural pues representa el 99,50% del total de la superficie, correspondiente a 214.948,73 ha.

1.2.5 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL

1.2.5.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

La subclasificación del suelo rural conforme lo establece la LOOTUGS, se divide en Suelo Rural de Protección, Suelo Rural de Producción, Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo y Suelo Rural de Expansión Urbana, los cuales se describen a continuación.

Mapa 58: Subclasificación del Suelo Rural



Fuente: CONALI, IGM, MAATE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023, PUGS vigente
Elaboración: Equipo Consultor 2024

El Suelo Rural de Protección representa la mayor extensión del territorio con el 68,32%, el de Producción abarca el 31,12% y el de Expansión Urbana tan solo representa el 0,01%; por su parte el de Aprovechamiento Extractivo representa un suelo sobrepuesto al de Protección y Producción, su superficie y porcentaje se obtienen relacionando el área concesionada con la superficie total del cantón, la cual equivale al 29,64% de la superficie cantonal.

Tabla 41: Subclasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Rural

Suelo Rural	Superficie (ha)	Porcentaje
De Protección	147.586,46	68,32%
De Producción	67.221,31	31,12%
De Aprovechamiento Extractivo	64.035,15	29,64%
De Expansión Urbana	25,08	0,01%
Sin Información	115,88	0,05%
Suelo Rural Total	214.948,73	99,50%
Superficie Cantonal	216.033,47	100,00%

Fuente: MAATE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023, PUGS vigente
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5.1.1 Suelo Rural de Protección

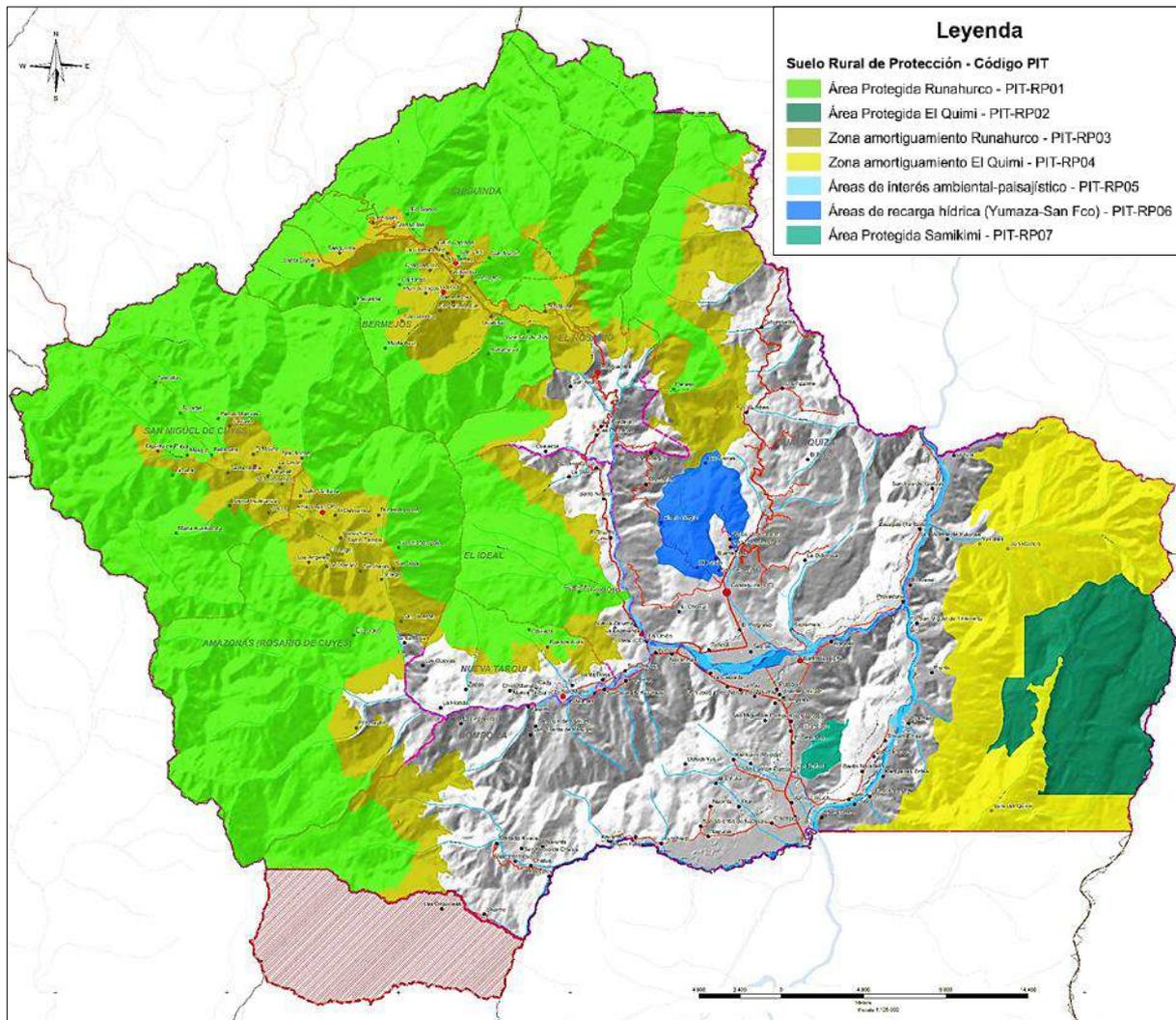
El Suelo Rural de Protección está conformado por 7 áreas de alto valor en biodiversidad, cada una de las cuales presentan características singulares. Dentro de este suelo, se encuentran dos áreas protegidas (Runahurco, El Quimi y Samikimi) que en conjunto representan el 45,15% de la superficie cantonal; luego se encuentran dos zonas de amortiguamiento que sirven de anillo protector a las primeras con el 21,26% de superficie; se considera un área de recarga hídrica conformada por las microcuencas Yumaza y San Francisco con el 1,21% y, finalmente un área de interés ambiental y/o paisajístico conformada por los grandes cuerpos de agua de los principales ríos que atraviesan el territorio con el 0,69% del total.

Tabla 42: Suelo Rural de Protección

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
Rural de Protección	Área Protegida Runahurco	87.974,15	40,72%
	Área Protegida El Quimi	9.023,82	4,18%
	Área Protegida Samikimi	550,20	0,25%
	Zona de amortiguamiento de hábitat: Runahurco	27.626,14	12,79%
	Zona de amortiguamiento de hábitat: El Quimi	18.297,81	8,47%
	Área de interés ambiental y/o paisajístico (Cuerpos de agua)	1.491,38	0,69%
	Áreas de recarga hídrica	2.622,96	1,21%
	Total	147.586,47	68,32%

Fuente: MAATE, MAGAP, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 59: Suelo Rural de Protección



Fuente: CONALI, IGM, MAATE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5.1.2 Suelo Rural de Producción

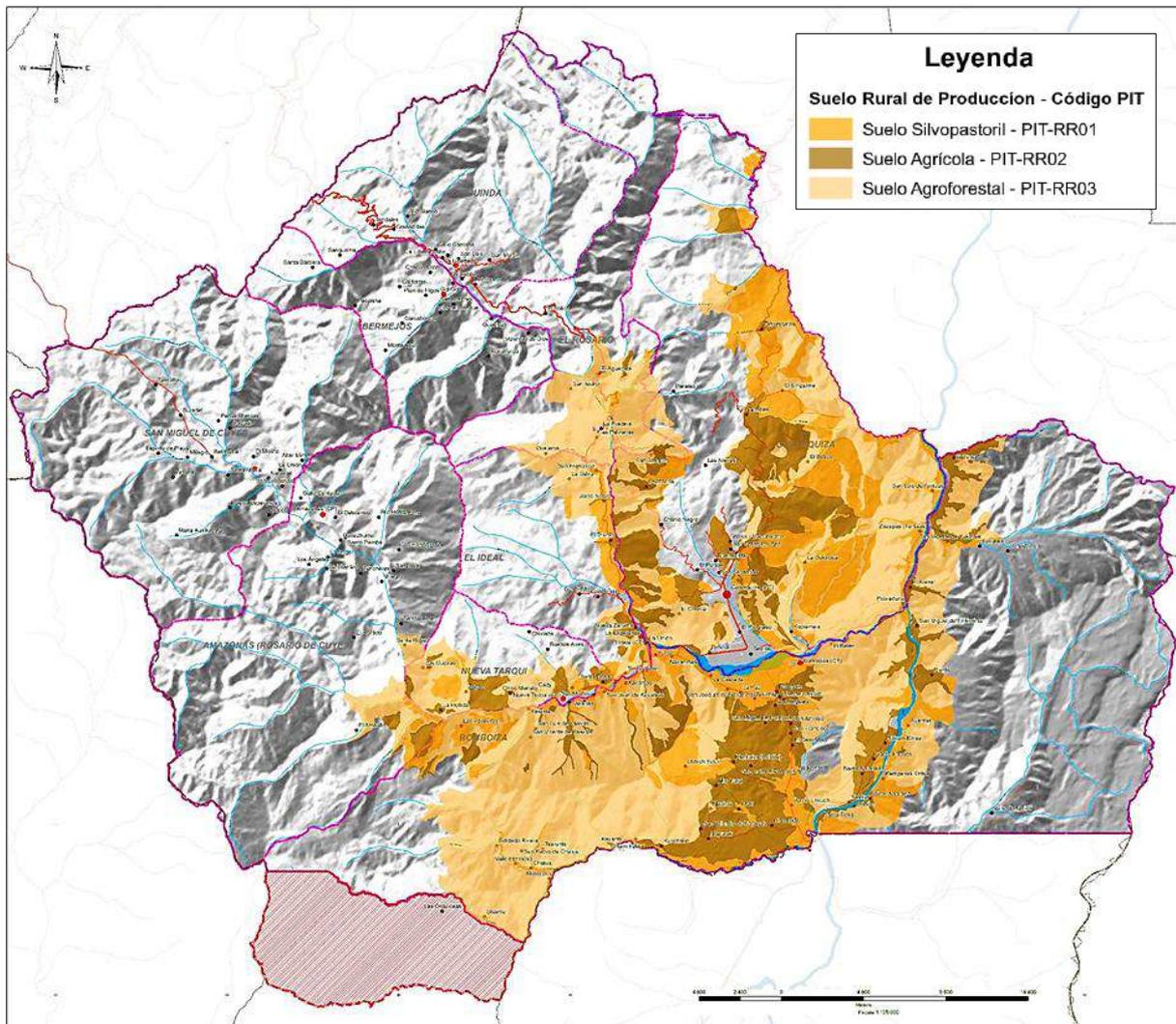
El Suelo Rural de Producción, de acuerdo a sus características agropedológicas predominantes acoge a 3 grandes grupos de uso; el suelo para producción agrícola es el más bajo y representa el 6,56% del total de la superficie en el cantón; el suelo para producción silvopastoril tiene el 6,64% y el suelo para producción agroforestal que es el más alto, le corresponde el 17,92%.

Tabla 43: Suelo Rural de Producción

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
Rural de Producción	Silvopastoril	14.335,13	6,64%
	Agrícola	14.168,18	6,56%
	Agroforestal	38.718,00	17,92%
	Total	67.221,31	31,12%

Fuente: MAE, MAGAP, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 60: Suelo Rural de Producción



Fuente: CONALI, IGM, MAATE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5.1.3 Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

El Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo está conformado por las concesiones mineras presentes en el territorio, las cuales se han otorgado sobre suelo de protección y producción. En el cantón Gualaquiza se ha concesionado suelo para la explotación y exploración de materiales de construcción, minerales metálicos y no metálicos.

Dentro del cantón Gualaquiza se han concesionado 64.035,15 ha, que representan el 29,64% de la superficie cantonal, según el tipo de minería se subdivide en minería para materiales de construcción que representa el 0,54%, minería metálica con el 24,85% y minería no metálica equivalente al 4,26% de la superficie cantonal.

La explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos) se realiza en las riberas de los ríos Cuyes, Bomboiza y Cuchipamba.

La superficie concesionada -especialmente, la minería metálica- supera el límite político/administrativo, por lo que, para su tratamiento, regulación y gestión se deben elaborar mancomunadamente políticas locales con los actores cantonales circunvecinos; es así que, en las concesiones al Norte de Gualaquiza deben realizarse los acercamientos con el cantón San Juan

Bosco, al Este con el cantón Sigsig, provincia del Azuay y, finalmente, al Sur con los cantones El Pangui y Yacuambi de la provincia de Zamora Chinchipe.

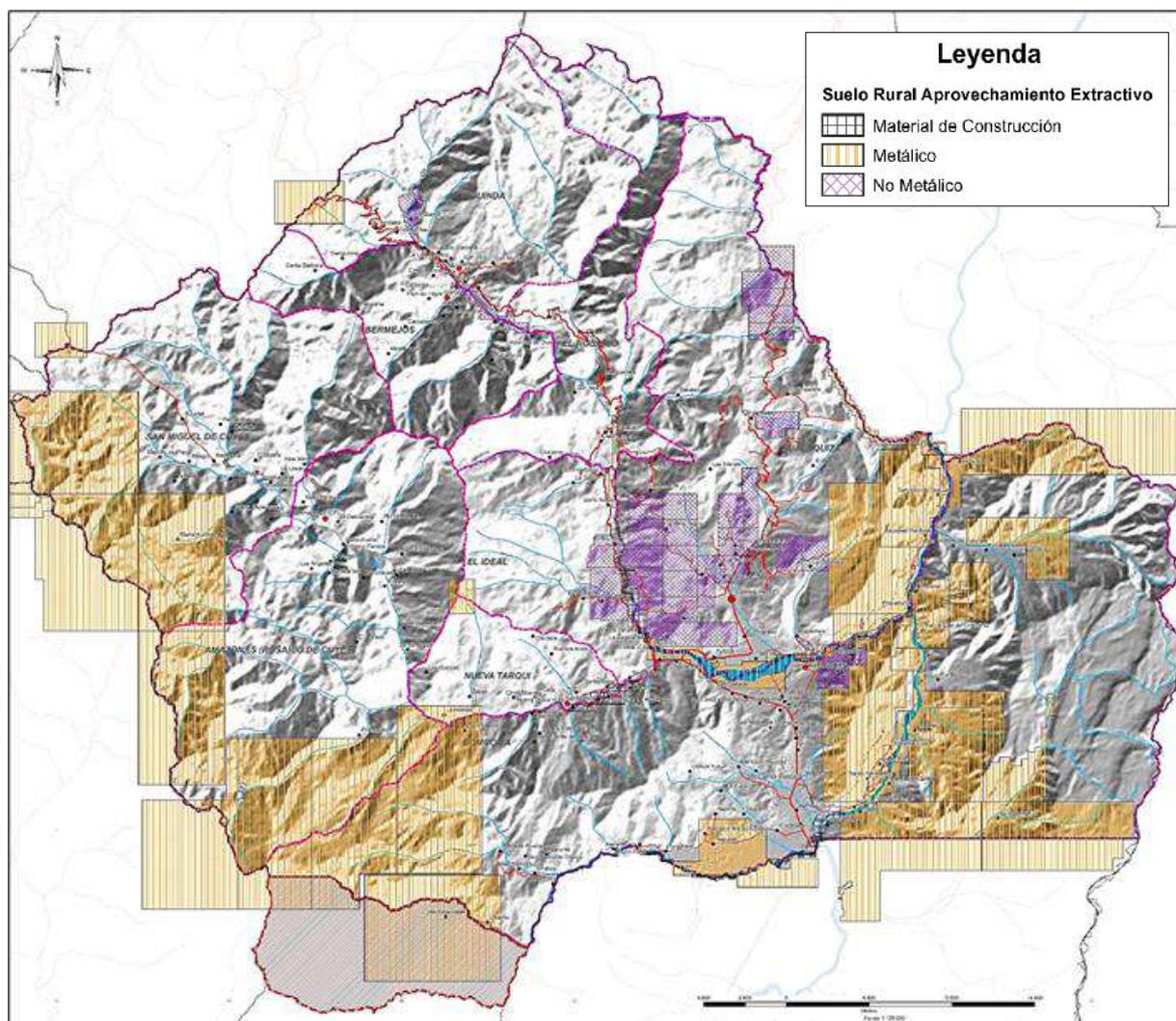
Tabla 44: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
Rural de Aprovechamiento Extractivo	Minería - Materiales de construcción (áridos y pétreos)	1,161.01	0.54%
	Minería No Metálica	9,192.43	4.26%
	Minería Metálica	53,681.71	24.85%
	Total	64,035.15	29.64%

Fuente: ARCOM, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 61: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo



Fuente: CONALI, IGM, ARCOM, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5.1.4 Suelo Rural de Expansión Urbana

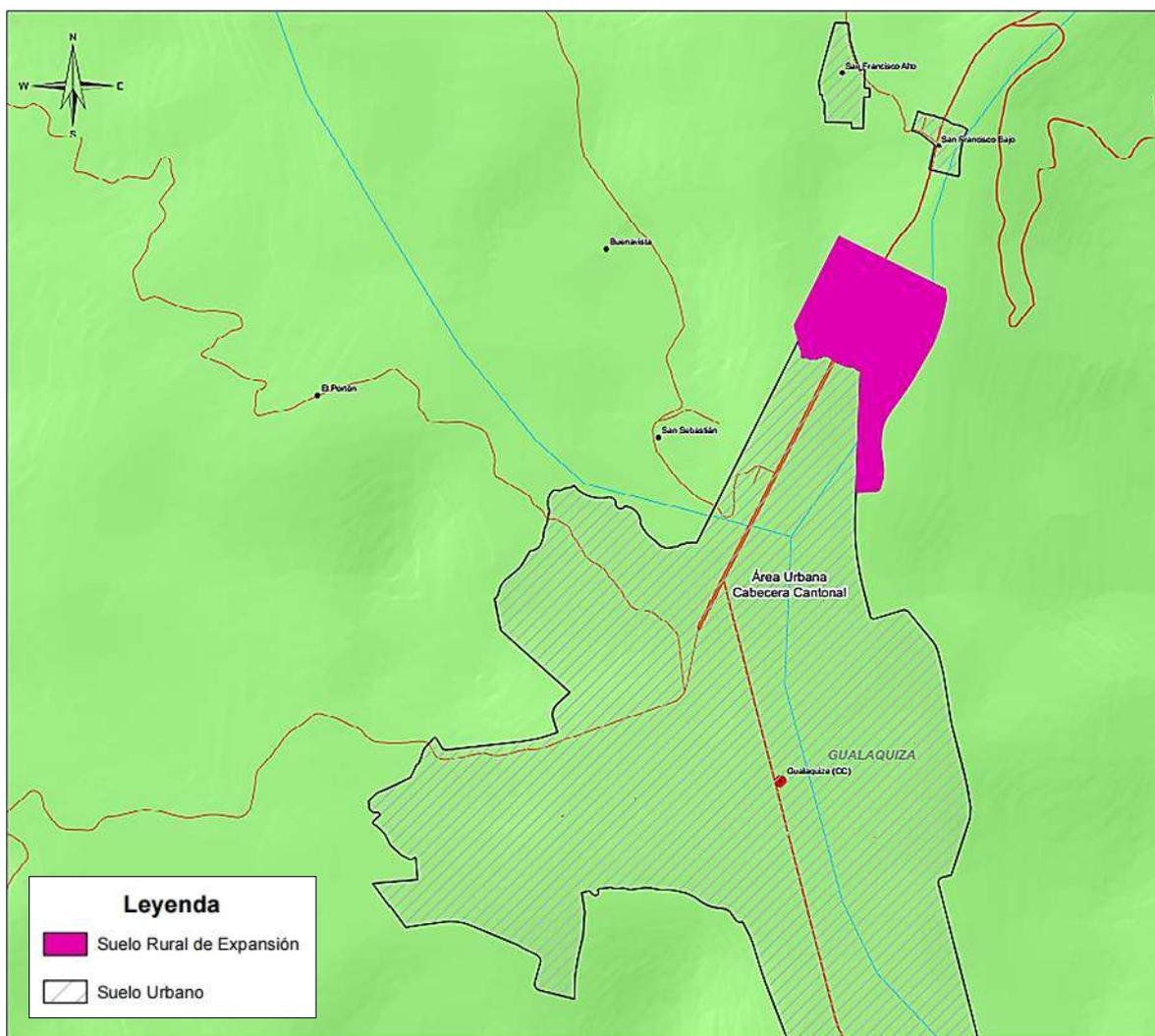
El Suelo Rural de Expansión Urbana es el espacio que se delimita con la finalidad de que se pueda (en el mediano y largo plazo) asentar nueva población, equipamientos y residencia de baja densidad

(en especial, vivienda de interés social) de forma que no se afecte las características del suelo que posee potencial agropecuario.

De acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS, el suelo rural de expansión urbana se define como aquel tipo de suelo que podrá ser habilitado para su uso de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, con excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. Para el efecto, se deberá ejecutar obligatoriamente previa su incorporación su respectivo Plan Parcial, para ello, se dejará más adelante priorizando su formulación en el documento de los instrumentos de gestión del suelo.

De acuerdo con los estudios realizados y del comportamiento territorial, se ha verificado que el área destinada para suelo rural de expansión urbana se localiza al Norte del área urbana de la cabecera cantonal, entre la quebrada del Salado y la Unidad de Policía Comunitaria, abarcando una superficie de 25,08 ha equivalente al 0,01% del territorio cantonal.

Mapa 62: Suelo Rural de Expansión Urbana



Fuente: CONALI, IGM, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5.2 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Antes de continuar, se indica que debido a la falta de información catastral actualizada de predios y edificaciones se han utilizado fotogrametrías realizadas mediante vuelos con dron para cada uno de los diez centros poblados definidos como suelo urbano; de igual manera, mediante observación directa, consultas e información de la Dirección de Servicios Públicos y de las Empresas Eléctricas se analizan los sistemas públicos de soporte en cuanto a redes de infraestructura con lo cual se ha realizado el análisis de los niveles de ocupación por manzanas (ver tabla 7) para de esta manera establecer los rangos de ocupación de las mismas y poder subclasificar el suelo dentro de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales y los núcleos urbanos considerados como suelo urbano.

Con las consideraciones anteriores, se ha subclasificado al suelo urbano cantonal de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS y con la información resultante del análisis de los niveles de ocupación según rango por sectores de planificación y manzanas, elaborado al inicio de este documento en el capítulo del diagnóstico.

1.2.5.2.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CABECERA CANTONAL

1.2.5.2.1.1 Suelo Urbano Consolidado

El suelo urbano consolidado, se ha delimitado tomando en cuenta la definición brindada para el mismo dentro de la LOOTUGS y, su identificación se realizó mediante la verificación de la cobertura de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica acceso vial y una apropiada cobertura de equipamientos de aprovisionamiento, educación, recreación y salud, así como el grado de consolidación de las manzanas. Se especifica que para el cantón se tienen densidades y grados de consolidación de manzanas bajos, las cuales cuentan con infraestructura básica y vial, en función de lo cual se ha establecido el suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado representa el 12,63% del suelo urbano considerado para el área urbana de la cabecera cantonal y el 26,12% del suelo urbano considerado para las cabeceras parroquiales y demás centros urbanos (La Pradera y San Francisco).

1.2.5.2.2 Suelo Urbano No Consolidado

El suelo urbano no consolidado, se ha delimitado en concordancia con lo establecido en la LOOTUGS, representa la superficie del territorio urbano al que se le ha restado el suelo urbano de protección y el suelo urbano consolidado ya delimitado; en la cabecera cantonal le corresponde el 68,63% del total del área urbana y en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, le corresponde el 63,77% del suelo urbano total para estos asentamientos.

1.2.5.2.3 Suelo Urbano De Protección

El suelo urbano de protección, se ha delimitado en función de aquellas áreas que deben ser conservadas por su interés paisajístico para el equilibrio ambiental y social de la ciudad.

Se encuentra constituido básicamente por las márgenes de protección de los diferentes ríos que atraviesan o delimitan el área urbana, éstos son el Yumaza, Churuyacu, Gualaquiza, Bomboiza, Cuyes, Cuchipamba, así como, por quebradas que atraviesan cada uno de los centros urbanos.

Este suelo tiene una cobertura del 18,74% dentro de la superficie urbana de la cabecera cantonal y en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco representa el 10,11% de la superficie urbana.

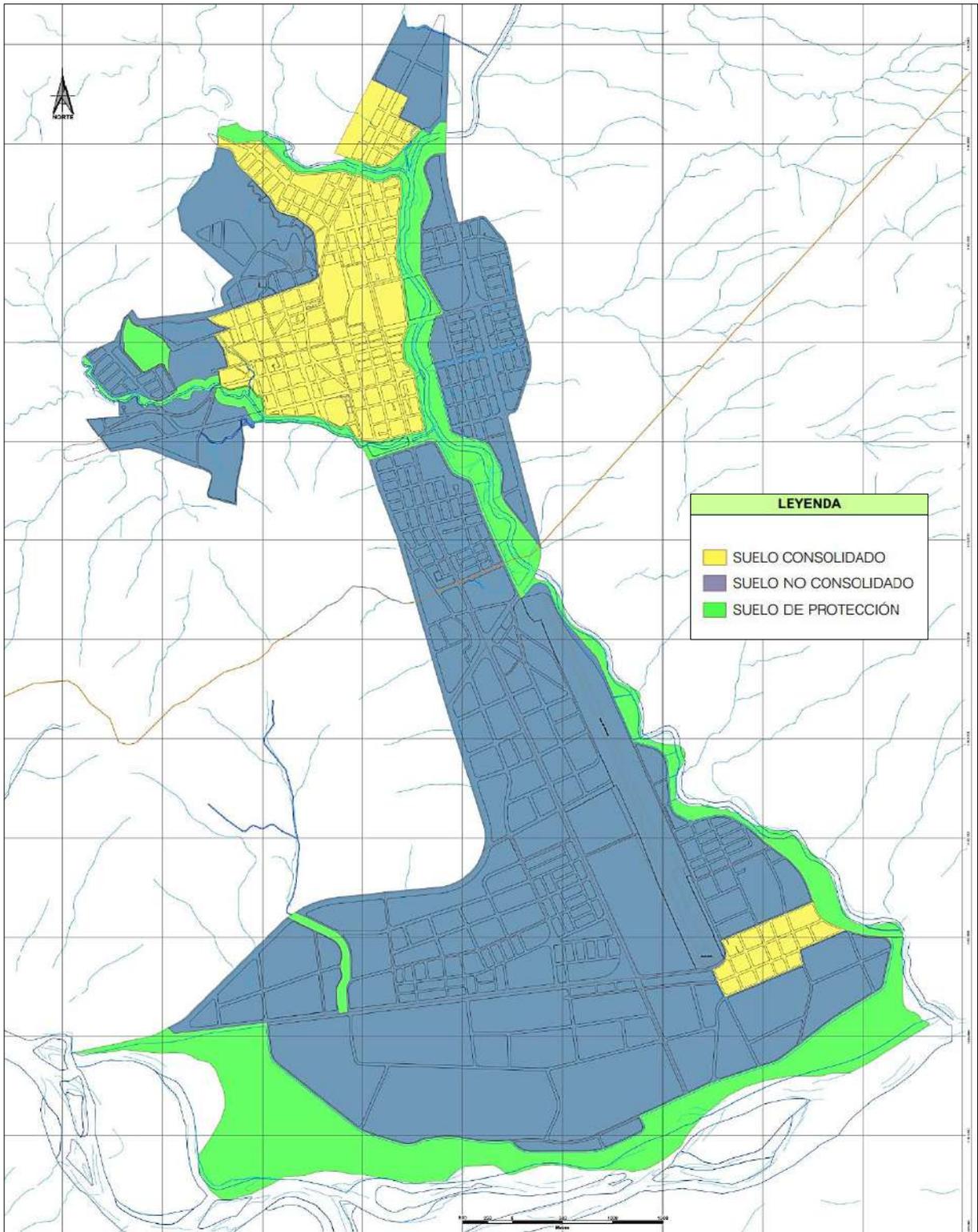
Tabla 45: Subclasificación del Suelo Urbano en el cantón Gualaquiza

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
GUALAQUIZA Cabecera Cantonal	Urbano Consolidado	118,31	12,63%
	Urbano No Consolidado	642,67	68,63%
	Urbano de Protección	175,45	18,74%
	Total	936,43	100,00%

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
AMAZONAS	Urbano Consolidado	2.91	1.96%
	Urbano No Consolidado	4.52	3.05%
BERMEJOS	Urbano Consolidado	3.93	2.65%
	Urbano No Consolidado	5.91	3.98%
	Urbano de Protección	0.42	0.28%
BOMBOIZA	Urbano Consolidado	6.52	4.40%
	Urbano No Consolidado	11.03	7.44%
	Urbano de Protección	0.54	0.36%
CHIGUINDA	Urbano Consolidado	2.38	1.60%
	Urbano No Consolidado	8.18	5.51%
	Urbano de Protección	0.86	0.58%
EL IDEAL	Urbano Consolidado	3.47	2.34%
	Urbano No Consolidado	8.61	5.81%
	Urbano de Protección	2.74	1.85%
EL ROSARIO	Urbano Consolidado	1.55	1.05%
	Urbano No Consolidado	6.30	4.25%
	Urbano de Protección	1.13	0.76%
LA PRADERA	Urbano Consolidado	4.11	2.77%
	Urbano No Consolidado	15.52	10.46%
	Urbano de Protección	1.16	0.78%
NUEVA TARQUI	Urbano Consolidado	7.57	5.10%
	Urbano No Consolidado	29.58	19.94%
	Urbano de Protección	7.66	5.17%
SAN FRANCISCO	Urbano Consolidado	4.88	3.29%
	Urbano No Consolidado	2.27	1.53%
	Urbano de Protección	0.49	0.33%
SAN MIGUEL DE CUYES	Urbano Consolidado	1.41	0.95%
	Urbano No Consolidado	2.67	1.80%
Subtotal Urbano Consolidado		38.75	26.12%
Subtotal Urbano No Consolidado		94.60	63.77%
Subtotal Urbano de Protección		15.00	10.11%
TOTAL		148.35	100.00%

Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo-GADMG. Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2024

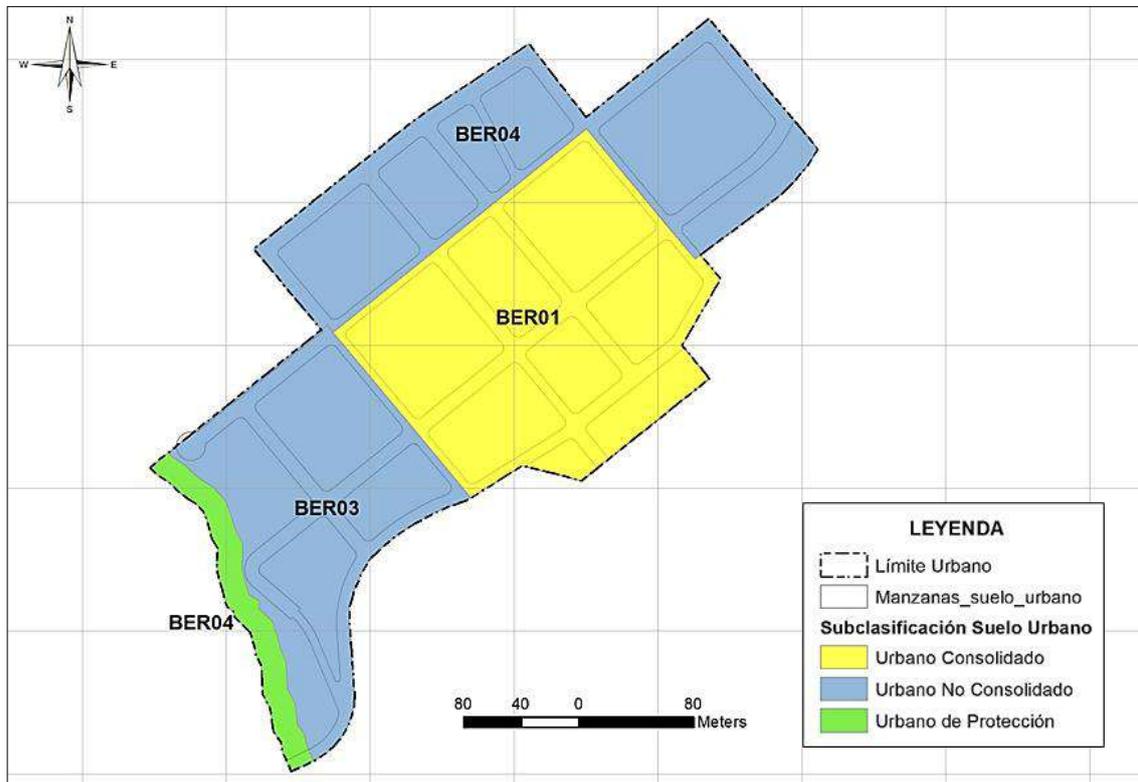
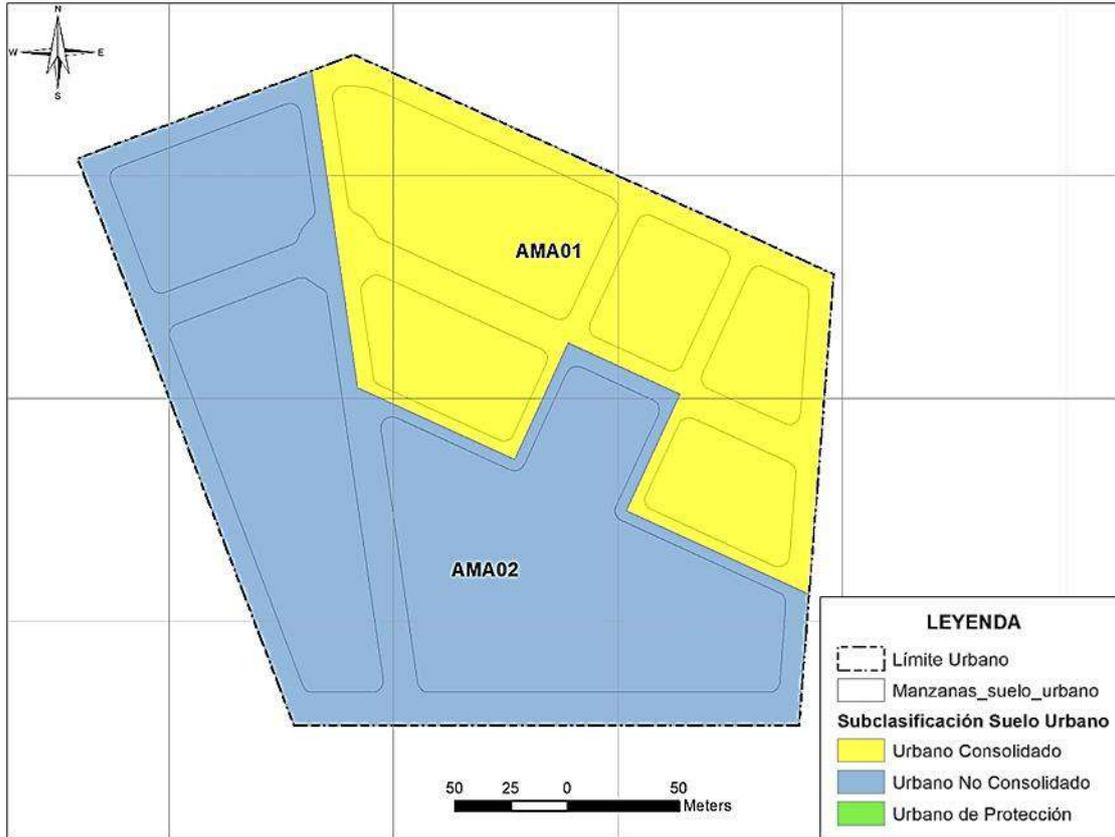
Mapa 63: Subclasificación del suelo urbano en la cabecera cantonal

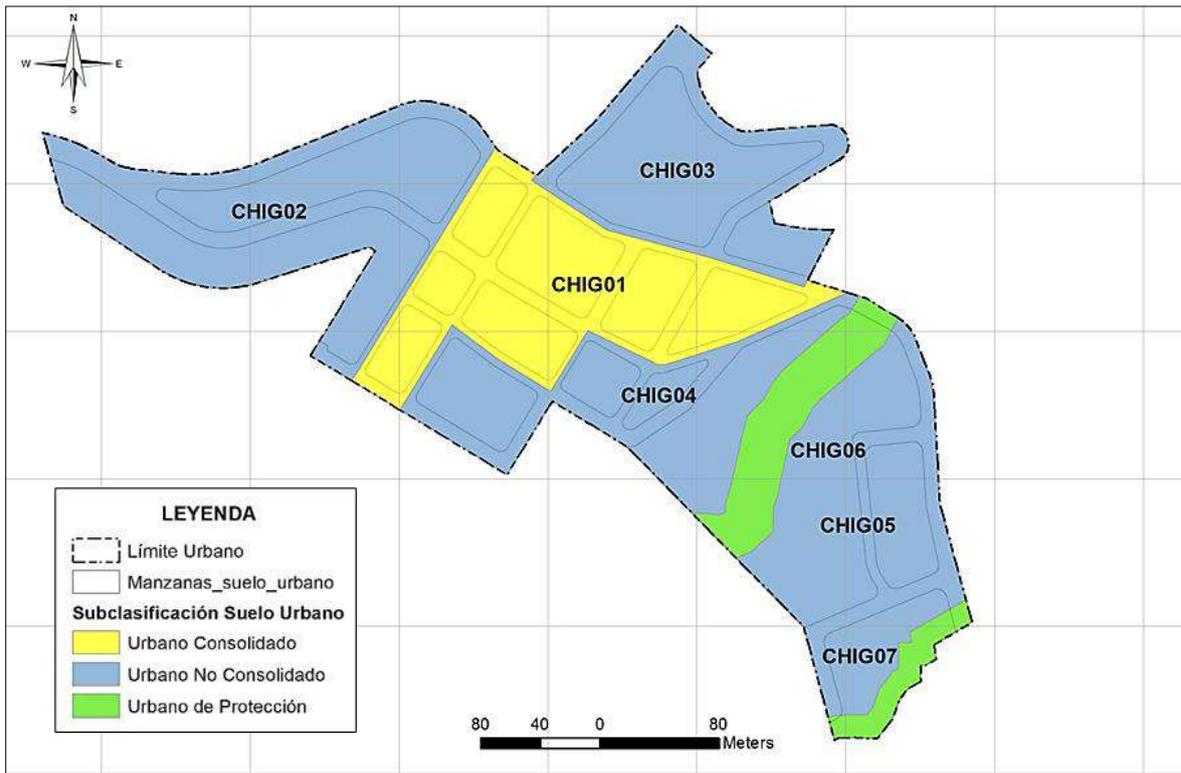
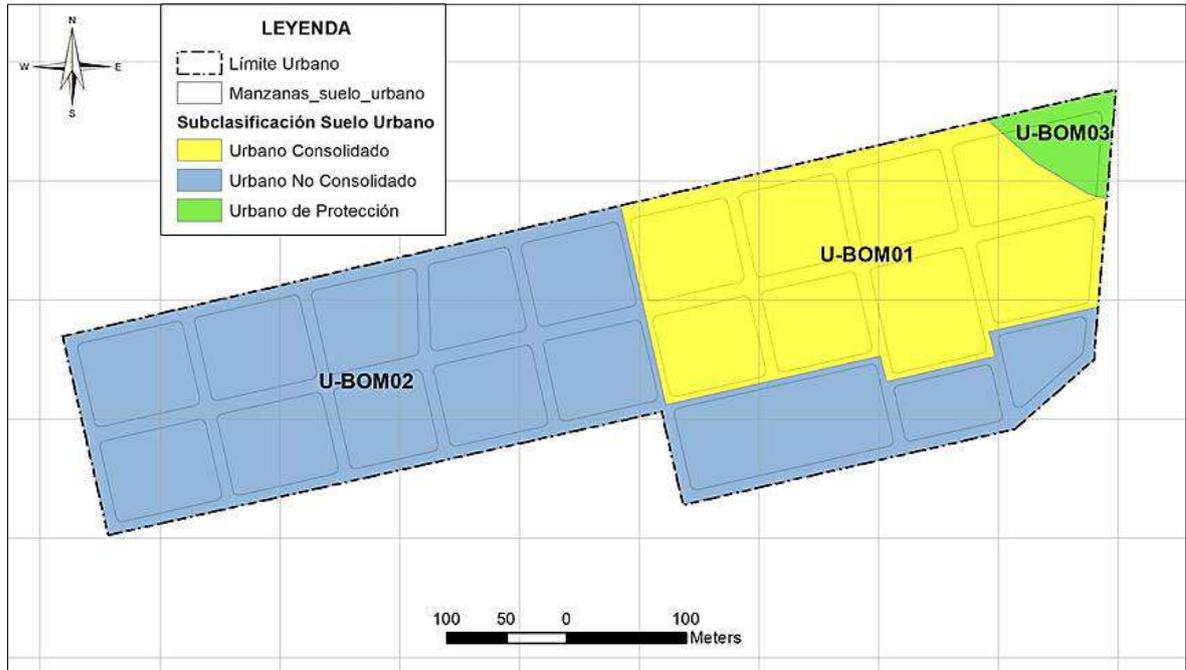


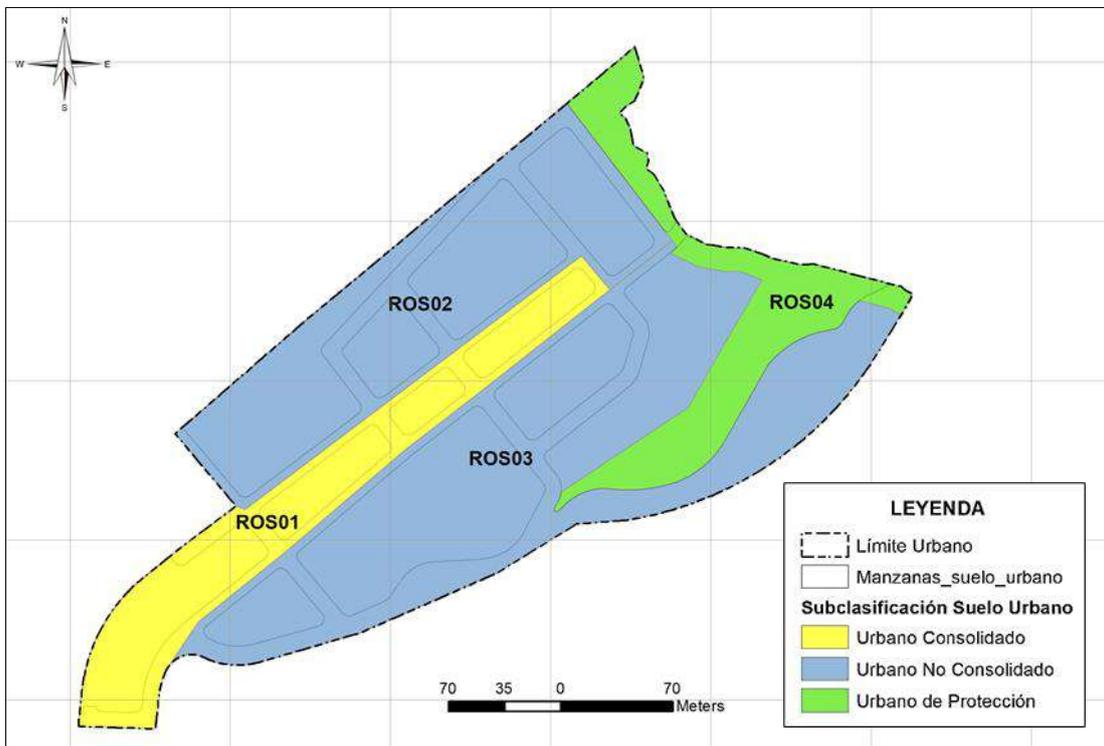
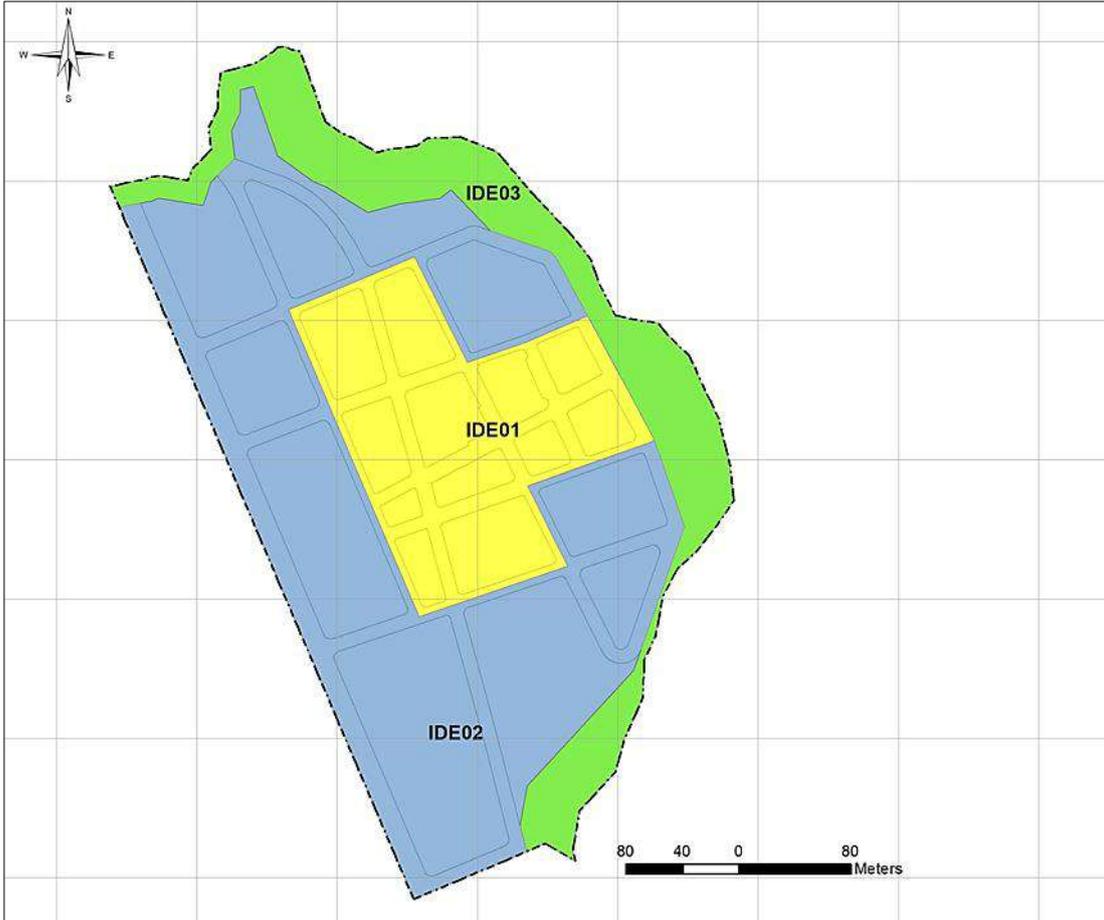
Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo-GADMG. Diagnóstico Componente Estructurante

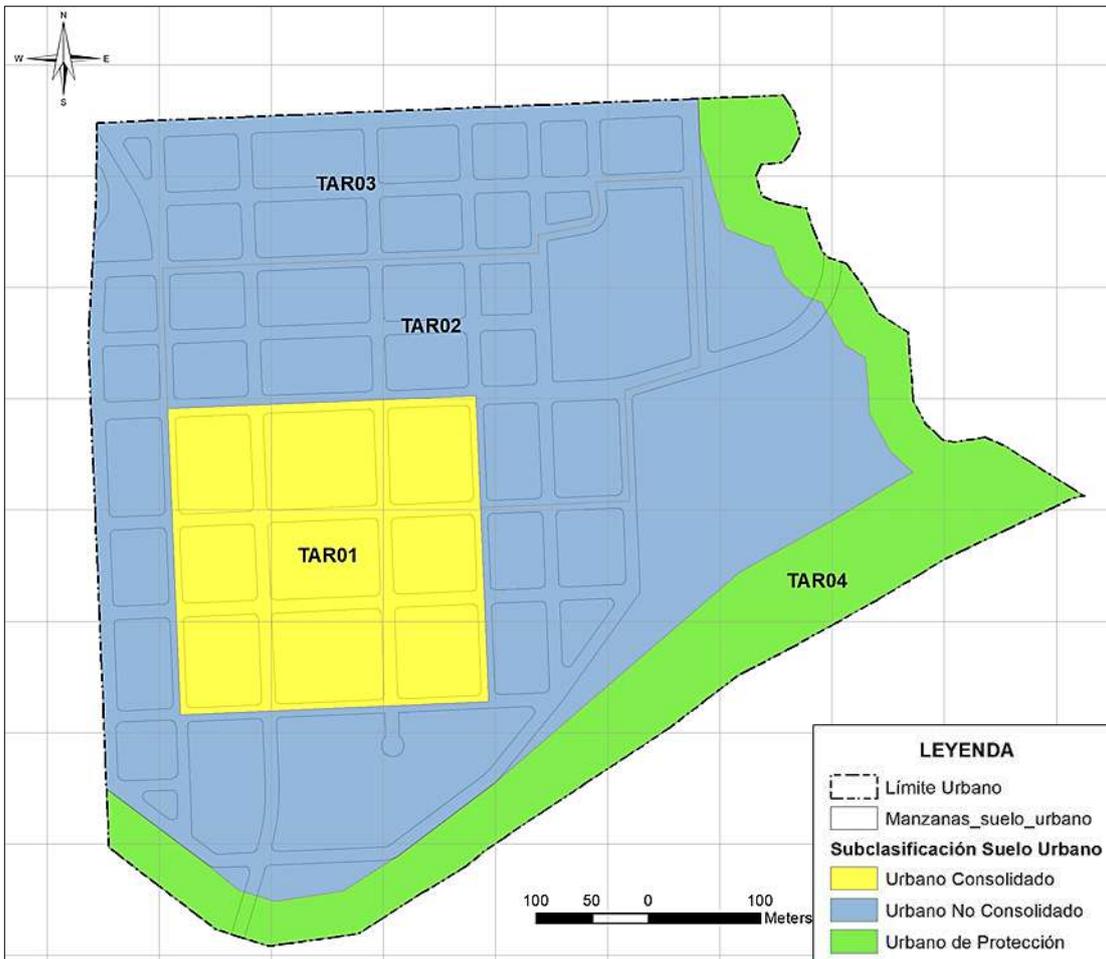
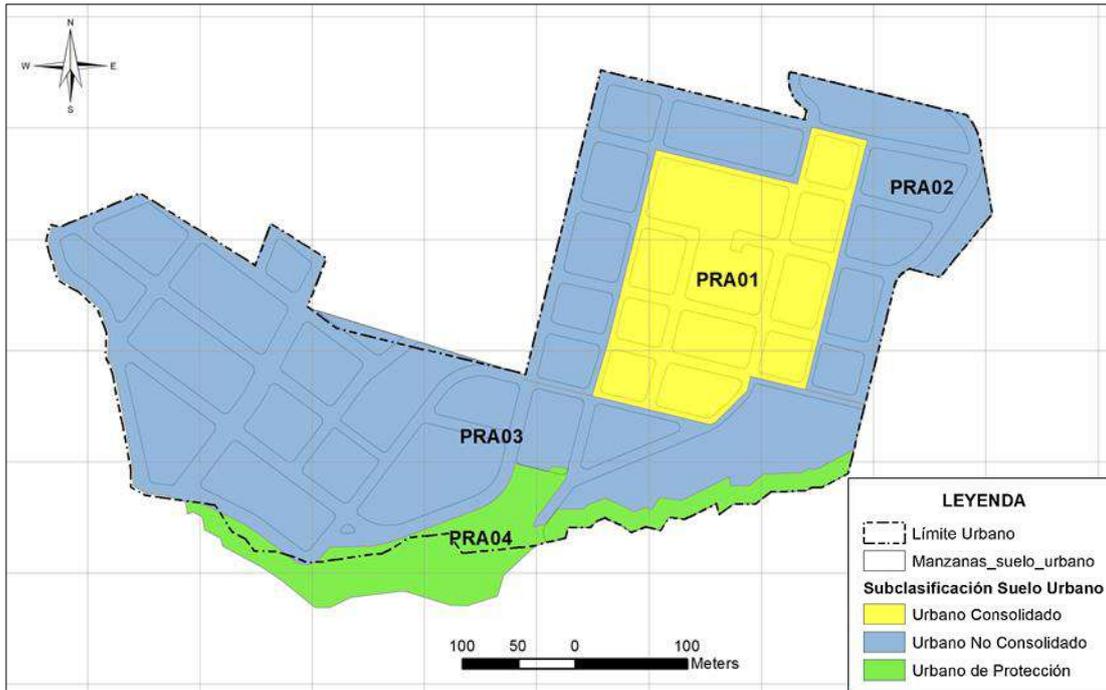
Elaboración: Equipo Consultor 2024

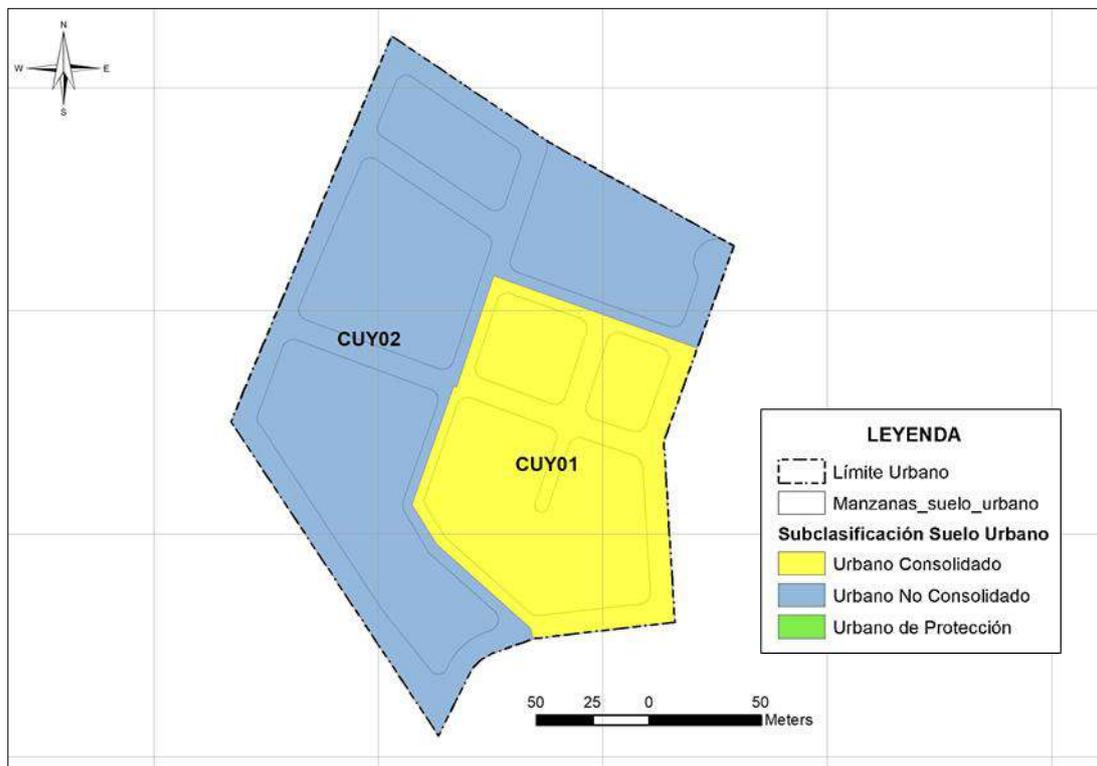
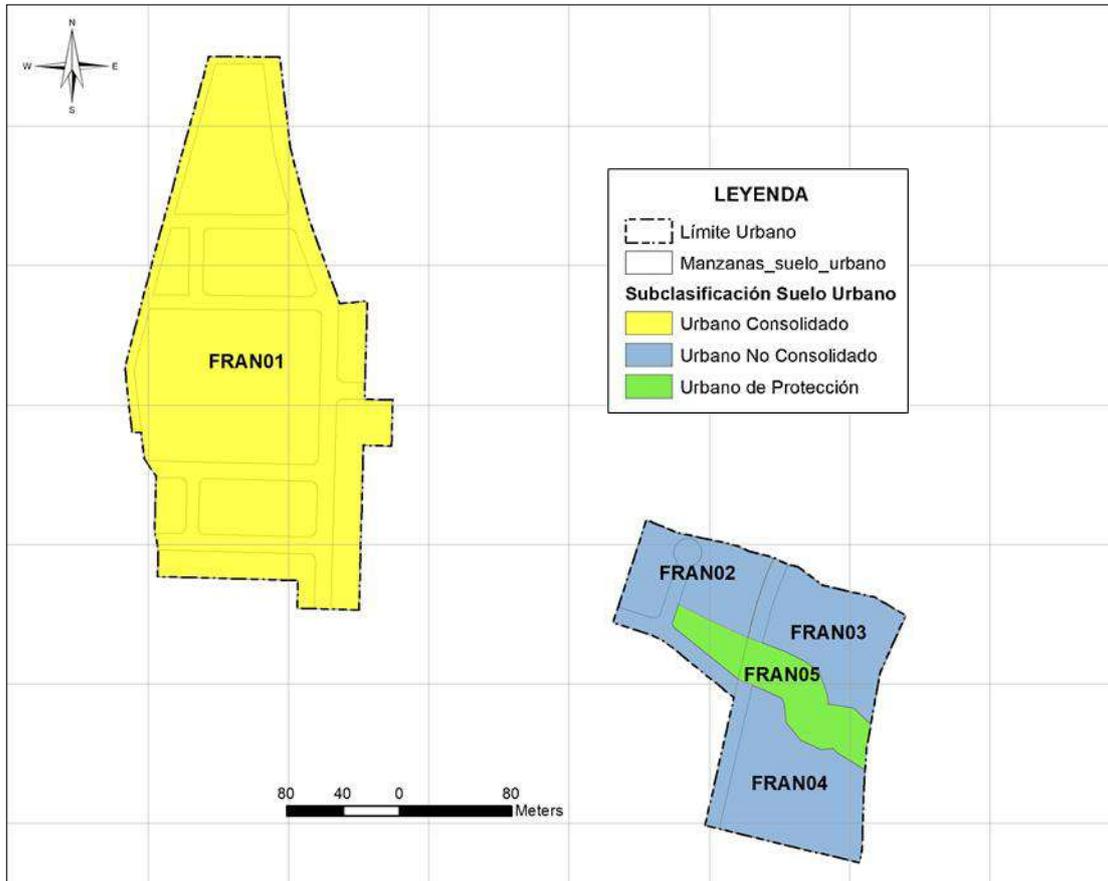
Mapa 64: Subclasificación del suelo urbano en cabeceras parroquiales y centros urbanos











Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo-GADMG. Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2 GLOSARIO

AME	Asociación de Municipalidades del Ecuador
ARCOM	Agencia de Regulación y Control Minero.
ARCONEL	Agencia de Regulación y Control de Electricidad.
ARCOTEL	Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.
BID	Banco Interamericano de Desarrollo.
COOTAD	Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.
COPYFP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
COA	Código Orgánico del Ambiente.
COE	Comité de Operación de Emergencias.
COGEP	Código Orgánico General de Procesos.
COT	Categorías de Ordenamiento Territorial.
CNC	Consejo Nacional de Competencias.
GAD	Gobierno(s) Autónomo(s) Descentralizado(s)
GADMG	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.
GADPMS	Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Morona Santiago.
GAP	Grupos de Atención Prioritaria.
ICM	Índice de Cumplimiento de Metas
INEN	Instituto Ecuatoriano de Normalización.
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
LOTRTA	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
NNA	Niños, niñas y adolescentes.
NN	Niños y niñas.
NTE	Norma Técnica Ecuatoriana
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible.
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PDOT-G	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza.
PDyOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PND	Plan Nacional de Desarrollo.
POA	Plan Operativo Anual
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
SENPLADES	Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo.
SIGAD	Sistema de Información de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.
SNGRE	Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias.
SNP	Secretaría Nacional de Planificación.
SOT	Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
STPE	Secretaría Técnica Planifica Ecuador.

3 BIBLIOGRAFIA

- Asamblea Nacional. (2008). Constitución de la República del Ecuador. CRE. Quito.
- Asamblea Nacional. (2014). Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Quito.
- Asamblea Nacional. (2017). Código Orgánico del Ambiente. COA. Quito
- Asamblea Nacional. (2018). Código de Planificación y Finanzas Públicas. COPFP. Quito.
- Asamblea Nacional. (2018). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD. Quito.
- Asamblea Nacional. (2019). Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Quito.
- Asociación de Municipalidades del Ecuador-AME. (2019). Planes de Uso y Gestión de Suelo-PUGS-Herramientas orientativas para su formulación. Ecuador.
- GAD Municipal de Gualaquiza. (2020). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza. PDOT 2020-2023 del Cantón Gualaquiza. Equipo Consultor.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2020). Memoria Técnica. Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca 2019-2030. Tomo 3. Versión Preliminar. Cuenca, Ecuador.
- ONU-Hábitat. (2018). Guía práctica para la formulación de planes de uso y gestión de suelo. Ecuador.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. SENPLADES. (2012). Guía metodológica de planificación institucional. Quito, Ecuador.
- Secretaría Técnica Planifica Ecuador. (2019). Guía para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal. Quito.

4 ANEXOS

ANEXO 1

ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro. de Lotes	ÁREA (ha)
C1	206	8,81

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 pisos	200	7,50	80%	80%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	
2 pisos	200	7,50	80%	160%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	
3 pisos	200	10,00	75%	230%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	
4 pisos	500	14,00	75%	305%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Pisos	Área	Frente	COS	CUS	uso	Cumple
1010101	0	195,36	6,99	80%	121%	Comercio	NO
1010102	0	191,22	11,42	13%	13%	Uso Residencial	NO
1010103	0	256,45	13,91	27%	55%	Comercio	SI
1010104	0	88,09	7,44	80%	171%	Uso Residencial	NO
1010105	0	180,71	3,59	96%	166%	Uso Residencial	NO
1010106	0	453,55	15,13	26%	42%	Uso Residencial	SI
1010107	0	451,64	15,00	8%	15%	Uso Residencial	SI
1010108	3	222,58	35,14	41%	125%	Uso Residencial	SI
1010109	0	70,82	14,19	90%	181%	Uso Residencial	NO
1010110	0	542,66	7,51	34%	61%	Uso Residencial	SI
1010111	0	118,94	23,87	83%	142%	Pequeña Industria	NO
1010112	0	385,23	17,76	25%	25%	Uso Residencial	SI
1010113	2	288,22	13,92	32%	64%	Uso Residencial	SI
1010114	0	170,26	12,60	99%	185%	Uso Residencial	NO
1010115	0	36,77	4,10	78%	78%	Uso Residencial	NO
1010116	0	104,75	11,10	0%	0%		NO
1010117	0	182,54	17,53	80%	288%	Comercio	NO
1010201	0	62,16	14,72	63%	241%	Uso Residencial	NO
1010202	0	503,23	4,14	25%	48%	Comercio	SI
1010203	0	116,69	20,82	66%	247%	Comercio	NO
1010204	0	101,24	8,32	80%	180%	Comercio	NO
1010205	0	127,59	11,39	80%	235%	Comercio	NO
1010206	0	96,60	8,38	80%	280%	Comercio	NO
1010207	0	168,23	17,33	98%	295%	Comercio	NO
1010208	0	245,47	2,39	0%	0%		SI
1010209	0	144,60	14,36	78%	233%	Comercio	NO
1010210	0	88,35	18,03	80%	315%	Uso Residencial	NO
1010211	0	94,00	9,48	76%	228%	Servicios Administrativos	NO
1010212	0	100,32	19,83	80%	180%	Uso Residencial	NO
1010213	0	235,68	17,82	68%	136%	Comercio	SI
1010214	0	66,13	8,00	0%	0%		NO
1010215	0	85,01	9,71	82%	303%	Comercio	NO
1010216	0	63,00	7,00	80%	280%	Comercio	NO
1010217	0	81,00	9,00	80%	280%	Comercio	NO
1010218	0	81,93	11,00	0%	0%		NO
1010301	0	2450,87	229,01	18%	18%	Recreación y Cultura	SI

1010401	0	419,78	13,71	48%	58%	Comercio	SI
1010402	0	207,12	9,50	69%	69%	Uso Residencial	SI
1010403	0	218,88	10,39	71%	212%	Comercio	SI
1010404	0	471,80	14,10	56%	169%	Comercio	SI
1010405	0	175,29	8,07	61%	123%	Comercio	SI
1010406	0	110,53	20,00	80%	290%	Comercio	NO
1010407	0	100,72	10,00	80%	260%	Uso Residencial	NO
1010408	0	255,58	19,77	80%	180%	Comercio	SI
1010409	0	229,29	19,99	70%	175%	Comercio	SI
1010410	0	71,27	7,81	69%	69%	Comercio	NO
1010411	0	478,67	15,47	23%	46%	Uso Residencial	SI
1010412	0	225,34	12,01	31%	31%	Uso Residencial	SI
1010413	0	216,09	13,02	99%	199%	Uso Residencial	SI
1010414	0	399,66	43,00	30%	46%	Uso Residencial	SI
1010501	0	159,15	25,17	80%	237%	Comercio	NO
1010502	2	154,72	23,75	86%	171%	Comercio	NO
1010503	0	140,19	24,02	80%	237%	Comercio	NO
1010504	0	138,84	10,09	80%	80%	Servicios Financieros	NO
1010505	0	135,26	21,36	80%	180%	Comercio	NO
1010506	0	136,63	22,03	80%	339%	Comercio	SI
1010507	0	139,31	10,01	80%	180%	Comercio	NO
1010508	0	138,22	22,60	98%	195%	Comercio	NO
1010509	0	171,05	25,19	74%	199%	Comercio	NO
1010510	0	186,59	26,77	85%	219%	Comercio	NO
1010511	0	182,56	10,89	80%	287%	Comercio	NO
1010512	0	184,48	26,85	80%	234%	Comercio	NO
1010513	0	164,57	16,56	46%	92%	Comercio	NO
1010514	0	168,38	11,09	99%	203%	Servicios Administrativos	NO
1010515	0	157,19	24,59	80%	194%	Comercio	NO
1010516	0	248,43	16,34	50%	108%	Servicios Administrativos	SI
1010517	0	169,61	25,50	79%	129%	Comercio	NO
1010518	0	175,57	11,00	68%	146%	Comercio	NO
1010519	2	1057,27	37,86	7%	13%	Recreación y Cultura	SI
1010601	0	143,34	6,37	63%	127%	Uso Residencial	NO
1010602	0	82,67	6,29	65%	126%	Uso Residencial	SI
1010603	0	2259,12	103,54	16%	44%	Uso Residencial	SI
1010604	0	247,93	32,55	57%	57%	Uso Residencial	SI
1010605	0	348,23	13,82	88%	301%	Comercio	SI
1010606	0	411,06	20,45	43%	80%	Comercio	SI
1010607	0	166,49	8,69	46%	91%	Comercio	SI
1010608	0	109,18	20,32	45%	309%	Comercio	NO
1010609	0	282,64	10,00	30%	60%	Comercio	SI
1010610	0	368,86	7,89	20%	60%	Uso Residencial	SI
1010611	3	378,44	9,27	75%	126%	Comercio	SI
1010612	0	504,65	10,70	21%	30%	Uso Residencial	SI
1010613	0	578,50	13,95	25%	62%	Comercio	SI
1010614	0	213,73	10,23	69%	95%	Comercio	SI
1010615	0	59,08	4,48	47%	149%	Comercio	NO
1010616	4	209,40	8,10	53%	214%	Comercio	SI
1010617	0	68,42	8,56	74%	254%	Comercio	SI
1010618	0	81,83	7,54	46%	46%	Uso Residencial	NO
1010619	3	69,88	11,22	92%	310%	Comercio	NO
1010620	1	124,73	8,91	6%	63%	Comercio	NO
1010621	0	148,26	0,00	58%	58%	Uso Residencial	NO
1010701	0	762,96	37,57	28%	28%	Uso Residencial	SI
1010702	0	856,02	20,25	25%	51%	Comercio	SI
1010703	0	482,34	10,93	26%	26%	Comercio	SI
1010704	0	487,44	15,48	42%	68%	Comercio	SI
1010705	0	369,55	37,93	73%	196%	Comercio	SI
1010706	0	117,50	7,33	77%	154%	Comercio	NO
1010707	0	132,61	21,68	44%	87%	Comercio	NO
1010708	0	147,64	5,61	70%	186%	Comercio	NO
1010709	0	302,51	10,20	57%	115%	Comercio	SI
1010710	0	451,03	15,08	16%	53%	Uso Residencial	SI
1010711	3	248,22	8,40	33%	99%	Uso Residencial	SI
1010712	1	170,47	27,41	38%	38%	Uso Residencial	NO
1010713	0	238,07	10,08	43%	85%	Comercio	SI
1010714	0	158,22	6,98	97%	308%	Comercio	NO
1010715	0	309,18	14,69	11%	23%	Comercio	SI
1010716	3	124,69	8,72	83%	218%	Comercio	NO
1010717	0	202,96	28,51	0%	0%		SI

1010718	0	49,95	0,00	0%	0%		NO
1010801	0	165,43	25,43	83%	236%	Comercio	NO
1010802	0	178,39	7,04	60%	122%	Comercio	NO
1010803	0	704,23	13,72	39%	53%	Comercio	SI
1010804	0	332,47	10,48	61%	181%	Servicios Financieros	SI
1010805	0	246,65	7,98	40%	80%	Comercio	SI
1010806	0	218,43	11,29	13%	27%	Servicios Administrativos	SI
1010807	0	164,33	23,73	95%	286%	Comercio	NO
1010808	0	125,07	5,76	75%	162%	Comercio	NO
1010809	0	251,43	11,05	75%	125%	Comercio	SI
1010810	0	159,57	23,53	90%	271%	Comercio	SI
1010811	0	229,48	9,99	57%	89%	Comercio	SI
1010812	0	174,91	10,39	59%	59%	Uso Residencial	NO
1010813	0	110,52	21,13	84%	270%	Comercio	NO
1010814	0	88,85	7,10	82%	288%	Comercio	NO
1010815	0	406,80	10,00	19%	38%	Comercio	SI
1010816	0	132,82	10,18	99%	192%	Comercio	NO
1010817	0	177,95	11,72	27%	54%	Comercio	NO
1010818	0	150,49	11,54	84%	253%	Servicios Administrativos	SI
1010819	0	181,96	8,98	55%	147%	Comercio	NO
1010820	0	90,09	8,71	81%	270%	Comercio	NO
1010901	0	130,86	23,17	10%	10%	Servicios Administrativos	NO
1010902	0	165,81	9,39	50%	209%	Uso Residencial	NO
1010903	0	176,92	10,04	81%	131%	Comercio	NO
1010904	2	1881,89	12,10	26%	34%	Recreación y Cultura	NO
1010905	0	238,55	10,17	69%	97%	Uso Residencial	SI
1010906	0	359,27	14,96	25%	25%	Uso Residencial	SI
1010907	0	157,90	6,05	80%	142%	Comercio	NO
1010908	3	262,00	10,10	44%	157%	Comercio	SI
1010909	0	212,74	27,51	0%	0%		SI
1010910	0	202,53	15,45	48%	69%	Pequeña Industria	SI
1010911	0	302,71	8,20	55%	77%	Comercio	SI
1010912	0	716,21	20,40	10%	32%	Comercio	SI
1010913	0	298,26	9,45	18%	18%	Uso Residencial	SI
1010914	0	339,10	11,58	32%	43%	Comercio	SI
1010915	0	241,66	11,81	60%	93%	Comercio	SI
1010916	0	344,40	35,64	51%	102%	Comercio	SI
1010917	0	337,06	12,09	53%	103%	Comercio	SI
1010918	2	371,61	11,42	18%	64%	Comercio	SI
1010919	2	284,31	10,02	44%	87%	Comercio	SI
1010920	3	765,02	14,61	12%	30%	Comercio	SI
1010921	2	192,39	7,39	41%	86%	Comercio	NO
1010922	0	215,06	30,92	92%	183%	Comercio	SI
1010923	0	291,30	16,47	78%	157%	Comercio	SI
1010924	0	751,62	24,00	38%	99%	Servicios Administrativos	SI
1010925	0	270,41	9,95	26%	52%	Uso Residencial	SI
1010926	2	226,31	4,51	62%	124%	Comercio	SI
1010927	0	165,71	9,21	24%	79%	Servicios Financieros	NO
1010928	0	168,56	9,39	77%	207%	Comercio	NO
1030301	0	1165,70	75,93	40%	40%	Comercio	SI
1030302	0	400,38	19,58	34%	34%	Comercio	SI
1030303	0	225,36	5,08	56%	56%	Uso Residencial	NO
1030304	0	1486,61	26,95	13%	13%	Uso Residencial	SI
1030305	0	1839,42	64,56	25%	25%	Uso Residencial	SI
1030306	0	170,63	10,61	76%	76%	Uso Residencial	NO
1030307	0	298,68	14,85	17%	17%	Uso Residencial	SI
1030308	0	191,21	9,97	80%	80%	Uso Residencial	NO
1030309	0	201,49	8,70	64%	64%	Uso Residencial	SI
1030310	0	328,31	13,94	48%	48%	Uso Residencial	SI
1030311	0	228,61	9,99	81%	81%	Uso Residencial	SI
1030312	0	194,02	30,00	0%	0%		NO
1030313	0	294,31	7,44	61%	61%	Uso Residencial	SI
1030401	0	226,82	13,08	92%	92%	Uso Residencial	SI
1030402	0	135,41	8,89	84%	84%	Uso Residencial	NO
1030403	0	139,33	10,07	80%	80%	Uso Residencial	NO
1030404	0	371,53	13,29	35%	35%	Comercio	NO
1030405	0	149,93	10,86	41%	41%	Uso Residencial	NO
1030406	0	126,74	22,44	53%	158%	Comercio	NO
1030407	0	281,28	13,98	80%	105%	Comercio	NO
1030408	0	1269,62	13,30	18%	18%	Comercio	SI
1030409	0	329,81	14,99	36%	36%	Comercio	SI

1030410	0	84,24	5,38	0%	0%		NO
1030411	0	862,92	29,73	43%	52%	Comercio	SI
1030412	0	243,41	35,08	81%	81%	Uso Residencial	SI
1030413	0	237,32	13,69	64%	64%	Comercio	SI
1030414	0	234,90	14,30	66%	66%	Uso Residencial	SI
1030415	0	106,20	8,63	80%	165%	Servicios Administrativos	NO
1030416	0	71,56	11,00	0%	0%		NO
1030417	0	609,68	0,00	11%	11%	Uso Residencial	SI
1030418	0	275,76	22,26	92%	92%	Uso Residencial	SI
1030419	0	123,55	22,33	0%	0%		NO
1030420	0	435,22	16,26	48%	48%	Uso Residencial	SI
1030501	0	152,18	4,07	80%	340%	Uso Residencial	NO
1030502	0	197,83	9,89	80%	120%	Comercio	NO
1030503	0	1977,07	32,36	23%	68%	Uso Residencial	SI
1030504	0	173,87	26,66	58%	156%	Servicios Administrativos	NO
1030506	0	688,85	11,36	16%	33%	Comercio	SI
1030507	0	427,12	8,58	26%	69%	Comercio	SI
1030508	0	433,51	8,50	40%	61%	Uso Residencial	SI
1030509	0	865,93	66,13	34%	69%	Comercio	SI
1030510	0	237,31	9,12	0%	0%		SI
1030511	0	227,84	11,08	49%	73%	Uso Residencial	SI
1030512	0	211,71	10,67	4%	4%	Uso Residencial	SI
1030513	0	292,97	10,13	30%	83%	Uso Residencial	SI
1030514	0	300,02	15,00	34%	67%	Uso Residencial	SI
1030515	0	691,43	26,24	3%	3%	Uso Residencial	SI
1030516	0	188,70	27,71	80%	80%	Comercio	NO
1030517	0	72,14	4,99	0%	0		NO
1030518	0	254,16	79,65	0%	0		SI

RESULTADO

Nro. lotes	Descripción	Porcentaje
96	lotes no cumplen con la normativa	46%
89	edificados	43%
1	3 pisos	0%
92	lotes tienen menor área al lote mínimo	45%
55	Lotes Comercio	26%
66	uso residencial predominante	32%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
C2	142	5,31

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 pisos	200	10	80%	80%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	
2 pisos	200	10	80%	160%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	
3 pisos	200	13	75%	230%	Gestión, Administrativo, comercio, servicios y viviendas	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1030602	1	374,03	16,16	22%	22%	Uso Residencial	SI
1030612	0	314,57	10,97	0%	0%		SI
1030603	1	649,01	17,61	8%	8%	Pequeña Industria	NO
1030609	1	275,50	11,11	14%	14%	Uso Residencial	SI
1030701	2	122,18	20,21	147%	168%		NO
1030702	2	156,02	12,16	78%	157%	Uso Residencial	NO
1030703	1	128,53	9,84	32%	32%	Uso Residencial	NO
1030704	0	737,28	10,28	0%	0%	Comercio	SI
1030717	0	117,59	21,02	0%	0%	Comercio	NO
1030718	2	491,68	17,29	13%	26%	Comercio	SI
1030719	1	374,18	11,36	14%	14%	Comercio	SI
1030705	2	357,73	11,08	37%	73%	Uso Residencial	SI
1030706	0	1818,84	30,67	0%	0%	Comercio	SI
1030707	1	278,88	13,65	31%	31%	Comercio	SI
1030708	2	63,39	0,55	106%	212%	Uso Residencial	NO
1030709	1	171,68	10,43	49%	49%	Uso Residencial	NO
1030722	2	108,85	13,04	60%	121%	Uso Residencial	NO
1030710	2	261,13	16,78	37%	73%	Uso Residencial	SI
1030711	1	903,37	17,32	14%	14%	Uso Residencial	SI
1030712	0	175,29	25,36	0%	0%	Comercio	NO
1030721	0	222,26	18,45	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030714	2	424,53	12,11	78%	145%	Pequeña Industria	SI
1030715	2	174,01	10,01	66%	131%	Uso Residencial	NO
1030716	0	88,06	9,89	0%	0%	Comercio	NO
1030217	0	401,44	24,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030215	0	235,96	30,20	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030201	0	297,02	11,59	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030216	2	199,54	10,00	24%	48%	Uso Residencial	NO
1030213	1	433,86	40,05	16%	16%	Uso Residencial	SI
1030214	2	401,98	9,96	20%	41%	Uso Residencial	NO
1030202	1	240,00	10,00	32%	32%	Uso Residencial	SI
1030203	2	148,47	3,25	75%	149%	Uso Residencial	NO
1030204	2	157,16	9,14	73%	145%	Comercio	NO
1030205	1	313,48	8,11	20%	20%	Comercio	NO
1030218	0	470,24	12,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030206	2	233,07	6,06	33%	53%	Uso Residencial	NO
1030207	0	522,78	12,01	0%	0%		SI
1030208	3	105,00	19,15	35%	106%	Comercio	NO
1030209	1	62,63	6,81	39%	39%	Uso Residencial	NO
1030210	1	83,72	9,63	41%	41%	Uso Residencial	NO
1030212	0	199,50	9,93	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030211	1	142,54	16,85	34%	34%	Uso Residencial	NO
1030107	1	1005,72	14,97	3%	3%	Uso Residencial	SI
1030116	1	38,31	9,63	101%	101%	Uso Residencial	NO
1030108	2	73,79	16,00	100%	157%	Uso Residencial	NO
1030115	0	202,32	9,98	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030113	2	209,50	11,23	21%	42%	Uso Residencial	SI
1030114	0	373,21	12,43	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030110	0	404,27	20,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030106	1	773,91	20,19	17%	17%	Uso Residencial	SI
1030104	0	116,34	7,50	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030105	0	244,57	12,69	0%	0%		SI
1030103	0	310,17	15,00	0%	0%	Uso Residencial	SI

1030117	0	203,55	10,00	0%	0%		NO
1030102	0	201,03	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030219	2	241,98	6,06	31%	51%	Comercio	NO
1030111	0	182,37	27,56	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030220	0	288,90	4,34	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100201	0	69,25	9,81	0%	0%	Comercio	NO
1100207	0	327,89	38,46	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100206	0	385,48	39,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100204	0	169,31	10,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100205	0	78,82	5,04	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100217	0	65,42	5,44	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100213	0	162,36	28,10	0%	0%		NO
1100203	0	303,94	13,16	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100202	0	48,00	8,00	0%	0%		NO
1030808	0	265,72	44,95	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030802	2	252,34	14,00	9%	30%	Uso Residencial	SI
1030803	0	197,53	10,00	0%	0%		NO
1030804	0	234,17	9,99	0%	0%		NO
1030806	0	195,82	39,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030805	0	384,09	11,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030807	0	98,39	10,05	0%	0%		SI
1030613	0	132,08	10,00	0%	0%		NO
1030614	1	167,15	9,16	29%	29%	Uso Residencial	NO
1030611	0	212,24	27,50	0%	0%		SI
1030608	2	242,70	10,13	21%	43%	Uso Residencial	SI
1030607	1	344,43	12,13	51%	51%	Uso Residencial	SI
1030606	2	270,30	31,86	20%	33%	Uso Residencial	SI
1030604	0	147,58	11,63	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030801	0	7884,43	67,94	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
1100216	0	63,15	5,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100215	2	106,94	14,24	63%	125%	Uso Residencial	NO
1100212	0	61,82	5,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030909	0	218,14	11,76	0%	0%	Uso Residencial	SI
1030907	1	216,34	8,33	31%	31%	Comercio	NO
1030906	1	690,97	36,68	7%	7%	Uso Residencial	SI
1030905	0	86,67	9,75	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030904	0	67,25	4,67	0%	0%		NO
1030903	2	3953,56	44,32	32%	57%	Servicios Administrativos	SI
1100218	0	126,95	10,00	0%	0%		NO
1100208	0	1465,20	58,78	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100211	0	367,19	9,44	0%	0%		NO
1100209	0	615,79	20,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100406	0	287,99	12,00	0%	0%		SI
1100404	0	439,94	11,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100402	0	299,99	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100403	0	300,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100405	0	514,45	50,80	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100210	0	1819,71	6,30	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030610	2	297,37	13,70	34%	51%	Uso Residencial	SI
1030908	1	307,22	12,64	21%	21%	Uso Residencial	SI
1030901	2	558,29	42,22	26%	52%	Uso Residencial	SI
1030902	2	130,54	8,89	37%	74%	Uso Residencial	NO
1100407	0	396,73	48,28	0%	0%		SI
1100408	0	258,88	12,76	0%	0%		SI
1100409	0	178,64	12,77	0%	0%		NO
1100410	0	93,62	19,27	0%	0%		NO
1100401	0	636,54	57,65	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100119	0	175,72	30,54	0%	0%		NO
1100113	0	127,87	11,51	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100114	1	194,88	10,02	20%	20%		NO
1100115	0	218,44	10,17	0%	0%		SI
1100112	1	568,71	15,60	8%	8%	Uso Residencial	SI
1100214	0	205,62	10,40	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100219	0	115,41	5,83	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030713	0	208,51	12,00	0%	0%	Comercio	SI
1030723	0	317,86	10,00	0%	0%	Comercio	SI
1030601	0	171,93	24,86	0%	0%	Uso Residencial	NO
1030101	0	122,44	22,28	0%	0%		NO
1030720	1	169,75	6,79	24%	24%	Uso Residencial	NO
1100111	0	83,99	7,01	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100122	0	59,58	8,49	0%	0%		NO

1100110	0	235,03	0,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100109	1	110,80	14,19	28%	28%	Uso Residencial	NO
1100108	2	314,05	17,24	34%	42%	Uso Residencial	SI
1100107	1	241,76	8,20	18%	18%	Uso Residencial	NO
1100106	0	531,99	15,04	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100105	1	105,54	19,57	39%	39%	Uso Residencial	SI
1100104	1	249,40	18,00	37%	37%	Uso Residencial	SI
1100120	0	212,52	14,68	0%	0%		SI
1100123	0	201,34	13,29	0%	0%		SI
1100117	1	377,10	2,00	10%	10%	Uso Residencial	NO
1100121	3	150,43	15,20	60%	181%	Uso Residencial	NO
1100103	1	388,61	8,45	12%	12%	Uso Residencial	NO
1100102	1	384,80	8,48	11%	11%	Uso Residencial	NO
1100118	1	186,68	11,11	26%	26%	Uso Residencial	NO
1100101	0	268,36	34,77	0%	0%		SI
	2	234,14	47,69	43%	73%		SI
	2	490,52	47,69	20%	35%	Uso Residencial	SI
	2	126,33	47,69	80%	135%	Uso Residencial	NO
RESULTADO							
Nro lotes	Descripción						Porcentaje
71	lotes no cumplen con la normativa						50%
78	edificados						45%
2	3 pisos						1%
55	lotes tienen menor área al lote mínimo						39%
55	Lotes Comercio						11%
93	uso residencial predominante						65%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
C3	339	12,60

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 pisos	200	10	80%	89%	Comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	200	10	80%	160%	Comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	200	10	75%	230%	Comercio, servicios generales y vivienda	
4 pisos	350	12	75%	305%	Comercio, servicios generales y vivienda	
5 pisos	500	14	75%		Comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1011004	2	415,71	10,21	17%	33%	Comercio	SI
1100502	0	380,00	19,00	0%	0%		SI
1100503	0	380,00	19,00	0%	0%		SI
1031116	0	150,62	2,80	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031124	2	159,39	10,16	19%	37%	Uso Residencial	NO
1031118	1	168,39	28,18	50%	50%	Pequeña Industria	NO
1031115	2	186,51	8,50	28%	55%	Uso Residencial	NO
1031117	0	203,82	11,06	0%	0%		SI
1031112	1	267,43	18,00	54%	54%	Uso Residencial	SI
1031121	0	142,49	22,55	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031106	2	262,42	1,08	21%	42%	Uso Residencial	NO
1031105	3	182,57	9,77	57%	170%	Comercio	NO
1031102	2	265,61	10,19	48%	95%	Comercio	SI
1031101	1	327,42	34,58	43%	43%	Comercio	SI
1011226	2	224,14	8,32	73%	145%	Comercio	NO
1011213	2	251,43	12,79	82%	163%	Comercio	SI
1011215	3	181,05	9,05	100%	222%	Servicios Varios	NO
1011014	2	514,07	15,34	27%	54%	Comercio	SI
1011104	1	223,98	29,83	60%	60%	Comercio	SI
1011105	1	172,53	9,93	22%	22%	Uso Residencial	NO
1031415	0	143,36	9,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031416	0	117,15	29,33	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031414	0	117,66	7,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031413	0	117,80	7,98	0%	0%		NO
1011101	1	631,76	48,32	52%	52%	Comercio	SI
1031419	0	94,22	7,43	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031411	2	199,22	10,00	25%	50%	Uso Residencial	NO
1031410	0	197,26	28,23	0%	0%		NO
1031409	1	198,30	9,84	49%	49%	Uso Residencial	NO
1031408	1	199,77	9,99	50%	50%	Uso Residencial	NO
1031407	0	36,34	3,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031406	2	133,15	18,20	56%	112%	Uso Residencial	NO
1011109	2	485,60	43,21	73%	124%	Servicios Financieros	SI
1031404	1	150,65	9,97	81%	81%	Uso Residencial	NO
1031403	2	270,22	10,19	26%	52%	Uso Residencial	SI
1031402	0	245,91	9,92	0%	0%	Servicios Administrativos	NO
1011923	3	325,30	10,37	41%	160%	Comercio	SI
1011922	1	283,37	11,12	41%	41%	Comercio	SI
1011218	2	445,73	8,43	23%	46%	Comercio	NO
1031125	0	150,39	24,69	0%	0%		NO
1031123	0	109,93	5,70	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031126	0	121,85	9,25	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031301	3	183,36	27,33	55%	194%	Comercio	NO
1031302	2	173,79	10,04	89%	178%	Comercio	NO
1031303	2	241,42	10,31	66%	86%	Comercio	SI
1031304	0	397,20	10,04	0%	0%	Comercio	SI
1031305	2	256,20	9,37	68%	136%	Comercio	NO
1031306	1	252,44	9,62	19%	19%	Comercio	NO
1031307	0	245,94	33,84	0%	0%	Comercio	SI
1031308	2	171,80	8,45	36%	72%	Uso Residencial	NO

1031309	1	183,59	12,11	19%	19%	Uso Residencial	NO
1031311	2	158,25	24,63	38%	77%	Comercio	NO
1031312	0	150,73	9,95	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1031313	0	150,42	9,96	0%	0%		NO
1011227	2	700,16	5,97	80%	160%	Comercio	NO
1031315	1	248,28	28,46	20%	20%	Uso Residencial	SI
1031316	1	290,88	10,66	33%	33%	Comercio	SI
1031317	1	393,31	9,95	27%	27%	Uso Residencial	NO
1031318	1	377,17	12,16	23%	23%	Uso Residencial	SI
1031319	0	180,09	10,83	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031321	0	64,00	0,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1011017	2	261,81	10,00	26%	52%	Uso Residencial	NO
1011013	1	204,06	14,72	79%	79%	Comercio	SI
1031111	2	109,40	5,63	33%	66%	Uso Residencial	NO
1011005	2	280,64	8,90	48%	96%	Uso Residencial	NO
1011006	3	174,87	9,85	64%	211%	Comercio	NO
1011007	1	108,69	9,00	100%	100%	Uso Residencial	NO
1011008	3	200,74	12,27	88%	265%	Comercio	SI
1011009	2	150,47	10,20	80%	180%	Comercio	NO
1011010	3	157,93	22,12	79%	300%	Pequeña Industria	NO
1011011	1	283,49	12,91	29%	29%	Comercio	SI
1011204	1	806,82	9,96	6%	6%	Uso Residencial	NO
1011001	3	197,82	29,62	85%	213%	Comercio	NO
1011002	3	198,56	10,13	85%	215%	Comercio	NO
1011003	2	222,97	10,41	86%	172%	Comercio	SI
1011210	2	491,47	25,26	42%	49%	Recreación y Cultura	SI
1011012	2	269,75	10,67	46%	92%	Uso Residencial	SI
1011015	2	169,68	24,67	51%	103%	Comercio	NO
1011219	2	407,95	21,25	55%	93%	Comercio	SI
1031004	0	321,88	34,44	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031005	0	188,81	12,24	0%	0%	Uso Residencial	NO
1011301	2	4911,47	295,59	24%	49%	Comercio	SI
1011401	1	2901,43	223,74	15%	15%	Servicios Administrativos	SI
1011503	3	534,83	13,97	76%	224%	Comercio	SI
1031001	2	231,49	31,80	50%	100%	Uso Residencial	SI
1011504	3	470,17	9,11	33%	111%	Comercio	NO
1011203	2	195,80	9,77	40%	80%	Comercio	NO
1011502	1	665,87	18,59	87%	87%	Comercio	SI
1011205	3	210,68	10,02	69%	206%	Comercio	SI
1011206	2	127,20	18,08	91%	183%	Comercio	NO
1011224	3	353,03	20,93	58%	173%	Servicios Financieros	SI
1011223	3	169,88	10,00	100%	300%	Servicios Financieros	NO
1011208	3	185,38	19,10	59%	177%	Comercio	NO
1011209	3	185,14	26,33	101%	303%	Comercio	NO
1011608	3	417,22	9,93	23%	78%	Comercio	NO
1011211	3	115,79	10,00	100%	300%	Comercio	NO
1011106	2	149,41	23,27	52%	125%	Comercio	NO
1011107	3	303,70	19,92	58%	139%	Comercio	SI
1031401	0	153,74	23,30	0%	0%	Comercio	NO
1011103	2	257,99	10,64	70%	140%	Comercio	SI
1011016	1	107,74	6,00	56%	56%	Comercio	NO
1011212	2	80,39	17,25	100%	200%	Comercio	NO
1011228	3	78,27	7,52	100%	300%	Comercio	NO
1011018	2	103,84	5,10	85%	128%	Servicios Financieros	NO
1011019	2	164,00	6,02	46%	91%	Uso Residencial	NO
1031504	0	188,61	9,91	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031508	0	268,29	11,09	0%	0%	Uso Residencial	SI
1011620	1	73,70	4,00	99%	99%	Uso Residencial	NO
1031418	2	115,12	10,11	75%	151%	Uso Residencial	NO
1031417	1	297,01	37,50	16%	16%	Uso Residencial	SI
1011919	1	213,62	9,96	43%	43%	Comercio	NO
1011604	2	793,47	23,90	10%	17%	Uso Residencial	SI
1011602	2	457,78	16,35	22%	44%	Uso Residencial	SI
1011709	2	595,42	18,27	32%	58%	Uso Residencial	SI
1011904	1	285,90	11,06	47%	47%	Comercio	SI
1011905	2	283,73	7,56	28%	55%	Pequeña Industria	NO
1011906	1	266,58	6,97	16%	16%	Comercio	NO
1011907	1	118,20	6,00	39%	39%	Comercio	NO
1011909	3	255,93	10,00	66%	199%	Comercio	SI
1011910	1	360,82	15,05	28%	28%	Pequeña Industria	NO
1011912	1	254,20	12,03	22%	22%	Comercio	SI

1031715	0	158,91	10,02	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031710	0	153,34	23,80	0%	0%		NO
1031709	1	330,29	11,94	24%	24%	Uso Residencial	SI
1031712	0	333,56	11,01	0%	0%	Comercio	SI
1031711	0	363,80	10,00	0%	0%		NO
1031702	0	154,15	19,56	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031707	1	324,47	15,87	8%	8%	Uso Residencial	SI
1031706	2	122,91	10,13	20%	41%	Uso Residencial	NO
1011711	1	400,01	40,08	69%	69%	Uso Residencial	SI
1031704	0	255,11	10,89	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1031708	2	214,31	27,67	25%	50%	Uso Residencial	SI
1011716	1	638,15	23,36	17%	17%	Comercio	SI
1031505	0	192,30	10,02	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031507	0	262,28	9,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1011617	1	176,55	6,10	9%	9%	Uso Residencial	NO
1011616	2	304,15	12,13	58%	115%	Comercio	SI
1011615	3	221,26	9,80	38%	113%	Comercio	NO
1011614	2	227,52	12,40	37%	65%	Uso Residencial	SI
1011619	2	92,75	8,10	100%	200%	Comercio	NO
1011613	3	150,48	24,72	100%	300%	Comercio	NO
1011612	2	130,59	11,25	67%	143%	Comercio	NO
1011610	2	205,34	9,93	54%	111%	Uso Residencial	NO
1011609	3	280,64	10,05	68%	211%	Uso Residencial	SI
1011802	2	455,60	43,43	30%	61%	Uso Residencial	SI
1011921	1	460,47	14,50	44%	44%	Uso Residencial	SI
1011606	2	386,76	42,81	25%	50%	Uso Residencial	SI
1011605	0	190,50	10,02	0%	0%		NO
1011603	3	374,40	13,00	27%	58%	Pequeña Industria	NO
1011902	3	788,10	18,12	10%	28%	Pequeña Industria	NO
1011611	2	139,35	9,96	73%	153%	Comercio	NO
1011607	1	193,58	18,63	81%	81%	Comercio	NO
1011621	1	215,87	7,33	49%	49%	Comercio	NO
1011601	3	109,20	19,77	107%	272%	Comercio	NO
1011618	1	168,70	15,50	28%	28%	Uso Residencial	NO
1011903	2	413,38	16,25	56%	102%	Comercio	SI
1011920	3	526,14	10,04	27%	82%	Comercio	SI
1011507	1	203,70	13,65	55%	55%	Comercio	SI
1011511	3	137,27	22,03	72%	305%	Comercio	NO
1011505	3	244,58	17,25	51%	113%	Comercio	SI
1011508	2	83,19	8,58	100%	206%	Comercio	NO
1011509	3	137,94	13,92	100%	300%	Comercio	NO
1011911	1	1011,10	5,00	10%	10%	Uso Residencial	NO
1011501	1	229,29	16,94	48%	48%	Comercio	SI
1011510	3	189,86	8,42	87%	300%	Comercio	NO
1031208	2	112,73	7,57	30%	60%	Uso Residencial	NO
1031713	1	332,44	10,59	25%	25%	Uso Residencial	SI
1031714	1	303,09	9,20	21%	21%	Uso Residencial	NO
1011217	2	135,69	6,37	69%	139%	Comercio	NO
1011221	2	128,83	6,17	100%	200%	Comercio	NO
1031701	3	236,20	26,74	41%	122%	Comercio	SI
1031716	0	159,18	10,00	0%	0%		NO
1011715	1	150,21	9,50	100%	100%	Servicios Financieros	NO
1011913	1	119,69	6,10	59%	59%	Uso Residencial	NO
1011918	3	130,21	21,74	76%	228%	Comercio	NO
1031003	2	445,38	42,02	24%	48%	Comercio	SI
1011718	3	144,97	7,15	100%	307%	Comercio	NO
1011701	1	102,95	10,76	100%	100%	Comercio	NO
1031703	0	230,55	6,14	0%	0%		NO
1031002	2	416,99	15,32	29%	58%	Uso Residencial	SI
1031006	2	662,37	52,64	25%	51%	Uso Residencial	SI
1011102	2	269,34	14,27	67%	107%	Comercio	SI
1011702	3	136,07	6,45	97%	290%	Comercio	NO
1011703	3	295,87	13,81	59%	178%	Comercio	SI
1011717	3	159,44	13,01	100%	205%	Comercio	NO
1011704	3	349,02	13,04	63%	138%	Comercio	SI
1011705	3	158,45	5,64	54%	162%	Comercio	NO
1011706	1	178,44	6,43	49%	49%	Uso Residencial	NO
1011707	1	106,25	15,38	30%	30%	Pequeña Industria	NO
1011708	3	141,96	17,42	63%	212%	Comercio	NO
1011710	1	380,86	14,08	70%	70%	Comercio	SI
1031007	2	663,31	13,45	12%	25%	Uso Residencial	SI

1011713	2	281,55	10,02	41%	81%	Uso Residencial	SI
1011712	1	344,28	11,98	12%	12%	Comercio	SI
1011714	2	281,72	9,92	32%	64%	Uso Residencial	NO
1011719	1	280,61	32,52	49%	49%	Uso Residencial	SI
1011924	2	105,16	5,72	48%	96%	Comercio	NO
1011901	3	127,21	22,70	66%	230%	Comercio	NO
1011908	1	303,59	11,48	38%	38%		SI
1031103	1	462,99	23,47	6%	6%	Servicios Administrativos	SI
1031518	0	224,18	9,59	0%	0%		NO
1031516	0	210,62	12,00	0%	0%	Comercio	SI
1031517	0	218,23	29,10	0%	0%		SI
1031211	0	250,59	29,88	0%	0%		SI
1031212	0	170,02	10,03	0%	0%	Uso Residencial	NO
1011214	1	360,88	12,00	21%	21%	Uso Residencial	SI
1012004	3	136,54	27,93	100%	300%	Comercio	NO
1012005	0	49,20	18,62	0%	0%	Comercio	NO
1012003	1	123,14	9,53	30%	30%	Uso Residencial	NO
1012002	2	201,93	10,85	66%	94%	Comercio	SI
1012001	3	124,19	6,60	100%	300%	Comercio	NO
1031201	0	414,81	38,50	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
1031802	0	342,40	13,01	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031902	3	303,36	10,46	25%	80%	Uso Residencial	SI
1031903	0	274,78	10,37	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031904	2	246,95	10,39	19%	38%	Uso Residencial	SI
1031905	2	218,36	10,39	27%	54%	Uso Residencial	SI
1031202	1	431,26	10,60	9%	9%	Comercio	SI
1031209	1	768,29	15,25	3%	3%	Uso Residencial	SI
1031906	1	174,10	29,85	56%	56%	Uso Residencial	NO
1031604	1	221,24	15,63	19%	19%	Uso Residencial	SI
1031603	1	336,72	38,45	21%	21%	Uso Residencial	SI
1031602	1	238,17	9,98	45%	45%	Uso Residencial	NO
1031606	2	248,68	15,11	44%	88%	Servicios Administrativos	SI
1031314	2	689,72	32,14	22%	40%	Uso Residencial	SI
1031310	1	643,94	7,01	8%	8%		NO
1011806	3	78,15	7,01	100%	301%	Comercio	NO
1031412	1	537,31	18,09	31%	31%	Uso Residencial	SI
1031405	0	467,33	21,04	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031502	0	611,88	14,99	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031503	0	635,84	15,02	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031322	2	311,96	10,08	38%	77%	Uso Residencial	SI
1011229	0	174,84	3,23	0%	0%	Comercio	NO
1011216	2	174,61	8,10	91%	182%	Comercio	NO
1031605	2	669,68	72,71	17%	34%	Comercio	SI
1031705	1	479,80	21,43	10%	10%	Uso Residencial	SI
1031509	0	251,22	10,92	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031510	0	148,37	23,58	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1031513	0	265,85	13,66	0%	0%	Uso Residencial	SI
1031501	1	281,77	14,75	46%	46%	Comercio	SI
1031514	0	134,46	10,35	0%	0%	Comercio	NO
1011506	1	95,26	6,66	115%	115%	Uso Residencial	NO
1031601	1	253,80	32,36	35%	35%	Uso Residencial	SI
1031320	2	251,33	9,60	20%	40%	Comercio	NO
1100317	0	176,26	17,76	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100316	0	106,86	11,04	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100315	0	180,18	41,03	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031804	0	1159,48	38,35	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
1100323	0	74,36	17,91	0%	0%		NO
1100322	0	267,33	4,96	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100321	0	297,74	39,32	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100320	0	282,10	9,84	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100318	0	293,95	8,74	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031506	0	117,06	15,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031104	3	224,32	12,00	66%	198%	Comercio	SI
1031805	0	18557,15	77,23	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
1031122	0	70,62	7,58	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031110	0	199,32	10,38	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031120	2	143,07	12,00	26%	51%	Uso Residencial	NO
1031107	2	192,47	29,79	37%	74%	Comercio	NO
1031108	0	201,82	9,87	0%	0%		NO
1100701	0	346,73	53,01	0%	0%		SI
1100319	0	331,47	66,69	0%	0%		SI

1100702	0	229,55	32,59	0%	0%		SI
1031109	2	209,34	27,82	33%	67%	Uso Residencial	SI
1100313	0	156,42	7,48	0%	0%		NO
1031806	0	555,94	51,76	0%	0%		SI
1031803	0	573,79	46,17	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1011201	3	74,47	7,41	105%	236%	Comercio	NO
1011225	0	204,90	9,92	0%	0%	Comercio	NO
1031114	2	385,17	17,37	31%	62%	Comercio	SI
1031113	1	168,81	24,72	50%	50%	Uso Residencial	NO
1011202	1	210,63	10,32	38%	38%	Comercio	SI
1031203	1	258,10	21,65	35%	35%	Uso Residencial	SI
1031901	0	434,77	58,86	0%	0%	Uso Residencial	SI
1032001	0	855,61	150,05	0%	0%		SI
1031214	0	130,02	13,00	0%	0%		NO
1032101	0	2260,16	212,51	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
1031210	2	208,01	10,08	43%	86%	Uso Residencial	SI
1100324	0	1385,36	58,29	0%	0%		SI
1031213	0	344,93	17,50	0%	0%		SI
1031204	1	170,58	9,15	38%	38%	Comercio	NO
1011804	3	172,56	13,02	100%	221%	Comercio	NO
1011803	1	138,77	12,13	80%	80%	Comercio	NO
1100301	0	602,98	31,26	0%	0%		SI
1011808	2	311,90	34,69	15%	29%	Uso Residencial	SI
1100305	0	492,38	11,87	0%	0%		SI
1100312	0	237,63	10,15	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1100311	0	234,10	9,97	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1100310	0	239,08	9,45	0%	0%		NO
1100309	0	236,58	9,50	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100308	2	262,03	10,09	19%	36%	Uso Residencial	SI
1100314	1	381,53	11,99	25%	25%	Uso Residencial	SI
1011917	2	227,09	18,28	74%	173%	Comercio	SI
1100304	0	482,58	11,75	0%	0%		SI
1011916	0	306,40	32,24	0%	0%		SI
1100306	0	606,76	7,01	0%	0%		NO
1011915	3	145,84	18,36	64%	244%	Comercio	NO
1011914	1	228,19	12,37	50%	50%	Uso Residencial	SI
1100302	0	460,77	11,83	0%	0%		SI
1100303	0	471,56	11,80	0%	0%		SI
1011809	0	200,57	12,00	0%	0%		SI
1011810	0	200,87	10,75	0%	0%	Comercio	SI
1100504	0	416,36	57,38	0%	0%		SI
1100501	0	414,31	19,89	0%	0%		SI
1100507	0	116,82	24,12	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1100510	1	354,75	29,92	29%	29%	Pequeña Industria	NO
1100506	0	236,61	9,75	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100511	2	303,67	11,13	42%	92%	Uso Residencial	SI
1100509	0	201,91	10,08	0%	0%	Uso Residencial	SI
1100508	0	199,85	9,97	0%	0%	Uso Residencial	NO
1100512	0	318,62	9,15	0%	0%		NO
1100513	0	426,86	9,34	0%	0%		NO
1100307	0	295,96	11,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1011108	3	122,74	6,90	71%	257%	Comercio	NO
1031511	0	214,58	10,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1031519	0	216,61	7,80	0%	0%		NO
1100505	0	486,68	38,31	0%	0%		SI
1031801	1	270,22	10,23	34%	34%	Uso Residencial	SI
1031520	0	216,50	8,50	0%	0%		NO
1031521	0	217,08	9,50	0%	0%		NO
1031522	0	215,59	74,78	0%	0%		SI
1011807	2	190,13	26,12	101%	154%	Comercio	NO
1011805	3	195,23	12,51	100%	299%	Comercio	NO
1011220	2	378,60	8,80	26%	51%	Comercio	NO
1011222	1	375,81	9,35	26%	26%	Comercio	NO
1011207	1	358,99	10,12	11%	11%	Comercio	SI
1031207	0	195,88	10,39	0%	0%		NO
1031205	2	165,00	11,03	49%	99%	Uso Residencial	NO
1031206	1	125,80	21,75	47%	47%	Uso Residencial	NO
1100703	0	747,53	13,99	0%	0%	Uso Residencial	SI
1011720	1	320,79	0,00	33%	33%		NO
1011811	0	200,19	10,24	0%	0%	Comercio	SI
1011801	3	271,87	30,58	55%	235%	Comercio	SI

1031119	0		0,36	0%	0%	Comercio	NO
	2		47,69	88%	150%		NO
	2		47,69	13%	22%		NO
	2		47,69	2%	3%		NO
	2		47,69	83%	141%		NO

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
190	lotes no cumplen con la normativa	56%
225	edificados	66%
53	3 pisos	16%
130	lotes tienen menor área al lote mínimo	38%
128	Lotes Comercio	38%
129	uso residencial predominante	38%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
C4	215	5,18

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 pisos	200	10	80%	80%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	200	10	80%	160%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	200	10	75%	230%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
4 pisos	500	15	75%	305%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frete	COS	CUS	uso	cumple
1020506	2	242,57	32,80	70%	92%	Uso Residencial	SI
1020507	2	195,56	9,21	43%	86%	Uso Residencial	NO
1020201	2	272,96	31,81	43%	86%	Uso Residencial	SI
1020512	0	78,08	7,45	0%	0%	Comercio	NO
1020511	0	110,32	10,04	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020510	0	301,82	9,82	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020508	2	199,54	28,63	59%	118%	Comercio	NO
1020504	0	202,19	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1020503	0	163,15	14,80	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020502	0	183,49	10,13	0%	0%	Comercio	NO
1020509	1	206,46	10,45	51%	51%	Comercio	SI
1020505	1	100,94	9,57	106%	106%	Uso Residencial	NO
1021005	2	163,30	10,15	37%	75%	Uso Residencial	NO
1021006	2	157,92	9,69	30%	52%	Uso Residencial	NO
1021007	1	199,82	29,37	16%	16%	Uso Residencial	NO
1021010	1	138,64	8,02	86%	86%	Uso Residencial	NO
1021009	2	196,27	28,12	63%	127%	Comercio	NO
1021212	1	162,12	9,75	63%	63%	Uso Residencial	NO
1021211	2	165,74	10,45	39%	45%	Uso Residencial	NO
1021210	1	155,28	9,80	44%	44%	Uso Residencial	NO
1021209	1	180,72	27,78	44%	44%		NO
1021208	2	210,39	10,06	51%	81%	Uso Residencial	SI
1021207	2	333,74	35,62	14%	30%	Pequeña Industria	NO
1021206	2	191,98	10,16	20%	40%	Uso Residencial	NO
1021205	1	185,10	10,13	59%	59%	Comercio	NO
1021204	0	181,70	9,95	0%	0%		NO
1021202	1	152,42	8,10	50%	50%	Uso Residencial	NO
1020409	2	74,87	15,88	100%	200%	Uso Residencial	NO
1020413	1	142,19	12,26	100%	100%	Uso Residencial	NO
1020408	2	179,67	9,58	74%	119%	Comercio	NO
1020407	1	171,88	26,83	100%	100%	Comercio	NO
1020406	2	108,58	10,02	100%	201%	Uso Residencial	NO
1020412	2	197,03	9,76	65%	131%	Uso Residencial	NO
1020411	1	305,60	10,16	37%	37%	Uso Residencial	SI
1020410	2	190,29	9,80	56%	90%	Uso Residencial	NO
1020404	2	100,74	9,98	101%	201%	Uso Residencial	NO
1020403	0	170,56	15,97	0%	0%		NO
1020401	2	203,87	27,56	48%	95%	Comercio	SI
1020601	1	187,27	28,34	98%	98%	Uso Residencial	NO
1020608	0	197,45	14,06	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020606	2	295,73	28,12	65%	130%	Comercio	SI
1020605	2	317,69	19,29	31%	54%	Uso Residencial	SI
1020302	2	185,74	10,15	33%	66%	Uso Residencial	NO
1020301	3	200,45	28,28	44%	132%	Comercio	SI
1020315	2	181,62	9,91	38%	77%	Servicios Administrativos	NO
1020319	2	183,27	10,05	49%	99%	Servicios Administrativos	NO
1020314	2	226,84	12,85	48%	96%	Comercio	SI

1020320	3	307,15	6,09	40%	73%	Uso Residencial	NO
1020313	3	166,69	26,11	55%	169%	Comercio	NO
1020312	3	205,32	10,35	100%	178%	Uso Residencial	NO
1020311	3	198,87	10,04	84%	253%	Comercio	NO
1020310	1	199,67	10,13	36%	36%	Uso Residencial	NO
1020317	2	666,78	9,91	37%	55%	Uso Residencial	NO
1020303	2	189,91	9,00	41%	77%	Uso Residencial	NO
1020304	1	183,19	10,00	19%	19%	Comercio	NO
1020305	3	170,96	29,35	100%	300%	Comercio	NO
1020316	3	163,81	5,99	36%	107%	Uso Residencial	NO
1020306	1	185,77	10,82	50%	50%	Uso Residencial	NO
1020318	2	229,90	1,00	35%	65%	Uso Residencial	NO
1020309	2	198,69	10,00	51%	103%	Uso Residencial	NO
1020308	2	268,44	10,00	50%	83%	Comercio	SI
1020307	3	120,91	24,99	51%	154%	Uso Residencial	NO
1020321	0	37,60	6,00	0%	0%		NO
1020710	1	340,29	29,93	41%	41%	Uso Residencial	SI
1020701	2	163,66	26,08	78%	97%	Comercio	NO
1020702	1	175,72	9,98	84%	84%	Uso Residencial	NO
1020704	1	185,20	10,01	51%	51%	Comercio	NO
1020705	1	185,05	9,90	60%	60%	Uso Residencial	NO
1020708	2	205,71	10,00	31%	47%	Uso Residencial	SI
1020709	3	175,42	27,78	70%	194%	Uso Residencial	NO
1020823	0	213,69	1,17	0%	0%		NO
1021113	1	97,47	3,15	100%	100%	Uso Residencial	NO
1021102	3	304,29	13,00	70%	214%	Servicios Administrativos	SI
1021103	2	103,75	9,90	38%	164%	Uso Residencial	NO
1021104	3	192,29	10,17	74%	131%	Uso Residencial	NO
1021105	3	186,85	9,92	100%	300%	Uso Residencial	NO
1021106	3	184,97	9,92	100%	202%	Comercio	NO
1021112	2	90,02	18,26	100%	200%	Comercio	NO
1021107	2	73,04	8,05	77%	153%	Uso Residencial	NO
1021108	3	157,59	8,36	88%	186%	Uso Residencial	NO
1021114	1	167,05	9,97	26%	26%	Uso Residencial	NO
1021110	1	166,00	10,03	66%	66%	Uso Residencial	NO
1021101	2	353,48	35,86	61%	104%	Comercio	SI
1020914	1	195,68	10,00	36%	36%	Comercio	NO
1020912	0	94,93	5,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020911	1	138,72	7,10	23%	23%	Uso Residencial	NO
1020905	1	157,55	10,15	29%	29%	Uso Residencial	NO
1020904	0	162,73	10,10	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020903	0	168,41	14,17	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020901	2	149,87	15,10	62%	88%	Comercio	NO
1020803	1	197,04	9,22	53%	53%	Comercio	NO
1020804	3	217,40	10,02	82%	149%	Uso Residencial	NO
1020805	0	213,38	9,69	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020806	2	71,23	6,09	72%	149%	Uso Residencial	NO
1020817	1	159,67	8,99	48%	48%	Uso Residencial	NO
1020807	1	203,29	10,00	30%	30%	Uso Residencial	NO
1020808	1	308,55	10,24	30%	30%	Uso Residencial	SI
1020810	3	199,84	28,89	86%	257%	Servicios Financieros	NO
1020812	1	202,86	9,88	33%	33%	Uso Residencial	NO
1020813	2	201,10	9,93	40%	80%	Comercio	NO
1020814	2	269,62	9,77	28%	52%	Comercio	NO
1020815	2	354,80	13,00	31%	60%	Uso Residencial	SI
1020822	2	110,49	8,00	89%	163%	Uso Residencial	NO
1020801	1	137,42	23,04	61%	61%	Uso Residencial	NO
1021001	2	158,86	10,13	86%	158%	Uso Residencial	NO
1021014	0	140,67	14,73	0%	0%		NO
1021003	3	133,80	24,56	85%	173%	Uso Residencial	NO
1021002	3	205,71	10,14	67%	221%	Uso Residencial	SI
1021004	2	161,00	10,09	45%	90%	Uso Residencial	NO
1021013	2	200,76	10,12	29%	57%	Uso Residencial	SI
1021011	1	192,12	9,96	22%	22%	Uso Residencial	NO
1021012	2	189,03	9,83	70%	93%	Uso Residencial	NO
1021306	0	283,01	12,60	0%	0%	Comercio	SI
1021311	1	710,74	28,54	14%	14%	Uso Residencial	SI
1021304	2	437,99	25,97	21%	41%	Comercio	SI
1021313	0	121,17	8,31	0%	0%	Uso Residencial	NO
1021305	1	234,34	27,79	42%	42%	Uso Residencial	SI
1020821	1	73,41	5,00	317%	317%	Uso Residencial	NO

1020811	3	201,47	10,01	86%	257%	Uso Residencial	NO
1021111	1	153,36	10,00	47%	47%	Uso Residencial	NO
1020820	0	70,46	7,00	0%	0%		NO
1020913	0	165,96	9,85	0%	0%	Comercio	NO
1020915	1	94,59	4,95	68%	68%	Uso Residencial	NO
1020609	2	95,52	9,96	78%	156%	Uso Residencial	NO
1020607	2	183,77	28,16	101%	201%	Uso Residencial	NO
1020602	2	204,02	9,92	63%	125%	Comercio	NO
1020802	2	528,18	10,38	21%	25%	Uso Residencial	SI
1020819	1	220,12	11,96	35%	35%	Uso Residencial	SI
1020818	1	266,04	14,92	83%	83%	Comercio	NO
1020816	2	352,42	39,82	0%	66%	Uso Residencial	SI
1020706	0	200,39	10,70	0%	0%	Uso Residencial	SI
1021008	2	210,47	10,04	41%	58%	Uso Residencial	SI
1020604	1	186,44	9,30	38%	38%	Comercio	NO
1020206	2	262,71	36,45	70%	134%	Uso Residencial	SI
1020205	0	272,11	13,17	0%	0%		SI
1020204	2	197,38	9,80	78%	156%	Comercio	NO
1020203	2	324,04	15,90	64%	94%	Uso Residencial	SI
1020101	1	2644,04	28,84	5%	5%	Servicios Administrativos	SI
1020103	1	257,10	10,07	55%	55%	Uso Residencial	SI
1020106	3	200,81	10,00	46%	139%	Pequeña Industria	NO
1020108	3	734,86	20,46	32%	74%	Comercio	SI
1020109	2	232,30	6,31	26%	51%	Uso Residencial	NO
1020110	0	117,53	5,90	0%	0%		NO
1020111	3	175,91	9,92	46%	127%	Comercio	NO
1020112	3	149,99	7,05	55%	164%	Comercio	NO
1020113	3	210,38	29,08	100%	271%	Comercio	NO
1020102	2	298,59	9,95	30%	51%	Uso Residencial	NO
1020902	0	179,14	9,45	0%	0%		NO
1020211	0	160,35	8,00	0%	0%		NO
1020117	1	195,71	10,00	69%	69%	Comercio	NO
1020105	2	248,10	30,36	96%	196%	Comercio	NO
1020116	2	196,16	10,00	80%	161%	Comercio	NO
1021303	2	389,51	29,49	41%	61%	Uso Residencial	SI
1021408	0	752,43	20,93	0%	0%		SI
1021402	2	274,76	13,76	58%	115%	Comercio	SI
1021403	0	374,30	15,25	0%	0%	Comercio	SI
1021404	0	476,31	13,97	0%	0%	Uso Residencial	SI
1021405	1	585,07	14,03	25%	25%	Uso Residencial	SI
1021406	1	391,40	37,86	39%	39%	Servicios Administrativos	SI
1021407	1	403,24	20,05	31%	31%	Uso Residencial	SI
1021409	0	220,99	27,74	0%	0%	Comercio	SI
1021411	0	202,53	13,38	0%	0%	Uso Residencial	SI
1021410	2	200,86	10,15	72%	106%	Uso Residencial	SI
1021502	1	169,20	9,42	34%	34%	Pequeña Industria	NO
1021516	2	271,66	10,00	30%	59%	Uso Residencial	NO
1021515	2	259,64	9,88	11%	22%	Uso Residencial	NO
1021514	1	260,62	10,13	39%	39%	Uso Residencial	SI
1021518	0	206,24	10,24	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1021517	1	153,01	22,93	17%	17%	Comercio	NO
1021512	0	389,54	11,36	0%	0%	Uso Residencial	SI
1021511	2	377,80	9,99	35%	69%	Uso Residencial	NO
1021503	2	283,11	7,98	23%	47%	Uso Residencial	NO
1021504	0	332,60	9,85	0%	0%		NO
1021505	1	182,02	11,56	55%	55%	Uso Residencial	NO
1021506	0	206,73	25,44	0%	0%		SI
1021507	1	605,28	19,72	12%	12%	Comercio	SI
1021508	2	456,37	14,67	41%	83%	Uso Residencial	SI
1021510	2	292,66	15,02	39%	79%	Uso Residencial	SI
1021519	0	163,28	24,78	0%	0%	Comercio	NO
1021509	2	170,02	10,02	103%	205%	Comercio	NO
1021501	2	351,23	36,69	27%	55%	Pequeña Industria	NO
1021513	0	168,42	10,08	0%	0%	Uso Residencial	NO
1020115	1	195,81	10,00	69%	69%	Comercio	NO
1021309	2	209,73	29,94	32%	62%	Uso Residencial	SI
1021310	2	205,81	20,02	62%	108%	Uso Residencial	SI
1021301	2	260,80	11,15	31%	63%	Uso Residencial	SI
1021312	1	438,57	11,60	69%	69%	Uso Residencial	SI
1021307	0	621,79	9,09	0%	0%	Uso Residencial	NO
1021302	2	397,54	13,06	64%	87%	Comercio	SI

1021308	2	190,56	14,67	18%	35%	Uso Residencial	NO
1020202	0	397,33	37,88	0%	0%		SI
1021203	2	281,95	31,91	67%	141%	Comercio	SI
1021201	2	202,63	28,39	52%	90%	Comercio	SI
1021401	2	1291,72	71,32	14%	15%	Comercio	SI
1021109	1	158,87	25,87	46%	46%	Uso Residencial	NO
1020603	2	220,93	17,61	62%	96%	Uso Residencial	SI
1020909	1	156,55	24,71	49%	49%	Uso Residencial	NO
1020910	3	211,18	12,45	48%	143%	Uso Residencial	SI
1020906	1	158,85	10,20	26%	26%	Uso Residencial	NO
1020907	1	158,08	25,17	67%	67%	Uso Residencial	NO
1020908	2	192,60	10,13	58%	95%	Comercio	NO
1020107	1	446,07	10,06	9%	9%	Uso Residencial	SI
1020402	1	189,69	9,90	31%	31%	Uso Residencial	NO
1020114	0	196,02	10,00	0%	0%		NO
1020610	2	135,21	13,12	57%	115%	Uso Residencial	NO
1020210	2	220,00	10,00	36%	71%	Servicios Administrativos	NO
1020824	2	99,27	2,00	105%	211%	Uso Residencial	NO
1020707	2	225,96	30,47	35%	57%	Uso Residencial	SI
1020703	2	188,92	14,83	84%	168%	Comercio	NO
1020501	0	105,11	19,92	0%	0%	Comercio	NO
1020104	1	159,25	26,22	100%	100%	Uso Residencial	NO
1020209	1	220,00	10,00	18%	18%	Uso Residencial	NO
1020208	2	220,00	10,00	46%	77%	Uso Residencial	NO
1020207	2	329,71	30,84	15%	31%	Uso Residencial	SI
1020809	0	128,22	2,88	0%	0%	Uso Residencial	NO
RESULTADO							
Nro lotes	Descripción					Porcentaje	
149	lotes no cumplen con la normativa					69%	
174	edificados					81%	
25	3 pisos					12%	
117	lotes tienen menor área al lote mínimo					54%	
56	Lotes Comercio					26%	
131	uso residencial predominante					61%	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
C5	128	4,48

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
2 piso	200	9	75%	160%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
3 piso	200	10	75%	230%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
4 piso	500	14	75%	305%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
5 piso	700	18	75%	380%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
6 piso	900	20	75%	455%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frete	COS	CUS	uso	cumple
1041212	1	468,41	15,80	9%	9%	Uso Residencial	SI
1041403	0	287,68	4,14	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040616	1	182,34	10,73	22%	22%	Comercio	NO
1040614	2	102,95	8,49	54%	109%	Comercio	NO
1040613	2	242,86	14,98	41%	54%	Pequeña Industria	NO
1040612	2	122,78	21,13	65%	131%	Uso Residencial	NO
1040611	2	141,58	7,00	51%	101%	Comercio	NO
1040610	2	321,13	8,00	17%	33%	Uso Residencial	NO
1040602	2	515,67	20,05	14%	27%	Pequeña Industria	NO
1041023	0	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041022	0	419,37	24,18	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041021	0	689,72	68,83	0%	0%		SI
1041020	0	1114,88	48,24	0%	0%		SI
1041008	0	353,78	11,27	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041001	2	132,44	1,55	40%	80%	Uso Residencial	NO
1041016	2	143,35	15,59	35%	70%	Uso Residencial	NO
1041015	2	224,99	31,75	24%	48%	Uso Residencial	SI
1041014	1	286,19	10,20	14%	14%	Uso Residencial	SI
1041002	0	276,10	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041003	0	281,04	10,04	0%	0%		SI
1041013	0	266,23	10,13	0%	0%		SI
1041004	2	275,18	4,88	8%	17%	Comercio	NO
1041012	0	255,70	9,91	0%	0%	Comercio	SI
1041007	1	351,78	10,30	25%	25%	Uso Residencial	SI
1041010	0	357,14	11,97	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1041005	0	276,74	10,24	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041019	1	272,80	10,00	10%	10%	Comercio	SI
1041006	2	269,28	10,00	32%	64%	Uso Residencial	SI
1041017	0	201,72	10,08	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041011	0	317,53	11,03	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1040701	0	339,06	35,07	0%	0%		SI
1040702	1	200,50	10,05	28%	28%	Uso Residencial	SI
1040718	2	383,75	14,04	25%	51%	Comercio	SI
1040715	0	203,47	10,03	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040713	0	333,97	9,83	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1040714	0	201,23	10,11	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040703	2	200,51	10,05	50%	101%	Uso Residencial	SI
1040704	1	337,13	9,91	32%	32%	Uso Residencial	SI
1040705	1	271,10	10,01	11%	11%	Uso Residencial	SI
1040706	1	268,76	10,00	44%	44%	Uso Residencial	SI
1040707	1	273,22	14,86	40%	40%	Uso Residencial	SI
1040709	1	369,46	10,91	19%	19%	Uso Residencial	SI

1040712	0	199,34	10,09	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040711	2	221,55	11,07	37%	57%	Uso Residencial	SI
1040719	0	122,44	9,42	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040710	2	126,95	20,57	37%	73%	Uso Residencial	NO
1041018	0	270,29	10,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1040717	2	658,06	14,08	20%	40%	Uso Residencial	SI
1040708	1	431,79	16,80	32%	32%	Uso Residencial	SI
1041009	0	869,35	28,74	0%	0%		SI
1041201	1	263,52	11,69	11%	11%	Comercio	SI
1041202	0	254,50	9,70	0%	0%		SI
1041203	1	267,70	10,30	31%	31%	Uso Residencial	SI
1041204	1	773,19	17,85	34%	34%	Servicios Administrativos	SI
1041206	0	205,34	9,25	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041218	0	215,44	10,00	0%	0%		SI
1041219	2	164,85	24,85	33%	66%	Uso Residencial	NO
1041213	0	208,65	29,37	0%	0%		SI
1041214	0	218,96	10,01	0%	0%	Comercio	SI
1041215	1	221,64	2,30	24%	24%	Uso Residencial	NO
1041216	1	194,54	10,00	15%	15%	Comercio	NO
1041217	0	204,85	21,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040609	1	459,58	14,97	21%	21%	Uso Residencial	SI
1040607	1	408,59	10,00	19%	19%	Uso Residencial	SI
1040608	1	299,94	9,96	20%	20%	Uso Residencial	SI
1040615	1	211,71	26,01	13%	13%	Uso Residencial	SI
1040605	0	452,82	19,42	0%	0%	Comercio	SI
1040606	2	344,71	38,17	49%	97%	Uso Residencial	SI
1041415	2	230,03	28,54	45%	94%	Uso Residencial	SI
1041414	0	199,63	10,76	0%	0%		NO
1041510	0	199,38	9,73	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041511	0	230,56	6,89	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041503	0	354,53	10,64	0%	0%	Comercio	SI
1041504	1	332,80	10,01	21%	21%	Pequeña Industria	NO
1041505	0	297,08	34,27	0%	0%	Comercio	SI
1041506	0	232,03	10,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1041507	2	231,93	9,94	52%	103%	Uso Residencial	SI
1041508	0	387,05	10,21	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041509	0	298,86	10,06	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041512	0	217,09	10,02	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041513	1	1006,56	26,11	26%	26%	Servicios Administrativos	SI
1041515	2	388,75	10,00	28%	56%	Uso Residencial	SI
1041518	1	200,90	10,05	56%	56%	Uso Residencial	SI
1041501	0	298,71	18,45	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041502	2	335,18	10,03	35%	69%	Uso Residencial	SI
1041516	1	223,51	10,02	28%	28%	Uso Residencial	SI
1041517	1	224,37	10,00	51%	51%	Uso Residencial	SI
1041102	1	222,63	8,32	9%	9%	Uso Residencial	NO
1041115	2	333,13	11,18	22%	38%	Uso Residencial	SI
1041114	0	225,64	29,13	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041113	1	202,63	10,15	25%	25%	Uso Residencial	SI
1041112	0	161,83	7,98	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041111	0	313,09	9,96	0%	0%		SI
1041116	0	667,70	18,51	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041103	1	752,31	19,98	5%	5%	Uso Residencial	SI
1041105	2	199,89	10,00	61%	122%	Uso Residencial	NO
1041104	0	199,77	10,00	0%	0%		NO
1041107	1	409,56	13,09	15%	15%	Pequeña Industria	NO
1041110	1	1006,00	54,39	13%	13%	Servicios Administrativos	SI
1041211	2	439,50	23,00	9%	18%	Uso Residencial	SI
1041209	1	442,49	42,71	9%	9%		SI
1041411	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
1041101	2	263,43	31,56	30%	59%	Comercio	SI
1040603	0	258,79	10,01	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040604	2	252,13	10,01	47%	71%	Uso Residencial	SI
1041405	0	230,45	39,83	0%	0%		SI
1041406	0	196,47	9,88	0%	0%		NO
1041407	0	200,70	10,04	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040801	0	5438,45	282,83	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
1041418	0	1160,42	25,20	0%	0%		SI
1041106	1	208,24	28,19	28%	28%	Uso Residencial	SI
1041514	0	192,17	27,74	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041220	0	190,57	23,82	0%	0%	Comercio	NO

1041208	2	302,86	10,01	21%	41%	Uso Residencial	SI
1041221	0	209,59	16,26	0%	0%		SI
1041207	1	262,14	10,11	9%	9%	Uso Residencial	SI
1040601	2	213,54	28,35	20%	41%	Uso Residencial	SI
1041412	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
1041413	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041108	0	408,67	19,60	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040716	0	332,28	34,57	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041205	0	176,38	9,25	0%	0%		NO
1041408	0	200,00	9,99	0%	0%		SI
1041409	0	199,72	10,39	0%	0%		NO
1041410	0	265,18	30,13	0%	0%	Comercio	SI
1041402	0	210,30	10,05	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041404	0	174,24	14,95	0%	0%		NO
1041401	1	219,55	27,85	46%	46%	Comercio	SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
39	lotes no cumplen con la normativa	30%
64	edificados	50%
0	3 pisos	0%
24	lotes tienen menor área al lote mínimo	19%
17	Lotes Comercio	13%
74	uso residencial predominante	58%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
C6	92	5,51

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
2 piso	200	9	75%	160%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
3 piso	200	10	75%	230%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
4 piso	500	12	75%		Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1041309	3	209,07	37,69	50%	170%	Comercio	SI
1041310	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041316	0	229,09	39,69	0%	0%		SI
1041315	0	200,00	10,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1040306	0	274,07	31,66	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040302	0	197,65	10,14	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040308	0	232,14	15,06	0%	0%	Comercio	SI
1040403	0	199,44	14,15	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040904	0	208,87	10,33	0%	0%		SI
1040911	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1040912	3	200,00	10,00	66%	144%	Uso Residencial	SI
1040913	0	200,19	10,02	0%	0%		SI
1040920	0	214,40	11,04	0%	0%		SI
1040511	0	735,84	6,30	0%	0%		SI
1040502	0	200,11	10,12	0%	0%		SI
1040503	0	388,94	15,21	0%	0%		SI
1040504	0	798,49	55,97	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040309	0	220,33	28,02	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040301	0	261,15	31,72	0%	0%	Uso Residencial	SI
1050201	1	26326,86	675,37	4%	4%	Servicios Administrativos	SI
1041317	0	197,12	28,00	0%	0%		NO
1040310	0	199,26	9,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041301	0	457,25	41,31	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1041319	0	198,86	9,90	0%	0%		NO
1041302	0	221,11	10,02	0%	0%		SI
1041320	0	198,56	9,93	0%	0%		NO
1040405	0	198,36	9,97	0%	0%	Comercio	NO
1040407	0	201,52	10,11	0%	0%		SI
1040408	0	186,61	10,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040401	0	236,95	14,34	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040402	0	215,50	27,86	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040921	0	200,03	10,30	0%	0%		SI
1040906	0	205,81	11,03	0%	0%		SI
1040905	0	208,73	10,73	0%	0%		SI
1040303	0	199,15	10,03	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040305	0	181,30	28,27	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040404	0	253,77	30,80	0%	0%	Comercio	SI
1040506	0	232,12	14,00	0%	0%		SI
1040507	0	252,32	24,76	0%	0%		SI
1040917	0	200,18	6,45	0%	0%		SI
1040916	0	214,10	10,00	0%	0%		SI
1040914	0	219,77	10,98	0%	0%		SI
1040915	0	324,35	32,01	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040910	0	329,07	49,69	0%	0%		SI
1040908	0	242,59	15,20	0%	0%		SI
1040909	0	231,68	34,85	0%	0%		SI

1040923	0	213,28	11,00	0%	0%		SI
1040907	0	230,15	28,30	0%	0%		SI
1040406	0	217,91	29,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040903	0	232,53	11,07	0%	0%		SI
1040918	0	200,18	9,35	0%	0%		SI
1040919	0	221,59	10,35	0%	0%		SI
1040922	0	208,14	10,70	0%	0%		SI
1040102	1	471,75	32,00	17%	17%	Uso Residencial	SI
1040101	2	399,24	43,49	15%	25%	Uso Residencial	SI
1040103	0	1857,72	148,55	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
1040203	0	320,22	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040201	1	1275,31	112,38	7%	7%	Uso Residencial	SI
1040202	0	165,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041321	0	198,56	9,93	0%	0%		NO
1041303	0	215,22	9,94	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041304	0	209,44	9,95	0%	0%		SI
1041322	0	198,65	9,93	0%	0%		NO
1041323	0	198,44	9,92	0%	0%	Uso Residencial	NO
1041314	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041313	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041312	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041311	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041603	0	600,00	15,00	0%	0%		SI
1041604	0	394,54	37,84	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1041605	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041606	2	200,00	10,00	68%	135%	Uso Residencial	SI
1041610	0	209,48	14,74	0%	0%		SI
1041609	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1041608	2	200,00	10,00	60%	120%	Uso Residencial	SI
1041305	0	203,34	9,94	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041306	0	218,55	11,02	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041324	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1041308	1	264,29	31,30	26%	26%	Uso Residencial	SI
1041307	0	256,09	30,53	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041607	2	470,00	10,00	27%	53%	Uso Residencial	SI
1041601	0	862,41	35,39	0%	0%	Uso Residencial	SI
1041612	0	1039,57	33,22	0%	0%		SI
1040307	3	240,84	15,26	42%	177%	Uso Residencial	SI
1040304	0	193,71	10,08	0%	0%	Uso Residencial	NO
1040508	0	508,57	1,17	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
1040510	0	589,36	46,95	0%	0%		SI
1041611	0	423,86	14,52	0%	0%		SI
1040104	0	276,69	9,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1040204	1	439,72	60,74	22%	22%	Comercio	SI
1040901	1	401,92	10,66	47%	47%	Uso Residencial	SI
1040501	0	971,38	58,40	0%	0%	Uso Residencial	SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
18	lotes no cumplen con la normativa	20%
13	edificados	14%
3	3 pisos	3%
16	lotes tienen menor área al lote mínimo	17%
5	Lotes Comercio	5%
35	uso residencial predominante	38%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
C7	5	6,39

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso		50%	50%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	1 piso	
2 pisos		50%	100%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	2 pisos	
3 pisos		50%	150%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	3 pisos	

Cumplimiento de normativa						
Clave catastral	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumpl e
1050301	24115,42	676,30	9%	17%	Servicios Administrativos	SI
1050501	9494,86	384,88	12%	20%	Servicios Administrativos	SI
1050402	18158,47	171,70	1%	1%	Recreación y Cultura	SI
1050401	6413,41	66,43	42%	77%	Servicios Administrativos	SI
1050403	5705,58	172,73	19%	19%	Servicios Administrativos	SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
0	lotes no cumplen con la normativa	0%
5	edificados	100%
1	3 pisos	20%
0	lotes tienen menor área al lote mínimo	0%
0	Lotes Comercio	0%
0	uso residencial predominante	0%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
N2	281	8,54

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	300	12	50%	80%	vivienda baja densidad 1	
2 pisos	300	12	50%	160%	vivienda baja densidad 1	
3 pisos	400	12	50%	230%	vivienda baja densidad 2	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frete	COS	CUS	uso	cumpl e
1071311	2	1041,62	90,86	49%	89%	Servicios Administrativos	NO
1071906	0	324,54	34,84	0%	0%		SI
1071806	0	278,05	32,35	0%	0%		NO
1071801	0	278,05	32,35	0%	0%		NO
1070401	0	294,55	58,35	0%	0%		NO
1070412	1	244,54	15,00	15%	15%	Uso Residencial	NO
1071706	0	244,56	30,35	0%	0%		NO
1071701	0	244,54	30,34	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071704	0	326,54	37,12	0%	0%		SI
1070406	3	294,56	34,35	31%	76%	Comercio	NO
1070407	0	244,56	30,35	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080620	0	247,46	6,95	0%	0%	Comercio	NO
1071013	2	242,00	11,00	70%	140%	Uso Residencial	NO
1071012	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071011	2	242,00	11,00	23%	46%	Uso Residencial	NO
1071010	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1071009	2	242,00	11,00	36%	73%	Uso Residencial	NO
1071006	1	242,00	11,00	19%	19%	Uso Residencial	NO
1071005	2	242,00	11,00	26%	53%	Uso Residencial	NO
1071004	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071003	1	242,00	11,00	39%	39%	Uso Residencial	NO
1071113	0	264,53	31,34	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071112	0	220,00	11,00	0%	0%		NO
1071111	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071110	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071109	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071108	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071107	2	264,53	31,34	33%	67%	Uso Residencial	NO
1071211	2	198,00	9,00	45%	93%	Uso Residencial	NO
1071210	2	198,00	9,00	50%	106%	Uso Residencial	NO
1071208	3	242,00	11,00	28%	84%	Comercio	NO
1071207	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1071206	3	242,00	11,00	53%	158%	Uso Residencial	NO
1071205	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1071203	2	286,00	13,00	17%	34%	Uso Residencial	NO
1071202	2	286,00	13,00	69%	107%	Uso Residencial	NO
1071310	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071309	3	260,00	13,00	49%	147%	Uso Residencial	NO
1071308	0	312,00	13,00	0%	0%		SI
1071306	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071305	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071304	1	264,00	11,00	22%	22%	Uso Residencial	NO
1071303	1	264,00	11,00	67%	67%	Uso Residencial	NO
1071302	0	264,00	11,00	0%	0%	Comercio	NO
1070912	1	258,54	31,84	35%	35%	Uso Residencial	NO
1070906	2	258,54	31,84	47%	74%	Comercio	NO
1070907	0	258,54	31,84	0%	0%		NO
1071002	2	242,00	11,00	60%	101%	Uso Residencial	NO
1071114	0	145,00	10,00	0%	0%		NO
1110310	0	220,05	29,35	0%	0%		NO
1110309	0	220,05	29,35	0%	0%		NO
1070902	2	242,00	11,00	46%	91%	Comercio	NO

1070903	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070904	1	242,00	11,00	17%	17%	Uso Residencial	NO
1070905	2	242,00	11,00	76%	130%	Uso Residencial	NO
1070908	1	242,00	11,00	25%	25%	Uso Residencial	NO
1070909	1	242,00	11,00	36%	36%	Uso Residencial	NO
1070910	1	242,00	11,00	33%	33%	Uso Residencial	NO
1070911	1	242,00	11,00	49%	49%	Uso Residencial	NO
1070801	1	258,53	31,84	51%	51%	Comercio	NO
1070812	0	258,53	31,84	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070806	0	258,55	31,85	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070807	0	258,55	31,85	0%	0%		NO
1110202	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110120	0	198,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110119	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110118	2	198,00	9,00	25%	65%	Uso Residencial	NO
1110117	2	198,00	9,00	30%	65%	Uso Residencial	NO
1110116	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110115	1	198,00	9,00	47%	47%	Uso Residencial	NO
1110114	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110113	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110110	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110109	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110108	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110107	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110106	0	198,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110105	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110104	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1110103	0	198,00	9,00	0%	0%		NO
1071209	3	539,09	32,84	46%	131%	Uso Residencial	SI
1071101	1	320,95	16,45	29%	29%	Comercio	NO
1071103	1	391,20	16,30	21%	21%	Uso Residencial	SI
1071102	0	240,00	10,00	0%	0%		NO
1071105	2	301,87	12,52	36%	58%	Uso Residencial	SI
1071104	1	360,00	15,00	17%	17%	Uso Residencial	SI
1071106	2	198,09	26,42	57%	113%	Uso Residencial	NO
1110316	0	369,00	18,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1110314	0	184,50	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110313	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110312	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110311	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110308	0	184,50	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110307	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110306	0	184,50	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110305	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110303	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110302	1	184,50	9,00	57%	57%	Uso Residencial	NO
1110216	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110209	0	220,05	29,35	0%	0%		NO
1110210	0	220,04	29,34	0%	0%		NO
1070510	0	252,35	31,20	0%	0%		NO
1070507	0	276,85	33,52	0%	0%		NO
1070515	1	484,06	42,10	32%	32%	Comercio	NO
1070514	0	225,50	10,25	0%	0%		NO
1070513	0	225,50	10,25	0%	0%		NO
1070512	0	225,50	10,25	0%	0%		NO
1070511	0	264,00	12,00	0%	0%		NO
1070506	0	264,00	12,00	0%	0%		NO
1070505	0	225,50	10,25	0%	0%		NO
1070504	0	225,50	10,25	0%	0%		NO
1070502	0	225,50	10,25	0%	0%		NO
1070110	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070109	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070108	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070105	0	286,00	13,00	0%	0%		NO
1070104	0	286,00	13,00	0%	0%		NO
1110201	2	220,04	29,34	27%	51%	Uso Residencial	NO
1110218	0	220,05	29,35	0%	0%		NO
1110301	0	220,05	29,35	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1110318	0	220,04	29,34	0%	0%		NO
1070103	0	286,00	13,00	0%	0%		NO
1110217	3	184,50	9,00	91%	272%	Uso Residencial	NO

1110215	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110214	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110213	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110212	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110211	2	184,50	9,00	28%	53%	Uso Residencial	NO
1110208	1	184,50	9,00	44%	44%	Uso Residencial	NO
1110207	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110206	0	184,50	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110205	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110204	0	184,50	9,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1110203	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110507	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
1110506	0	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110503	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
1110502	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
1080604	0	168,53	9,97	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080617	0	176,71	10,02	0%	0%		NO
1080609	0	229,16	6,01	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080610	0	234,68	9,90	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080611	0	156,91	7,90	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080612	0	462,34	31,96	0%	0%	Uso Residencial	SI
1080608	1	1504,29	37,12	4%	4%	Uso Residencial	SI
1080606	0	245,41	8,96	0%	0%	Comercio	NO
1080607	0	619,97	21,08	0%	0%	Uso Residencial	SI
1080615	0	485,52	15,02	0%	0%	Comercio	NO
1080618	0	175,68	7,97	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080619	0	198,50	12,02	0%	0%	Uso Residencial	NO
1080614	0	134,34	9,39	0%	0%		NO
1080616	0	192,81	7,99	0%	0%		NO
1080613	1	478,78	11,90	25%	25%	Uso Residencial	NO
1071808	0	241,50	11,50	0%	0%		NO
1071807	0	241,50	11,50	0%	0%		NO
1071805	0	271,90	31,46	0%	0%		NO
1071804	0	264,10	11,74	0%	0%		NO
1071802	0	300,00	12,00	0%	0%		SI
1071907	0	264,00	12,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071905	0	324,00	6,00	0%	0%		NO
1071904	0	282,84	31,53	0%	0%		NO
1071903	0	262,41	12,25	0%	0%		NO
1071902	0	373,48	12,00	0%	0%		SI
1071901	0	264,43	12,00	0%	0%		NO
1071708	0	220,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071707	0	220,00	11,00	0%	0%		NO
1071705	2	282,00	12,00	29%	61%	Uso Residencial	NO
1071703	0	252,41	11,20	0%	0%		NO
1071702	0	255,23	30,86	0%	0%		NO
1070811	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070810	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070809	2	242,00	11,00	35%	69%	Uso Residencial	NO
1070808	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070805	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070804	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070803	2	242,00	11,00	18%	35%	Uso Residencial	NO
1070802	2	242,00	11,00	30%	60%	Uso Residencial	NO
1071608	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1071607	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1071605	0	329,00	14,00	0%	0%		SI
1071604	0	361,56	35,46	0%	0%		SI
1071603	0	395,85	37,40	0%	0%		SI
1071602	0	329,00	14,00	0%	0%		SI
1070711	2	242,00	11,00	14%	29%	Uso Residencial	NO
1070710	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1071606	0	269,55	32,35	0%	0%		NO
1070601	2	689,55	21,53	20%	39%	Uso Residencial	SI
1070602	0	342,41	19,94	0%	0%		SI
1070612	0	339,77	19,00	0%	0%		SI
1070701	2	258,55	7,00	34%	69%	Uso Residencial	NO
1070712	2	258,54	31,84	48%	88%	Uso Residencial	NO
1070706	2	258,55	31,85	55%	110%	Uso Residencial	NO
1070707	0	258,55	31,85	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070709	0	242,00	11,00	0%	0%		NO

1070708	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070705	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070704	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070703	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070702	2	242,00	11,00	57%	113%	Uso Residencial	NO
1070302	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070303	0	242,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070304	2	242,00	11,00	56%	112%	Uso Residencial	NO
1070307	1	242,00	11,00	19%	19%	Uso Residencial	NO
1070308	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070402	0	150,00	10,00	0%	0%	Comercio	NO
1070403	1	288,00	12,00	8%	8%	Comercio	NO
1070404	3	288,00	12,00	49%	146%	Comercio	NO
1070405	1	288,00	12,00	10%	10%	Uso Residencial	NO
1070408	0	240,00	12,00	0%	0%		NO
1070409	1	240,00	12,00	16%	16%	Comercio	NO
1070410	0	240,00	12,00	0%	0%		NO
1070411	1	330,00	11,00	21%	21%	Uso Residencial	NO
1070901	2	258,55	7,00	36%	71%	Comercio	NO
1071909	0	120,01	12,00	0%	0%		NO
1071908	0	133,81	8,87	0%	0%	Uso Residencial	NO
1071910	0	1423,11	5,93	0%	0%		NO
1070201	2	9975,40	218,28	17%	22%	Servicios Administrativos	NO
1070202	1	2973,26	155,24	23%	23%	Servicios Administrativos	NO
1110304	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1110315	0	184,50	9,00	0%	0%		NO
1070508	0	228,50	10,02	0%	0%		NO
1070509	0	221,68	10,02	0%	0%		NO
1080621	0	110,30	48,41	0%	0%		NO
1071601	0	269,55	32,35	0%	0%		NO
1110504	0	234,55	29,85	0%	0%		NO
1110508	0	234,55	15,00	0%	0%		NO
1110501	1	234,54	14,84	35%	35%	Uso Residencial	NO
1110112	0	236,55	30,85	0%	0%		NO
1110111	0	236,55	30,85	0%	0%	Uso Residencial	NO
1070603	0	227,44	11,54	0%	0%		NO
1070611	0	220,00	11,00	0%	0%		NO
1070610	0	242,00	11,00	0%	0%		NO
1070604	0	243,92	11,54	0%	0%		NO
1070607	0	266,78	13,67	0%	0%		NO
1070608	0	340,72	36,10	0%	0%		SI
1070605	0	282,01	13,82	0%	0%		NO
1070609	0	312,50	12,50	0%	0%		SI
1070606	0	475,78	49,06	0%	0%		SI
1071803	0	359,53	39,42	0%	0%		SI
1080605	0	503,39	47,05	0%	0%	Uso Residencial	SI
1071911	0	114,72	11,26	0%	0%		NO
1071912	2	251,21	31,01	26%	50%	Uso Residencial	NO
1071913	0	369,74	11,20	0%	0%		NO
1071212	1	236,55	30,85	50%	50%	Uso Residencial	NO
1071204	2	258,54	31,84	41%	79%	Uso Residencial	NO
1071008	1	291,53	33,34	15%	15%	Uso Residencial	NO
1071007	0	291,55	33,35	0%	0%		NO
1071014	2	291,55	33,35	20%	41%	Uso Residencial	NO
1071001	2	291,53	33,34	32%	64%	Uso Residencial	NO
1070305	2	258,55	31,85	53%	106%	Uso Residencial	NO
1070306	2	258,55	31,85	24%	47%	Uso Residencial	NO
1070309	0	346,26	34,27	0%	0%		SI
1070301	2	378,12	43,12	17%	34%	Uso Residencial	SI
1110101	0	236,55	30,85	0%	0%		NO
1110102	0	236,55	30,85	0%	0%		NO
1070106	0	280,53	32,84	0%	0%		NO
1070107	0	258,56	31,85	0%	0%		NO
1070101	0	397,07	25,71	0%	0%		SI
1070102	0	386,51	40,30	0%	0%		SI
1071307	0	234,53	29,84	0%	0%		NO
1071301	3	282,53	33,84	34%	106%	Comercio	NO
1070501	0	258,53	31,84	0%	0%		NO
1110401	1	214,55	28,85	63%	63%	Uso Residencial	NO

1110402	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110403	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110404	0	180,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1110405	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110406	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110407	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110408	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110409	0	214,55	28,85	0%	0%		NO
1110418	0	214,53	28,84	0%	0%		NO
1110417	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110416	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110415	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110414	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110413	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110412	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110411	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1110410	0	214,55	28,85	0%	0%		NO
1070503	0	225,50	10,25	0%	0%		NO

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
252	lotes no cumplen con la normativa	90%
79	edificados	28%
8	3 pisos	3%
241	lotes tienen menor área al lote mínimo	86%
12	Lotes Comercio	4%
64	uso residencial predominante	23%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
N3	321	9,77

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	180	9	80%	80%	vivienda alta densidad	
2 piso	180	9	80%	160%	vivienda alta densidad	
3 piso	200	10	75%	230%	vivienda alta densidad	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1062304	2	169,54	9,57	56%	113%	Uso Residencial	NO
1062307	2	240,00	10,00	51%	102%	Uso Residencial	SI
1062308	2	240,00	10,00	50%	97%	Uso Residencial	SI
1062309	2	240,00	10,00	65%	118%	Uso Residencial	SI
1062310	0	240,00	10,00	0%	0%		SI
1061209	0	179,70	26,39	0%	0%		NO
1061202	0	233,08	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061502	2	315,00	15,00	35%	69%	Uso Residencial	SI
1061503	2	315,00	15,00	35%	62%	Uso Residencial	SI
1061504	2	315,00	15,00	48%	85%	Uso Residencial	SI
1061505	0	315,00	15,00	0%	0%		SI
1061510	1	210,00	10,00	42%	42%	Uso Residencial	SI
1061512	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061513	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1060612	2	105,60	8,15	78%	155%	Uso Residencial	NO
1062001	0	209,90	8,60	0%	0%		NO
1062311	2	240,00	10,00	47%	86%	Uso Residencial	SI
1061302	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061301	0	456,54	1,00	0%	0%		NO
1061312	0	277,79	53,35	0%	0%		SI
1061311	0	210,00	31,00	0%	0%		SI
1061211	0	220,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061210	0	205,09	10,00	0%	0%		SI
1061201	0	251,10	31,53	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061105	2	321,60	11,18	49%	97%	Uso Residencial	SI
1061305	1	252,00	12,00	54%	54%	Uso Residencial	SI
1061310	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061309	1	210,00	10,00	68%	68%	Uso Residencial	SI
1061308	1	210,00	10,00	53%	53%	Uso Residencial	SI
1061307	0	241,50	11,50	0%	0%		SI
1061304	2	231,00	11,00	37%	79%	Uso Residencial	SI
1061303	0	231,00	11,00	0%	0%		SI
1061114	1	108,01	6,48	39%	39%	Uso Residencial	NO
1061110	2	258,31	12,99	62%	124%	Uso Residencial	SI
1061108	2	449,12	22,18	28%	56%	Uso Residencial	SI
1061106	0	280,37	14,80	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061104	0	222,63	9,99	0%	0%		SI
1061103	0	359,65	21,01	0%	0%		SI
1061102	1	352,74	36,51	15%	15%	Pequeña Industria	NO
1061514	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061515	1	210,00	10,00	50%	50%	Uso Residencial	SI
1061511	3	210,00	10,00	52%	154%	Uso Residencial	SI
1062203	0	234,00	11,70	0%	0%		SI
1062205	1	300,00	10,00	28%	28%	Uso Residencial	SI
1062206	0	300,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062208	2	180,00	15,00	56%	111%	Uso Residencial	NO
1062209	1	170,00	10,00	24%	24%	Uso Residencial	NO
1062210	1	170,00	10,00	54%	54%	Uso Residencial	NO
1062113	2	113,40	9,00	43%	86%	Uso Residencial	NO
1062102	2	105,00	15,00	39%	77%	Uso Residencial	NO
1062104	1	300,00	10,00	35%	35%	Uso Residencial	SI
1061111	0	175,28	10,95	0%	0%		NO
1062106	2	400,00	20,00	24%	51%	Servicios Administrativos	NO
1062108	2	385,00	10,00	53%	85%	Pequeña Industria	NO
1062109	2	350,00	10,00	10%	20%	Uso Residencial	SI
1062110	1	299,60	14,00	39%	39%	Uso Residencial	SI

1062111	0	192,00	8,00	0%	0%		NO
1062202	0	371,00	12,50	0%	0%		SI
1060615	1	1680,91	36,79	3%	3%	Uso Residencial	SI
1060614	1	179,79	10,00	83%	83%	Uso Residencial	NO
1061911	0	258,30	12,30	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061910	3	218,40	10,40	61%	182%	Uso Residencial	SI
1061909	0	218,40	10,40	0%	0%		SI
1061908	0	175,15	27,45	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061915	0	90,30	10,50	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061907	0	84,85	5,50	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061906	1	219,45	10,45	45%	45%	Uso Residencial	SI
1061905	1	222,60	10,60	49%	49%	Uso Residencial	SI
1061904	2	219,45	10,45	53%	106%	Uso Residencial	SI
1061903	0	218,40	10,40	0%	0%		SI
1060117	0	198,32	18,00	0%	0%		SI
1060620	0	300,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060619	2	210,00	10,00	25%	51%	Uso Residencial	SI
1060604	2	210,00	10,00	76%	152%	Uso Residencial	SI
1060603	1	300,00	10,00	28%	28%	Uso Residencial	SI
1060621	0	208,30	0,00	0%	0%		NO
1060618	1	198,54	10,00	38%	38%	Uso Residencial	SI
1060617	1	232,92	7,79	30%	30%	Uso Residencial	NO
1060616	0	167,37	22,54	0%	0%	Comercio	NO
1060613	2	320,85	10,00	32%	64%	Uso Residencial	SI
1060610	0	205,44	15,00	0%	0%		SI
1060609	0	342,23	13,50	0%	0%		SI
1060608	0	206,25	10,00	0%	0%		SI
1060607	0	220,00	10,00	0%	0%		SI
1060606	0	253,00	11,50	0%	0%		SI
1060602	2	396,17	10,00	22%	36%	Comercio	NO
1060601	1	357,95	33,20	68%	68%	Recreación y Cultura	NO
1062006	0	210,00	10,00	0%	0%	Comercio	NO
1062005	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062009	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062010	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1062011	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062012	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062013	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062014	0	280,15	32,45	0%	0%		SI
1062004	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062003	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062002	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060102	0	347,36	10,00	0%	0%		SI
1060103	1	447,50	12,50	19%	19%	Uso Residencial	SI
1060104	0	240,00	10,00	0%	0%		SI
1060106	2	289,10	11,80	37%	74%	Uso Residencial	SI
1060107	0	221,98	10,50	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060108	1	276,61	20,56	37%	37%	Uso Residencial	SI
1060112	2	496,75	19,10	22%	30%	Uso Residencial	SI
1060121	0	254,09	31,62	0%	0%		SI
1060113	2	680,94	21,41	16%	32%	Uso Residencial	SI
1060403	0	215,25	10,50	0%	0%	Comercio	NO
1060405	0	215,25	10,50	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060406	0	215,25	10,50	0%	0%		SI
1060407	1	215,25	10,50	21%	21%	Uso Residencial	SI
1060411	2	215,25	10,50	36%	72%	Uso Residencial	SI
1060412	0	215,25	10,50	0%	0%		SI
1060413	0	215,25	10,50	0%	0%		SI
1060414	0	215,25	10,50	0%	0%		SI
1060415	0	215,25	10,50	0%	0%		SI
1060416	0	215,25	10,50	0%	0%		SI
1060201	0	237,93	28,87	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060202	0	235,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060203	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060204	0	235,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060205	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060206	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060207	1	300,05	18,50	52%	52%	Uso Residencial	SI
1060208	0	300,05	34,35	0%	0%		SI
1060209	3	235,00	10,00	47%	120%	Uso Residencial	SI
1060210	1	235,00	10,00	49%	49%	Uso Residencial	SI

1060211	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060212	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060213	0	235,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060214	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060215	1	322,13	38,50	12%	12%	Uso Residencial	SI
1060216	0	173,95	11,68	0%	0%		NO
1060217	0	221,55	10,96	0%	0%		SI
1060503	1	225,00	11,25	55%	55%	Uso Residencial	SI
1060105	0	342,55	36,35	0%	0%		SI
1060306	0	180,01	11,98	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060309	0	180,33	12,24	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060307	0	357,86	49,91	0%	0%		SI
1060305	0	400,36	12,12	0%	0%		SI
1060504	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1060505	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1060506	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1060509	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1060510	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1060511	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1060512	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
1061002	0	290,12	10,93	0%	0%		SI
1061003	0	306,07	10,93	0%	0%		SI
1061004	0	282,02	10,93	0%	0%		SI
1061005	0	247,98	10,93	0%	0%		SI
1061006	0	233,93	10,93	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061007	0	199,88	10,93	0%	0%		SI
1060501	0	323,71	35,22	0%	0%		SI
1060502	1	269,86	30,92	52%	52%	Uso Residencial	SI
1061701	0	296,47	34,24	0%	0%		SI
1061703	0	260,79	29,75	0%	0%		SI
1061708	2	267,54	31,84	52%	104%	Uso Residencial	SI
1061709	0	267,54	31,84	0%	0%		SI
1061010	1	200,00	10,00	75%	75%	Uso Residencial	SI
1061011	2	210,00	10,00	38%	76%	Uso Residencial	SI
1061012	0	240,00	10,00	0%	0%		SI
1061013	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1061014	0	270,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061015	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061017	0	264,00	12,00	0%	0%		SI
1060902	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060903	2	235,00	10,00	43%	92%	Uso Residencial	SI
1060904	2	235,00	10,00	39%	59%	Uso Residencial	SI
1060905	0	235,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060906	2	235,00	10,00	64%	104%		SI
1060907	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060910	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060911	2	235,00	10,00	34%	68%	Uso Residencial	SI
1060912	2	235,00	10,00	43%	86%	Uso Residencial	SI
1060508	0	304,56	33,35	0%	0%		SI
1060507	0	304,54	33,34	0%	0%		SI
1060302	2	350,30	35,17	34%	67%	Uso Residencial	SI
1060301	2	263,48	29,25	0%	21%	Uso Residencial	SI
1060308	0	303,48	15,19	0%	0%		SI
1060303	0	314,51	16,01	0%	0%		SI
1060304	0	394,04	10,60	0%	0%		SI
1060913	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060914	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060915	0	235,00	10,00	0%	0%		SI
1060115	0	136,30	9,81	0%	0%	Uso Residencial	NO
1060111	2	207,36	9,03	39%	59%	Comercio	NO
1060116	2	242,25	10,35	42%	70%	Uso Residencial	SI
1061702	0	207,43	11,31	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061704	1	210,00	10,00	6%	6%	Uso Residencial	SI
1061705	2	210,00	10,00	57%	98%	Uso Residencial	SI
1061706	2	210,00	10,00	55%	102%	Uso Residencial	SI
1061707	2	210,00	10,00	49%	101%	Uso Residencial	SI
1061009	2	198,55	26,85	51%	122%	Uso Residencial	SI
1061008	1	215,79	27,86	70%	70%	Uso Residencial	SI
1062211	2	405,93	39,04	34%	68%	Uso Residencial	SI
1061710	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061711	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI

1061712	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061713	2	210,00	10,00	45%	90%	Uso Residencial	SI
1060409	2	210,00	10,00	24%	54%	Uso Residencial	SI
1060404	1	430,50	21,00	67%	67%	Recreación y Cultura	NO
1061402	1	210,00	10,00	12%	12%	Uso Residencial	SI
1061403	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061404	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061406	0	220,00	10,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1061407	2	220,00	10,00	60%	78%	Uso Residencial	SI
1061410	2	400,00	20,00	42%	73%	Uso Residencial	SI
1061413	1	210,00	10,00	30%	30%	Uso Residencial	SI
1060605	2	246,54	30,84	40%	80%	Comercio	NO
1061414	2	210,00	10,00	41%	72%	Uso Residencial	SI
1061405	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061411	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1061412	1	210,00	10,00	13%	13%	Uso Residencial	SI
1061016	0	246,55	30,85	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061001	0	392,66	44,20	0%	0%		SI
1060711	2	201,88	12,50	61%	122%	Uso Residencial	SI
1060706	0	209,81	10,00	0%	0%		SI
1060710	2	568,02	43,84	32%	46%	Uso Residencial	SI
1061208	0	324,50	17,66	0%	0%		SI
1061203	0	189,57	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061204	0	219,39	19,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061205	0	256,25	31,52	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061206	0	390,99	34,52	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061207	0	961,85	39,11	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060101	0	398,68	13,49	0%	0%		SI
1060109	2	210,30	29,50	52%	103%	Uso Residencial	SI
1050101	1	9962,17	391,38	16%	16%	Recreación y Cultura	NO
1062313	2	198,52	10,12	35%	59%	Uso Residencial	SI
1062306	0	282,55	33,85	0%	0%		SI
1062302	1	176,99	16,01	135%	135%	Uso Residencial	NO
1062303	0	567,96	15,96	0%	0%	Uso Residencial	SI
1060410	1	351,55	35,85	20%	20%	Uso Residencial	SI
1060408	1	288,54	32,84	19%	19%	Uso Residencial	SI
1060401	0	240,54	30,34	0%	0%		SI
1060402	2	240,53	30,34	37%	78%	Uso Residencial	SI
1062401	0	159,55	6,00	0%	0%		NO
1062402	2	153,75	10,25	44%	89%	Uso Residencial	NO
1062403	1	153,75	10,25	51%	51%	Uso Residencial	NO
1062404	0	153,75	10,25	0%	0%		NO
1062405	1	153,75	10,25	54%	54%	Uso Residencial	NO
1062406	1	153,75	10,25	61%	61%	Uso Residencial	NO
1062407	0	153,75	10,25	0%	0%		NO
1062408	0	153,75	10,25	0%	0%		NO
1062409	2	153,75	10,25	57%	113%	Uso Residencial	NO
1062410	1	159,54	23,84	27%	27%	Uso Residencial	NO
1062411	1	159,54	10,35	57%	57%	Uso Residencial	NO
1062412	0	153,75	10,25	0%	0%		NO
1062413	0	153,75	10,25	0%	0%		NO
1062414	2	153,75	10,25	39%	78%	Uso Residencial	NO
1062415	2	153,75	10,25	52%	87%	Uso Residencial	NO
1062416	2	153,75	10,25	51%	103%	Uso Residencial	NO
1062417	2	153,75	10,25	65%	131%	Uso Residencial	NO
1062418	1	153,75	10,25	54%	54%	Uso Residencial	NO
1062419	1	153,75	10,25	40%	40%	Uso Residencial	NO
1062420	1	159,55	23,85	39%	39%	Uso Residencial	NO
1062312	1	282,56	33,85	9%	9%	Uso Residencial	SI
1062301	1	341,38	38,15	31%	31%	Uso Residencial	SI
1062305	0	270,67	30,39	0%	0%		SI
1060707	0	222,54	28,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061401	1	225,54	29,84	20%	20%	Uso Residencial	SI
1061415	1	225,54	29,84	21%	21%	Uso Residencial	SI
1061501	2	225,55	29,85	50%	94%	Uso Residencial	SI
1061516	0	225,55	29,85	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061408	0	225,54	29,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061409	2	225,54	29,84	33%	71%	Comercio	NO
1061601	0	2607,64	220,14	0%	0%	Servicios Administrativos	NO
1061306	1	661,09	69,69	33%	33%	Servicios Administrativos	NO
1062501	0	908,36	130,96	0%	0%	Recreación y Cultura	NO

1060110	1	374,04	18,04	13%	13%	Uso Residencial	SI
1060114	0	264,96	11,50	0%	0%		SI
1060120	3	243,34	11,00	75%	242%	Comercio	NO
1061809	1	239,61	10,00	27%	27%	Uso Residencial	SI
1061811	1	326,94	8,19	58%	58%	Uso Residencial	NO
1061804	0	247,57	3,00	0%	0%		NO
1061803	2	239,61	10,00	37%	57%	Uso Residencial	SI
1061802	0	359,42	2,50	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061806	0	223,91	15,06	0%	0%	Comercio	NO
1061808	1	305,47	9,79	18%	18%	Uso Residencial	SI
1061805	0	244,94	19,26	0%	0%		SI
1060701	2	335,55	35,35	26%	52%	Uso Residencial	SI
1060702	2	220,00	10,00	55%	110%	Uso Residencial	SI
1060703	0	220,00	10,00	0%	0%		SI
1060704	2	220,00	10,00	30%	61%	Uso Residencial	SI
1060705	0	220,00	10,00	0%	0%	Comercio	NO
1060713	1	200,00	10,00	27%	27%	Uso Residencial	SI
1060714	1	200,00	10,00	23%	23%	Uso Residencial	SI
1060715	1	260,00	13,00	17%	17%	Uso Residencial	SI
1060801	0	3527,16	244,38	0%	0%	Recreación y Cultura	NO
1060712	1	195,00	10,00	36%	36%	Uso Residencial	SI
1060716	0	254,53	30,84	0%	0%		SI
1060611	2	643,66	47,04	36%	73%	Uso Residencial	SI
1061113	0	161,54	23,86	0%	0%	Uso Residencial	NO
1062007	0	204,55	28,85	0%	0%	Comercio	NO
1062008	0	204,54	28,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1062105	3	194,55	27,85	33%	100%	Uso Residencial	SI
1062103	1	354,53	39,84	19%	19%	Uso Residencial	SI
1061810	2	356,66	23,41	25%	51%	Uso Residencial	SI
1061801	1	641,84	69,95	17%	17%	Uso Residencial	SI
1061107	0	278,86	36,48	0%	0%		SI
1062101	1	183,55	25,45	59%	59%	Uso Residencial	SI
1061916	0	113,05	10,08	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061812	0	103,42	2,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061112	0	107,96	8,90	0%	0%	Comercio	NO
1061914	0	156,88	23,85	0%	0%	Uso Residencial	NO
1061912	1	439,04	20,90	72%	72%	Uso Residencial	SI
1061902	0	262,03	13,10	0%	0%		SI
1061901	0	173,10	24,77	0%	0%	Uso Residencial	NO
1062112	1	208,55	29,25	19%	19%	Uso Residencial	SI
1062201	1	494,54	42,84	27%	27%	Uso Residencial	SI
1061508	1	225,53	29,84	38%	38%	Uso Residencial	SI
1061509	2	225,54	29,84	62%	124%	Uso Residencial	SI
1062204	1	294,54	37,84	33%	33%	Uso Residencial	SI
1062207	1	174,53	24,84	51%	51%	Uso Residencial	NO
1060909	1	276,54	33,34	42%	42%	Uso Residencial	SI
1060908	0	276,56	33,35	0%	0%		SI
1060916	0	276,54	33,34	0%	0%		SI
1060901	0	276,54	33,34	0%	0%	Uso Residencial	SI
1061807	3	224,16	14,21	118%	319%	Comercio	NO
	2	70,26	47,69	143%	242%		NO
	0	222,59	59,40	0%	0%		SI
RESULTADO							
Nro lotes	Descripción						Porcentaje
76	lotes no cumplen con la normativa						24%
147	edificados						46%
6	3 pisos						2%
46	lotes tienen menor área al lote mínimo						14%
13	Lotes Comercio						4%
184	uso residencial predominante						57%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
N4	118	4,70

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	180	9	80%	80%	vivienda baja densidad	
2 piso	180	9	80%	160%	vivienda baja densidad	
3 piso	200	10	75%	230%	vivienda baja densidad	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frete	COS	CUS	uso	cumple
1091011	0	258,54	31,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090809	2	245,38	30,75	38%	79%	Comercio	NO
1090314	2	246,39	30,83	14%	28%	Uso Residencial	SI
1090313	0	231,00	11,00	0%	0%		SI
1090312	0	237,58	11,88	0%	0%		SI
1090311	2	262,50	12,50	24%	48%	Uso Residencial	SI
1090310	2	210,00	10,00	19%	38%	Uso Residencial	SI
1090309	2	241,50	11,50	24%	48%	Uso Residencial	SI
1090308	0	235,98	30,34	0%	0%		SI
1090307	0	225,43	29,83	0%	0%	Comercio	NO
1090306	2	241,50	11,50	57%	114%	Uso Residencial	SI
1090304	0	273,00	13,00	0%	0%		SI
1090303	2	261,34	11,88	32%	65%	Uso Residencial	SI
1090302	0	231,00	11,00	0%	0%		SI
1090301	2	126,47	7,00	56%	112%	Uso Residencial	NO
1091013	0	220,00	10,00	0%	0%		SI
1090610	1	180,00	10,00	22%	22%	Uso Residencial	SI
1090204	1	275,00	11,00	21%	21%	Uso Residencial	SI
1090711	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090405	1	170,24	13,30	23%	23%	Uso Residencial	NO
1090403	1	599,47	16,10	21%	21%	Uso Residencial	SI
1090402	1	347,49	10,50	46%	46%	Uso Residencial	SI
1090401	1	382,77	8,88	9%	9%	Uso Residencial	NO
1090612	0	180,00	10,00	0%	0%		NO
1090611	1	180,00	10,00	8%	8%	Uso Residencial	SI
1090609	1	198,00	11,00	60%	60%	Uso Residencial	SI
1090606	0	180,00	10,00	0%	0%		SI
1090605	0	180,00	10,00	0%	0%		SI
1090604	0	180,00	10,00	0%	0%		SI
1090603	0	180,00	10,00	0%	0%		SI
1090205	0	275,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1091014	0	220,00	10,00	0%	0%		SI
1091012	0	220,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1091010	0	220,00	10,00	0%	0%		SI
1091009	0	220,00	10,00	0%	0%		SI
1091008	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1091005	0	375,71	10,88	0%	0%	Uso Residencial	SI
1091004	0	218,57	10,88	0%	0%		SI
1091003	0	241,43	10,88	0%	0%		SI
1091002	0	284,29	10,88	0%	0%		SI
1090915	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090913	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090912	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090911	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090910	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090907	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090906	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090905	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090904	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090903	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090902	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090815	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090814	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090813	1	210,00	10,00	58%	58%	Uso Residencial	SI
1090812	1	210,00	10,00	43%	43%	Uso Residencial	SI
1090811	0	210,00	10,00	0%	0%		SI

1090810	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090807	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090806	0	210,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090805	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090804	1	210,00	10,00	32%	32%	Uso Residencial	SI
1090803	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090802	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090708	0	246,54	30,84	0%	0%		SI
1090707	1	210,00	10,00	70%	70%	Uso Residencial	SI
1090706	2	210,00	10,00	38%	76%	Uso Residencial	SI
1090705	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090704	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090703	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090709	0	246,54	23,84	0%	0%		SI
1090710	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090712	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090713	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090714	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090715	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090315	2	120,00	10,00	75%	150%	Uso Residencial	NO
1090914	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090106	0	275,00	9,41	0%	0%		SI
1090102	0	275,00	11,00	0%	0%		SI
1090406	0	164,78	23,94	0%	0%	Uso Residencial	NO
1090404	2	1606,09	114,69	4%	7%	Comercio	NO
1090203	0	275,00	11,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090202	0	275,00	11,00	0%	0%		SI
1090201	0	306,93	8,08	0%	0%		NO
1090206	1	397,90	13,00	15%	15%	Uso Residencial	SI
1090208	0	1350,00	9,75	0%	0%		SI
1090108	0	100,00	4,00	0%	0%		NO
1090109	0	100,00	4,00	0%	0%		NO
1090207	1	184,04	25,63	57%	57%	Uso Residencial	SI
1090103	0	642,00	12,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090502	0	484,28	72,83	0%	0%		SI
1090503	0	467,03	44,34	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090501	0	424,29	36,56	0%	0%	Uso Residencial	SI
1091007	0	280,54	32,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1090716	0	246,53	0,58	0%	0%	Uso Residencial	NO
1090701	2	456,53	40,84	33%	67%	Uso Residencial	SI
1090816	0	246,54	30,84	0%	0%		SI
1090107	0	481,50	9,00	0%	0%		SI
1090801	0	246,54	30,84	0%	0%		SI
1090916	0	246,54	30,84	0%	0%		SI
1091301	0	960,44	63,78	0%	0%	Recreación y Cultura	NO
1091302	0	766,96	54,82	0%	0%		SI
1090305	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1090901	0	246,54	30,84	0%	0%		SI
1091001	0	322,96	26,22	0%	0%		SI
1090602	0	209,46	26,71	0%	0%		SI
1090601	0	315,46	21,82	0%	0%		SI
1090808	0	246,53	30,84	0%	0%		SI
1090909	0	246,54	30,84	0%	0%		SI
1090908	2	246,54	30,84	47%	95%	Uso Residencial	SI
1091006	0	387,74	36,16	0%	0%		SI
1090608	2	210,54	27,84	41%	69%	Uso Residencial	SI
1090607	1	210,54	27,84	64%	64%	Uso Residencial	SI
1090105	0	347,53	0,16	0%	0%		NO
1090101	1	344,53	16,84	28%	28%	Uso Residencial	SI
1090104	0	1118,04	72,34	0%	0%	Uso Residencial	SI
	0	2421,88	59,40	0%	0%		SI
1180134	0	11250,31	14,00	0%	0%		SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
15	lotes no cumplen con la normativa	13%
30	edificados	25%
0	3 pisos	0%
7	lotes tienen menor área al lote mínimo	6%
3	Lotes Comercio	3%
44	uso residencial predominante	37%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
N5	12	3,92

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	vivienda densidad baja	
2 piso	200	9	75%	160%	vivienda densidad baja	
3 piso	200	10	75%	230%	vivienda densidad baja	
4 piso	500	14	75%	305%	vivienda densidad baja	
5 piso	700	18	75%	380%	vivienda densidad baja	
6 piso	800	20	75%	455%	vivienda densidad baja	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1170203	0	8100,00	258,00	0%	0%		SI
1091107	0	493,07	61,69	0%	0%		SI
1170201	0	15000,00	129,87	0%	0%		SI
1091106	0	420,00	10,00	0%	0%		SI
1091105	1	210,00	10,00	38%	38%	Uso Residencial	SI
1091104	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1091103	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1091108	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1091102	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1091101	0	210,00	10,00	0%	0%		SI
1091109	0	840,00	20,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
	0	13179,18	59,40	0%	0%		SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
1	lotes no cumplen con la normativa	8%
1	edificados	8%
0	3 pisos	0%
0	lotes tienen menor área al lote mínimo	0%
0	Lotes Comercio	0%
1	uso residencial predominante	8%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
E1	866	27,80

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 pisos	180	9	80%	80%	Vivienda	
2 pisos	180	9	80%	160%	Vivienda	
3 pisos	350	12	80%	240%	Vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1130701	0	2518,16	214,88	0%	0%	Recreación y Cultura	NO
1130601	0	732,82	105,19	0%	0%		SI
1151318	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1141812	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141711	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141712	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141702	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141701	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141213	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151001	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140905	1	355,54	35,84	26%	26%	Uso Residencial	SI
1150510	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1150511	0	184,53	26,84	0%	0%		SI
1141319	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141317	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141303	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141302	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141301	0	184,54	5,00	0%	0%		NO
1141304	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141320	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141113	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141109	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141108	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141115	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141116	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141114	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141106	0	170,98	9,00	0%	0%		NO
1141105	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141118	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141117	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141102	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1130511	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1120514	0	232,80	15,09	0%	0%		SI
1130108	0	189,84	6,78	0%	0%		NO
1130106	0	180,54	19,00	0%	0%		SI
1130101	0	269,55	20,00	0%	0%		SI
1120501	0	290,22	11,85	0%	0%		SI
1151008	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1121011	0	299,98	31,19	0%	0%		SI
1120601	0	299,09	11,34	0%	0%		SI
1140510	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140509	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140501	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141103	1	342,00	9,00	32%	32%	Uso Residencial	SI
1130509	0	269,53	33,84	0%	0%		SI
1130502	0	269,55	33,85	0%	0%		SI
1130501	0	269,54	20,00	0%	0%		SI
1151304	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151303	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151302	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151301	0	214,56	28,85	0%	0%		SI
1150815	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150816	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150817	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151212	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

1151213	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151214	0	200,00	10,00	68%	139%		NO
1151215	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151216	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151217	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151207	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151206	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151205	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151204	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151203	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151202	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151201	0	214,55	6,00	0%	0%		NO
1150513	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150515	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150516	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150517	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150518	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150519	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141110	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141111	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140815	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140814	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1140805	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1140804	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140803	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140802	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140707	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1140716	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140715	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140714	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140713	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140706	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1140705	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1130510	0	269,54	33,84	0%	0%		SI
1130309	0	269,54	27,85	0%	0%		SI
1152702	0	200,00	30,00	0%	0%		SI
1151311	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151313	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151314	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151315	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151316	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151317	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1151308	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151307	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1151306	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151305	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1150818	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150806	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150805	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150804	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150803	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150802	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150911	0	184,52	26,84	0%	0%		SI
1150912	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150913	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150914	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150915	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150916	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150917	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150918	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150919	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1150920	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1150910	0	184,54	21,84	0%	0%		SI
1150909	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151610	1	214,54	28,84	37%	37%	Uso Residencial	SI
1150908	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150907	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150906	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150905	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150904	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150903	0	171,00	9,00	0%	0%		NO

1150902	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151408	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151409	0	214,54	22,84	0%	0%		SI
1151411	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151412	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151413	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151414	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151415	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151416	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151417	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151410	0	214,52	28,84	0%	0%		SI
1151609	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152010	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152009	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152310	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152309	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151407	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151406	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151405	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151404	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151403	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151402	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151612	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151614	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151615	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151616	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151617	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151608	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151607	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151606	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151605	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151604	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151603	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151602	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151601	0	214,54	6,00	0%	0%		NO
1152108	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152111	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152112	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152113	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152107	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152106	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152105	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152104	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152103	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152102	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152115	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152114	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152703	0	200,00	30,00	0%	0%		SI
1152802	0	264,36	11,39	0%	0%		SI
1152116	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152117	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152211	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152212	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152213	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152214	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152215	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152216	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152207	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152206	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152205	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152204	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152203	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152202	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150901	0	184,54	5,00	0%	0%		NO
1152312	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152314	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152315	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152316	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152317	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152308	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152307	0	180,00	9,00	0%	0%		SI

1152306	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152201	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152101	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152305	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152304	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152303	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152302	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152008	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152012	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152014	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152015	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152016	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152017	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152007	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152006	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152005	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152004	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152003	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152002	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151312	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151611	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151613	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151618	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152311	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152313	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152217	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152208	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150811	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150812	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150813	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150814	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150810	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1150809	0	263,27	23,77	0%	0%		SI
1150808	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150807	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151709	0	214,54	22,84	0%	0%		SI
1151711	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151710	0	214,52	28,84	0%	0%		SI
1151218	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1151208	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151211	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150501	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1151013	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151015	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151016	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151017	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151018	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151019	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151009	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151007	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151005	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151004	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151003	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151002	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151718	0	214,56	28,85	0%	0%		SI
1151708	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151712	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151713	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151714	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151715	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151716	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151717	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151707	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151706	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151705	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151704	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151703	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151702	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151701	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151918	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1151908	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

1151911	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151912	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151913	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151914	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151915	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151916	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151917	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151907	1	200,00	10,00	51%	51%	Uso Residencial	SI
1151906	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151905	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151904	1	200,00	10,00	59%	59%	Uso Residencial	SI
1151903	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151902	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151901	0	214,56	12,09	0%	0%		SI
1152418	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152408	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152411	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152018	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152412	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152413	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152414	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152415	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152416	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152417	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152407	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152406	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152405	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152404	1	200,00	10,00	38%	92%	Uso Residencial	NO
1152403	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152402	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152401	0	214,55	6,00	0%	0%		NO
1141614	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141613	1	171,00	9,00	0%	0%	Comercio	NO
1141610	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141609	1	171,00	9,00	63%	63%	Uso Residencial	NO
1152001	0	214,56	28,85	0%	0%		SI
1152318	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152301	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1141616	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141615	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141612	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141611	0	184,52	26,84	0%	0%		SI
1141608	1	171,00	9,00	37%	37%	Uso Residencial	NO
1141607	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141620	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141619	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141618	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141617	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141606	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141605	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141604	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141603	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141602	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141412	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141411	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141408	0	171,00	9,00	91%	91%		NO
1141407	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141414	0	342,00	18,00	0%	0%		SI
1141413	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141406	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141405	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141404	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141403	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141510	1	171,00	9,00	37%	37%	Uso Residencial	NO
1141507	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141514	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141215	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141216	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141206	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141205	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141218	0	171,00	9,00	0%	0%		NO

1141219	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141217	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141203	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141202	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141201	0	184,54	5,00	0%	0%		NO
1141204	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141220	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141313	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141311	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141309	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141308	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141310	0	184,55	21,85	0%	0%		SI
1141315	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141316	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141306	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141305	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141307	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141318	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141101	0	184,55	5,00	0%	0%		NO
1141013	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141011	0	184,52	26,84	0%	0%		SI
1141009	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141008	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141010	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141015	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141016	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141006	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141005	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141007	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141018	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141019	1	171,00	9,00	32%	68%	Uso Residencial	NO
1141017	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141003	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141002	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141001	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141004	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141020	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141112	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141119	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141012	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141014	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141312	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141314	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141107	0	170,98	9,00	0%	0%		NO
1120707	0	844,54	45,34	0%	0%		SI
1130310	1	269,54	33,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1130302	0	269,54	33,84	0%	0%		SI
1130301	0	269,53	33,84	0%	0%		SI
1141513	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141512	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141511	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141506	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141505	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141504	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141503	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140903	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140902	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140901	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140904	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140812	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140811	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140810	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140809	0	184,52	26,84	0%	0%		SI
1140808	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141502	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141501	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141508	1	184,56	26,85	46%	98%	Pequeña Industria	NO
1141509	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141409	1	184,55	26,85	0%	0%	Comercio	NO
1141410	0	184,53	26,84	0%	0%		SI
1140807	0	171,00	9,00	0%	0%		NO

1140813	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140806	1	171,00	9,00	13%	13%	Uso Residencial	NO
1140712	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140711	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140710	1	184,54	26,84	41%	41%	Uso Residencial	SI
1140709	0	184,52	26,84	0%	0%		SI
1140708	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150612	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150613	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150614	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150615	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150616	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150617	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150618	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150609	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150608	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150607	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150606	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150605	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150604	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150717	0	171,00	9,55	0%	0%		NO
1150718	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150418	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1150408	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150409	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1150411	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150412	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150413	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150414	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150415	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150416	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1152011	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1152013	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1141401	0	258,30	1,58	0%	0%		NO
1150417	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150410	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1150407	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150406	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150405	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150404	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150403	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150402	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150401	0	214,55	6,00	0%	0%		NO
1150311	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150312	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150313	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150314	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150315	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150316	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150317	0	214,56	28,85	0%	0%		SI
1150310	0	200,00	40,00	0%	0%		SI
1150307	0	195,50	27,75	0%	0%		SI
1150306	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150305	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150304	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150303	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150302	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150512	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150509	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150508	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150507	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150506	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150601	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1150620	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1150610	0	184,53	26,84	0%	0%		SI
1150611	0	184,53	26,84	0%	0%		SI
1150719	0	184,56	10,00	0%	0%		SI
1150505	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150504	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150503	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150502	0	171,00	9,00	0%	0%		NO

1150619	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150603	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150602	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140614	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140615	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1150301	0	214,54	6,00	0%	0%		NO
1150208	0	220,04	29,34	0%	0%		SI
1150207	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1150206	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1150205	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1150204	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1150801	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1150819	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1151401	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151418	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1151310	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1150201	0	254,55	15,00	0%	0%	Recreación y Cultura	NO
1150203	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1150202	0	261,05	31,35	0%	0%		SI
1150108	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150107	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150106	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1150105	0	220,02	29,34	0%	0%		SI
1150104	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1150103	0	190,75	10,59	0%	0%		SI
1150102	0	153,95	22,90	0%	0%		SI
1150101	0	309,01	9,67	0%	0%		SI
1140816	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140704	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140703	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140702	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140701	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1140612	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140608	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1120809	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
1120810	0	257,50	32,49	0%	0%		SI
1120804	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120803	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120802	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120202	1	383,55	14,00	0%	0%	Comercio	NO
1120203	1	397,40	14,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120204	0	441,16	15,00	0%	0%		SI
1120205	0	451,59	43,84	0%	0%		SI
1120201	0	340,97	20,60	0%	0%		SI
1120304	0	426,81	12,50	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1120301	0	415,14	27,00	0%	0%		SI
1120710	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120706	0	284,53	32,34	0%	0%		SI
1151910	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1151909	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152410	0	214,53	28,84	0%	0%		SI
1152409	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1140607	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140616	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140613	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140606	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140605	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140604	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140603	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140512	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140511	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140508	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140507	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140516	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140515	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140514	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140513	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140506	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140505	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140504	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140503	0	171,00	9,00	0%	0%		NO

1140410	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141120	0	184,53	26,84	0%	0%		SI
1141601	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140409	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140408	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140407	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140406	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140405	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140401	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1140310	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140309	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140308	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140307	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140306	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140305	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140304	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140303	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140302	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140301	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1140207	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140206	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140801	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1151012	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151014	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1150514	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141713	1	171,00	9,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
1141710	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141709	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141716	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141715	1	342,00	18,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1141708	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141707	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141720	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141719	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141718	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141717	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141706	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141705	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141704	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141703	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141813	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141807	1	1381,55	62,85	10%	20%	Recreación y Cultura	NO
1141820	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141819	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141818	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141817	1	171,00	9,00	0%	0%	Comercio	NO
1141806	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141805	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141804	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141803	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141802	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1141801	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1151813	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151812	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1120411	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1140404	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140403	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140402	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1130408	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130407	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130406	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130405	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130415	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130414	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130413	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130412	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130411	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130308	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130307	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130306	0	250,00	10,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1130314	0	250,00	10,00	0%	0%		SI

1130313	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130312	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1121009	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1121008	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1121007	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1121006	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1121005	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1121004	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1121003	0	210,23	13,06	0%	0%		SI
1121002	0	207,55	9,00	0%	0%		SI
1121001	0	198,95	29,84	0%	0%		SI
1130508	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130507	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130506	1	250,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1130505	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130504	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130503	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130516	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130515	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130514	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130513	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130512	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1120911	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1120910	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120908	0	218,71	39,07	0%	0%		SI
1120907	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1120906	0	199,98	10,00	0%	0%		SI
1120905	0	199,98	10,00	0%	0%		SI
1120904	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120903	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1120902	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1120108	0	364,05	20,00	0%	0%		SI
1120107	0	272,06	17,00	0%	0%		SI
1120106	0	267,53	31,84	0%	0%		SI
1120105	0	298,28	9,09	0%	0%		SI
1120104	0	269,69	16,00	0%	0%		SI
1120103	0	226,03	12,00	0%	0%		SI
1120102	0	233,46	12,00	0%	0%		SI
1120807	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120808	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120909	0	216,08	24,34	0%	0%		SI
1120705	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120703	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
1120413	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120412	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120405	0	216,56	11,02	0%	0%		SI
1120404	0	209,69	11,02	0%	0%		SI
1120403	0	184,66	10,02	0%	0%		SI
1120402	0	213,22	17,63	0%	0%	Pequeña Industria	NO
1120401	1	234,55	15,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120611	0	217,50	10,50	0%	0%		SI
1120610	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120609	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120608	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120606	0	274,55	22,85	0%	0%	Comercio	NO
1120605	1	280,00	14,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120604	1	280,00	14,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120603	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120602	0	232,50	12,00	0%	0%		SI
1120507	0	246,54	29,84	0%	0%		SI
1120506	0	198,00	11,00	0%	0%		SI
1120505	0	240,00	8,00	0%	0%		SI
1120504	0	300,00	10,00	0%	0%		SI
1120503	0	300,00	10,00	0%	0%		SI
1120410	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120409	0	296,18	31,99	0%	0%		SI
1120408	0	244,19	11,36	0%	0%		SI
1120406	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120513	0	583,96	20,00	0%	0%		SI
1120512	1	291,98	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120511	0	332,86	14,00	0%	0%		SI

1120510	0	240,84	20,65	0%	0%		SI
1120509	0	267,39	16,00	0%	0%		SI
1140210	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140209	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140205	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140204	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140203	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140202	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140201	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1140106	0	184,45	26,84	0%	0%		SI
1140105	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140104	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140103	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140102	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1130210	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130209	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130207	1	500,00	20,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1130206	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130205	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1120702	0	242,50	12,50	0%	0%		SI
1120701	0	219,09	9,34	0%	0%		SI
1130409	0	269,55	33,85	0%	0%		SI
1130401	0	269,53	20,00	0%	0%		SI
1130402	0	269,54	13,84	0%	0%		SI
1130201	1	269,53	44,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1130212	1	494,53	62,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1130204	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130203	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130202	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130404	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1130403	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130416	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130304	0	499,07	19,96	0%	0%		SI
1130316	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130315	0	250,00	10,00	0%	0%		SI
1140110	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140109	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1140108	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1120805	0	294,54	32,84	0%	0%		SI
1120806	1	294,55	32,85	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120801	1	226,56	6,81	0%	0%	Uso Residencial	NO
1152803	0	154,69	28,28	0%	0%		NO
1140107	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140101	0	184,55	14,00	0%	0%		SI
1121010	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1130105	0	269,44	33,83	0%	0%		SI
1130104	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1130102	0	269,55	33,85	0%	0%		SI
1130103	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1120502	0	274,32	10,00	0%	0%		SI
1120508	0	400,00	16,00	0%	0%		SI
1120704	0	280,00	14,00	0%	0%		SI
1120607	0	274,53	16,84	0%	0%		SI
1120303	1	537,82	16,00	0%	0%	Comercio	NO
1120305	1	438,91	12,50	0%	0%	Uso Residencial	SI
1120306	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
1120307	0	646,48	47,86	0%	0%		SI
1120407	1	319,46	16,08	0%	0%	Uso Residencial	SI
1121101	0	2741,54	6,00	0%	0%		NO
1140907	0	246,58	29,23	0%	0%		SI
1121201	0	5125,86	35,44	0%	0%		SI
1130107	0	105,39	9,95	0%	0%		NO
1140502	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140609	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1140601	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1140602	0	184,54	26,84	0%	0%		SI
1151020	1	184,54	26,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151010	1	184,54	26,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151011	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1151210	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151209	0	214,54	28,84	0%	0%		SI

1120110	0	265,99	33,14	0%	0%		SI
1120901	0	231,82	30,31	0%	0%		SI
1142601	1	18760,44	150,37	0%	0%	Servicios Administrativos	NO
1141209	0	171,00	9,00	0%	0%		SI
1120912	0	216,08	9,41	0%	0%		SI
1120101	0	249,28	32,76	0%	0%		SI
1120711	0	247,50	12,00	0%	0%		SI
1141208	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141212	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1151810	0	220,04	29,34	0%	0%		SI
1151811	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151814	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151801	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1151815	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151816	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151817	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151818	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151809	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151808	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151807	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1151802	0	220,04	29,34	0%	0%		SI
1151806	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1151805	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1151804	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1151803	0	205,00	10,00	0%	0%		SI
1151112	0	194,53	27,84	0%	0%		SI
1151111	0	199,55	28,35	0%	0%		SI
1151113	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1140610	0	355,54	35,84	0%	0%		SI
1130901	0	3788,19	113,36	0%	0%		SI
1152602	0	214,55	48,85	0%	0%		SI
1150212	0	100,00	10,00	0%	0%		SI
1141402	0	184,53	26,84	0%	0%		SI
1150213	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150214	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150210	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150209	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1150211	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1150212	0	100,00	10,00	0%	0%		NO
1151508	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151511	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151512	1	200,00	10,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151513	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151507	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151506	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151505	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151504	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151503	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151502	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151515	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151514	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151516	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151517	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
1151509	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151510	1	214,54	28,84	0%	0%	Uso Residencial	SI
1151501	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151518	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1151110	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151114	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
1151109	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151115	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151108	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151116	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151107	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151117	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151106	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151118	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151105	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151119	0	180,00	9,00	0%	0%		SI
1151104	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151120	0	180,00	9,00	0%	0%		SI

1151103	0	184,50	9,00	0%	0%		SI
1151101	0	194,56	27,85	0%	0%		SI
1151102	0	199,54	28,34	0%	0%		SI
1141210	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1141211	0	184,55	26,85	0%	0%		SI
1150520	0	184,55	26,85	54%	54%		SI
1151309	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152218	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152118	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152109	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152110	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
1152209	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152210	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152601	0	214,56	20,00	0%	0%		SI
1152704	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152701	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
1152801	0	331,95	50,03	0%	0%		SI
1142501	0	3474,16	251,38	0%	0%		SI
1151006	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1130311	0	225,00	9,00	0%	0%		SI
1140208	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1130410	0	269,55	33,85	0%	0%		SI
1130303	0	225,00	9,04	0%	0%		SI
1120302	0	463,22	14,00	0%	0%		SI
1130903	0	45110,34	915,48	0%	0%	Servicios Administrativos	NO
1141214	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1141207	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
1130902	0	10487,55	517,66	0%	0%		SI
1130904	0	5422,97	160,44	0%	0%		SI
1130904	0	4884,95	160,44	0%	0%		SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
307	lotes no cumplen con la normativa	35%
17	edificados	2%
0	3 pisos	0%
279	lotes tienen menor área al lote mínimo	32%
6	Lotes Comercio	1%
51	uso residencial predominante	6%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S1	286	6.66

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1a 2 pisos	200	9	80%	80%	vivienda baja densidad 2	
3 piso	350	12	75%	160%	vivienda baja densidad 2	
4 piso	500	14	75%	230%	vivienda baja densidad 2	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frete	COS	CUS	uso	cumple
2021801	0	242,23	29,41	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2021813	0	229,02	30,74	0%	0%		SI
2021701	0	247,59	29,68	0%	0%		SI
2021715	1	214,38	30,01	52%	52%	Uso Residencial	SI
2021601	2	312,95	32,95	80%	167%	Uso Residencial	NO
2021616	0	282,79	34,60	0%	0%		SI
20212401	0	240,15	30,58	0%	0%		SI
2011608	0	238,25	30,10	0%	0%		SI
2011607	0	238,28	30,21	0%	0%		SI
2021711	0	400,00	20,00	0%	0%		SI
2011702	0	140,00	7,00	0%	0%		NO
2011609	2	200,00	10,00	98%	240%	Uso Residencial	NO
2011606	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012102	1	234,55	7,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
2012103	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012104	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012105	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012106	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012107	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012108	0	250,42	30,25	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2012110	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012111	1	180,00	9,00	70%	70%	Uso Residencial	NO
2012112	3	180,00	9,00	60%	180%	Uso Residencial	NO
2012113	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012114	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2011601	0	234,55	29,85	0%	0%		SI
2011602	0	234,45	7,00	0%	0%		NO
2011604	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011605	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011610	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011611	1	200,00	10,00	86%	86%	Uso Residencial	NO
2011612	1	200,00	10,00	32%	32%	Uso Residencial	SI
2011603	2	200,00	10,00	150%	303%	Uso Residencial	NO
2012402	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2012403	3	220,00	11,00	44%	132%	Uso Residencial	SI
2012404	3	220,00	11,00	75%	225%	Uso Residencial	NO
2012405	0	254,55	15,00	0%	0%		SI
2012406	1	300,00	10,00	13%	13%	Uso Residencial	SI
2012407	0	300,00	10,00	0%	0%		SI
2012408	0	300,00	10,00	0%	0%		SI
2012409	0	300,00	10,00	0%	0%		SI
2012410	1	230,96	30,22	14%	14%	Uso Residencial	SI
2012411	0	221,92	10,02	0%	0%		SI
2012412	0	220,04	10,13	0%	0%		SI
2012413	0	308,96	31,82	0%	0%		SI
2012414	0	245,00	10,22	0%	0%		SI
2012415	0	256,70	10,03	0%	0%		SI
2012416	0	264,31	10,03	0%	0%		SI
2012417	0	271,91	10,03	0%	0%		SI
2012303	2	274,55	15,00	90%	109%	Uso Residencial	NO
2012304	1	200,00	10,00	20%	20%	Uso Residencial	SI
2012305	2	200,00	10,00	69%	138%	Uso Residencial	NO
2012306	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

2012307	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012308	0	240,07	29,18	0%	0%		SI
2012309	0	221,40	12,03	0%	0%		SI
2012311	1	200,00	10,00	20%	20%	Uso Residencial	SI
2012201	0	234,54	29,84	0%	0%		SI
2012202	3	234,54	7,00	65%	196%	Uso Residencial	NO
2012203	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012204	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012205	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012206	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012207	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012208	0	231,42	29,30	0%	0%		SI
2012210	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012211	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012212	2	200,00	10,00	48%	94%	Uso Residencial	NO
2012213	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012214	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012301	0	274,55	31,85	0%	0%		SI
2012302	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2012312	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012313	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012314	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011812	0	200,20	10,50	0%	0%		SI
2012101	0	234,54	29,84	0%	0%		SI
2011704	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011705	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011706	1	200,00	10,00	60%	60%	Uso Residencial	SI
2011707	1	280,00	14,00	28%	28%	Uso Residencial	SI
2011708	1	200,00	10,00	61%	61%	Uso Residencial	SI
2011709	0	214,56	15,00	0%	0%		SI
2011711	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011710	1	194,55	27,85	50%	50%	Uso Residencial	NO
2011712	0	300,00	15,00	0%	0%		SI
2011713	0	200,00	9,50	0%	0%		SI
2011714	0	260,00	13,50	0%	0%		SI
2011715	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011501	3	222,55	28,85	69%	204%	Uso Residencial	NO
2011502	0	246,37	9,00	0%	0%		SI
2011503	0	240,75	9,00	0%	0%		SI
2011504	0	234,00	9,00	0%	0%		SI
2011505	1	228,60	9,00	9%	9%	Uso Residencial	SI
2011506	2	222,30	9,00	118%	236%	Uso Residencial	NO
2011507	1	216,00	9,00	27%	27%	Uso Residencial	SI
2011508	0	203,55	6,00	0%	0%		NO
2011509	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
2011510	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
2011511	0	183,44	25,81	0%	0%		NO
2011512	0	147,60	8,09	0%	0%		NO
2011513	0	222,52	9,10	0%	0%		SI
2011514	0	228,38	9,10	0%	0%		SI
2011515	0	234,22	9,10	0%	0%		SI
2011516	0	240,98	9,10	0%	0%		SI
2011517	0	246,38	9,10	0%	0%		SI
2011518	0	252,90	9,10	0%	0%		SI
2011519	0	142,00	8,09	0%	0%		NO
2011521	2	171,00	9,00	47%	95%	Uso Residencial	NO
2011302	1	200,00	10,00	50%	50%	Uso Residencial	SI
2011303	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011304	1	400,00	10,00	7%	7%	Uso Residencial	SI
2011306	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011307	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011308	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011309	1	214,54	15,00	63%	63%	Uso Residencial	SI
2011311	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011310	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2011312	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011313	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011316	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011317	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011402	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011403	1	200,00	10,00	70%	70%	Uso Residencial	SI

2011404	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011405	1	200,00	10,00	48%	48%		SI
2011406	1	200,00	10,00	52%	52%	Uso Residencial	SI
2011407	3	400,00	10,00	39%	117%	Uso Residencial	SI
2011408	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011409	0	214,53	15,00	0%	0%		SI
2011410	1	214,54	28,84	126%	126%	Uso Residencial	NO
2011411	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011413	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011414	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011415	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011416	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011417	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011522	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
2011523	0	171,00	9,00	0%	0%		NO
2011301	0	214,54	28,84	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2011318	2	214,54	28,84	126%	271%	Uso Residencial	NO
2011401	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
2011418	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
2012501	0	318,37	31,76	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2012502	1	199,97	8,69	25%	25%	Uso Residencial	NO
2012503	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2012504	0	200,00	10,00	0%	0%	Comercio	NO
2012505	0	264,55	15,00	0%	0%		SI
2012506	0	365,56	11,00	0%	0%		SI
2012507	0	359,68	11,00	0%	0%		SI
2012508	0	321,88	10,00	0%	0%		SI
2012509	0	317,01	10,00	0%	0%		SI
2012510	0	312,15	10,00	0%	0%		SI
2012511	3	234,55	29,85	105%	327%		NO
2012512	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012513	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012514	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2012515	1	180,00	9,00	65%	65%	Uso Residencial	NO
2012516	0	250,73	30,26	0%	0%		SI
2012517	1	306,91	10,03	13%	13%	Uso Residencial	SI
2012518	0	309,65	10,03	0%	0%	Comercio	NO
2012519	0	312,39	10,03	0%	0%		SI
2012520	2	346,80	11,03	44%	89%	Uso Residencial	NO
2012521	0	347,42	11,01	0%	0%		SI
2011904	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011905	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011906	3	200,00	10,00	200%	600%	Uso Residencial	NO
2011907	3	200,00	10,00	130%	390%	Uso Residencial	NO
2011908	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011909	0	214,55	15,00	0%	0%		SI
2011910	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2011911	1	200,00	10,00	110%	110%	Uso Residencial	NO
2011912	0	200,00	10,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2011913	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011914	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011817	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2011818	0	234,53	29,84	0%	0%		SI
2011901	2	214,55	28,85	73%	166%	Uso Residencial	NO
2011902	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011903	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011915	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011916	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011917	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011918	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2011701	0	194,55	27,85	0%	0%		NO
2011807	1	200,60	9,54	20%	20%	Uso Residencial	SI
2011813	1	199,80	9,50	6%	6%	Uso Residencial	NO
2011806	0	189,40	9,96	0%	0%		NO
2011804	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011805	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011814	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2011815	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2011816	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2011803	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011801	2	234,55	29,85	65%	130%	Uso Residencial	NO

2011802	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2011808	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2011809	0	234,55	15,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2011810	0	234,54	29,84	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2011811	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021502	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021503	1	240,00	12,00	57%	57%	Uso Residencial	SI
2021504	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021505	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021506	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021507	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021508	0	234,56	15,00	0%	0%		SI
2021509	1	234,55	29,85	30%	30%	Uso Residencial	SI
2021510	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021511	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021301	0	234,53	29,84	0%	0%		SI
2021806	3	214,54	15,00	51%	131%	Uso Residencial	SI
2021807	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
2021808	1	200,00	10,00	24%	24%	Uso Residencial	SI
2011703	0	182,00	10,00	0%	0%		NO
2021812	1	190,00	9,50	116%	116%	Uso Residencial	NO
2021802	1	220,00	11,00	62%	62%	Uso Residencial	SI
2021803	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021805	0	440,00	22,00	0%	0%		SI
2021809	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2021810	0	190,00	9,50	0%	0%		NO
2021811	2	190,00	9,50	132%	273%	Uso Residencial	NO
2021302	0	234,55	7,00	0%	0%		NO
2021303	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021309	2	220,00	11,00	55%	110%	Uso Residencial	NO
2021310	1	220,00	11,00	20%	20%	Uso Residencial	SI
2021311	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021312	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021413	1	200,00	10,00	52%	52%	Uso Residencial	SI
2021414	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021501	0	234,54	29,84	0%	0%		SI
2021512	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021513	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021514	1	240,00	12,00	42%	42%	Uso Residencial	SI
2021401	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2021402	1	214,55	6,00	73%	73%	Uso Residencial	NO
2021403	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021404	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021405	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021406	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021407	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021408	0	215,68	28,40	0%	0%		SI
2021410	1	220,00	11,00	18%	18%	Uso Residencial	SI
2021411	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021412	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021304	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021305	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021308	0	287,77	33,29	0%	0%		SI
2021306	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021307	0	240,93	29,55	0%	0%		SI
2021515	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021516	0	234,54	29,84	0%	0%		SI
2021706	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021607	0	214,54	6,00	0%	0%		NO
2021705	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021707	0	214,55	15,00	0%	0%		SI
2021708	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2021709	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021710	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2021604	0	162,00	9,00	0%	0%		NO
2021605	1	170,00	10,00	21%	21%	Uso Residencial	NO
2021606	3	170,00	10,00	106%	380%	Uso Residencial	NO
2021608	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2021610	1	167,11	10,09	14%	14%	Uso Residencial	NO
2021611	0	180,68	10,09	0%	0%		NO
2021612	0	165,25	9,08	0%	0%		NO

2021613	1	176,23	9,08	17%	17%	Uso Residencial	NO
2021603	2	162,00	9,00	60%	128%	Uso Residencial	NO
2021614	1	169,19	9,08	24%	24%	Uso Residencial	NO
2012001	0	3658,16	255,38	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
2021714	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2021702	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021713	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2021703	1	240,00	12,00	35%	35%	Uso Residencial	SI
2021704	2	200,00	10,00	51%	105%	Uso Residencial	NO
2021602	0	240,00	12,00	0%	0%		SI
2021615	0	180,18	9,08	0%	0%		NO
2021409	2	253,16	31,39	28%	57%	Uso Residencial	SI
2021609	0	229,57	28,94	0%	0%		SI
2012310	0	265,48	31,43	0%	0%		SI
2012209	0	259,53	31,55	0%	0%		SI
2012109	0	278,53	32,50	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2011520	1	203,29	28,10	86%	86%	Uso Residencial	NO
2011716	0	492,55	41,85	0%	0%		SI
2011314	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011305	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
RESULTADO							
Nro lotes	Descripción						Porcentaje
91	lotes no cumplen con la normativa						32%
74	edificados						26%
0	4 pisos						0%
52	lotes tienen menor área al lote mínimo						18%
8	Pequeña Industria						3%
70	uso residencial predominante						25%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S2	289	11,93

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	vivienda baja densidad 2	
2 pisos	200	9	80%	160%	vivienda baja densidad 2	
3 pisos	350	12	75%	230%	vivienda baja densidad 2	
4 pisos	500	14	75%	305%	vivienda baja densidad 2	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumpl e
2020807	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020808	0	437,79	5,32	0%	0%		NO
2020809	0	330,78	20,86	0%	0%		SI
2020810	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020811	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020812	1	280,00	16,00	23%	23%	Uso Residencial	SI
2020813	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020814	0	179,69	13,43	0%	0%		NO
2022001	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
2022002	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022003	2	180,00	9,00	70%	140%	Uso Residencial	NO
2022006	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022007	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022008	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022009	0	297,85	11,34	0%	0%		SI
2022028	1	180,00	9,00	26%	26%	Uso Residencial	NO
2022029	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022030	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022031	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020805	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020806	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2022032	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022033	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022022	0	182,31	9,00	0%	0%		NO
2022027	1	259,95	16,55	14%	14%	Uso Residencial	SI
2022023	0	175,45	9,00	0%	0%		NO
2022004	1	180,00	9,00	120%	120%	Uso Residencial	NO
2022005	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022034	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022035	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2022036	1	214,54	28,84	21%	21%	Uso Residencial	SI
2022025	1	300,32	29,71	13%	13%	Uso Residencial	SI
2022101	0	159,56	0,69	0%	0%		NO
2022102	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022103	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022104	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022105	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2020301	0	290,95	31,87	0%	0%		SI
2010705	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2010706	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2010707	0	224,55	22,06	0%	0%		SI
2010708	0	335,00	10,00	0%	0%		SI
2011101	2	214,54	28,84	98%	210%	Uso Residencial	NO
2011102	1	200,00	10,00	12%	12%	Uso Residencial	SI
2011110	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2010811	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010810	1	220,00	11,00	45%	45%	Uso Residencial	SI
2010510	0	210,55	28,65	0%	0%		SI
2010509	0	210,54	28,64	0%	0%		SI
2010610	1	234,54	29,84	185%	185%	Uso Residencial	NO
2010609	0	234,55	29,85	0%	0%		SI

2022024	0	890,98	67,18	0%	0%		SI
2021902	1	16770,55	375,77	1%	1%	Recreación y Cultura	SI
2010301	1	35700,45	12,00	1%	1%	Comercio	NO
2021904	0	366,33	37,82	0%	0%		SI
2020606	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2010701	0	326,25	10,03	0%	0%		SI
2010703	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2010704	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2011118	2	214,55	28,85	59%	123%	Uso Residencial	SI
2011208	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011001	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2020901	0	313,09	46,69	0%	0%		SI
2011002	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011003	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011008	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011010	0	214,36	28,83	0%	0%		SI
2011011	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011012	3	200,00	10,00	65%	195%	Uso Residencial	SI
2011014	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011016	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011017	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011018	3	214,54	28,84	98%	357%	Uso Residencial	NO
2010407	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010402	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010403	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010404	0	234,55	15,00	0%	0%		SI
2010405	0	234,55	14,06	0%	0%		SI
2010406	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2011004	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011005	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011006	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011007	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011009	0	214,55	15,00	0%	0%		SI
2011013	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011015	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011104	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011105	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011106	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011107	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011108	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011109	0	214,54	15,00	0%	0%		SI
2011111	1	200,00	10,00	18%	18%	Uso Residencial	SI
2011112	1	200,00	10,00	10%	10%	Uso Residencial	SI
2011113	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011114	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011115	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011116	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011210	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2011209	0	214,55	15,00	0%	0%		SI
2011211	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011212	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011207	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011206	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011213	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011214	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011205	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011204	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011215	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011216	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011203	1	200,00	10,00	10%	10%	Uso Residencial	SI
2011202	1	200,00	10,00	10%	10%	Uso Residencial	SI
2011217	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2011218	0	214,53	28,84	0%	0%	Comercio	NO
2011201	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2010102	0	214,54	28,84	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2010103	0	180,00	29,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2010602	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010603	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010604	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010605	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010606	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

2010607	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010608	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020106	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020110	0	228,56	29,55	0%	0%		SI
2020111	0	216,00	10,80	0%	0%		SI
2010812	0	220,00	11,00	0%	0%		SI
2021905	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2021906	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2021907	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2021908	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2021909	1	252,00	12,00	95%	95%	Uso Residencial	NO
2021910	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2021901	0	288,55	32,85	0%	0%		SI
2021911	2	252,00	12,00	71%	161%	Uso Residencial	NO
2021912	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2021913	0	252,00	12,00	0%	0%		SI
2010807	0	234,55	29,85	0%	0%		SI
2020104	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020107	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020307	0	214,55	15,00	0%	0%	Comercio	NO
2020904	0	256,50	9,50	0%	0%		SI
2020905	0	256,50	9,50	0%	0%		SI
2020906	0	256,50	9,50	0%	0%		SI
2020907	0	256,50	9,50	0%	0%		SI
2020908	0	312,98	7,00	0%	0%		NO
2011117	1	200,00	10,00	57%	57%		SI
2011103	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020701	0	187,05	26,35	0%	0%		NO
2020702	0	187,05	6,00	0%	0%		NO
2020703	0	192,50	11,00	0%	0%		NO
2020704	0	192,50	11,00	0%	0%		NO
2020902	0	256,50	9,50	0%	0%		SI
2020903	0	256,50	9,50	0%	0%		SI
2020601	0	187,05	2,65	0%	0%		NO
2020603	0	157,50	26,50	0%	0%		NO
2020604	0	147,53	8,43	0%	0%		NO
2020605	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020302	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020303	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020304	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020305	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020306	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020308	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
2020309	1	180,00	9,00	53%	53%	Uso Residencial	NO
2020310	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020311	0	180,00	9,00	0%	0%	Comercio	NO
2020312	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020313	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020314	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2020108	0	216,00	10,80	0%	0%		SI
2020109	0	228,55	29,55	0%	0%		SI
2010801	2	280,42	31,75	37%	75%	Uso Residencial	SI
2010803	0	230,00	11,50	0%	0%		SI
2010804	0	230,00	11,50	0%	0%		SI
2010805	0	230,00	11,50	0%	0%		SI
2020315	0	275,97	33,05	0%	0%		SI
2010806	0	230,00	11,50	0%	0%		SI
2010808	0	224,54	29,34	0%	0%		SI
2010809	1	260,00	13,00	24%	24%	Uso Residencial	SI
2010902	0	208,00	10,40	0%	0%		SI
2010903	0	208,00	10,40	0%	0%		SI
2010904	0	284,60	14,23	0%	0%		SI
2010905	0	284,60	14,23	0%	0%		SI
2010906	0	279,15	32,08	0%	0%		SI
2010908	0	238,55	30,05	0%	0%		SI
2010909	2	232,00	11,60	44%	90%	Uso Residencial	SI
2010910	0	232,00	11,60	0%	0%		SI
2010911	0	229,20	11,46	0%	0%		SI
2010912	0	232,00	11,60	0%	0%		SI
2010913	0	300,26	32,70	0%	0%		SI
2020105	0	180,00	9,00	0%	0%		NO

2022021	0	202,62	27,02	0%	0%		SI
2022106	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022107	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022108	0	159,55	0,65	0%	0%		NO
2022116	0	159,56	6,58	0%	0%		NO
2022115	1	150,00	10,00	63%	63%	Uso Residencial	NO
2022114	2	150,00	10,00	36%	72%	Uso Residencial	NO
2022113	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022112	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022111	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022110	0	150,00	10,00	0%	0%		NO
2022109	0	159,55	0,35	0%	0%		NO
2020401	0	187,06	26,35	0%	0%		NO
2020402	0	187,06	6,00	0%	0%		NO
2020403	0	175,00	10,00	0%	0%		NO
2020404	0	163,80	9,36	0%	0%		NO
2020405	0	157,50	9,00	0%	0%		NO
2020406	2	187,05	26,35	64%	128%	Uso Residencial	NO
2020407	2	187,05	26,35	38%	77%	Uso Residencial	NO
2020408	0	157,50	9,00	0%	0%		NO
2020409	0	163,80	9,36	0%	0%		NO
2020410	2	175,00	10,00	62%	123%	Uso Residencial	NO
2020501	1	362,05	36,35	10%	10%	Uso Residencial	SI
2020502	0	154,68	4,15	0%	0%		NO
2020503	0	157,50	9,00	0%	0%		NO
2020504	2	163,80	9,36	36%	73%	Uso Residencial	NO
2020505	0	200,37	11,45	0%	0%		SI
2020506	0	194,05	26,75	0%	0%		NO
2020507	2	194,05	26,75	62%	124%	Uso Residencial	NO
2020508	1	157,50	9,00	11%	11%	Uso Residencial	NO
2020509	0	156,80	8,96	0%	0%		NO
2020607	0	274,55	31,35	0%	0%		SI
2020608	0	274,55	31,35	0%	0%		SI
2020609	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020610	0	280,00	16,00	0%	0%		SI
2020611	1	147,52	8,43	72%	72%	Uso Residencial	NO
2020612	0	157,50	9,00	0%	0%		NO
2020206	0	258,32	10,00	0%	0%		SI
2020211	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020212	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2020201	0	246,38	26,55	0%	0%		SI
2020202	0	238,56	10,00	0%	0%		SI
2020203	0	277,78	10,00	0%	0%		SI
2020204	0	222,67	10,00	0%	0%		SI
2020205	0	240,49	10,00	0%	0%		SI
2020213	0	239,08	10,00	0%	0%		SI
2020103	2	180,00	9,00	40%	80%	Uso Residencial	NO
2010901	0	228,68	7,11	0%	0%		NO
2020801	0	227,80	29,42	0%	0%		SI
2020705	0	1893,87	139,50	0%	0%		SI
2020101	0	237,50	19,63	0%	0%		SI
2020112	0	405,39	55,13	0%	0%		SI
2020113	0	481,25	0,00	0%	0%		NO
2020207	0	185,70	10,00	0%	0%		NO
2020208	0	198,81	13,57	0%	0%		NO
2020209	0	186,99	9,00	0%	0%		NO
2010702	0	228,53	7,11	0%	0%		NO
2020102	0	266,44	9,53	0%	0%		SI
2020802	0	576,66	23,43	0%	0%		SI
2022010	0	1376,75	27,45	0%	0%		SI
2010611	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010612	0	180,00	9,00	0%	0%		NO
2010613	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
2010614	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010616	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010617	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010517	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010502	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010503	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010504	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010505	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

2010506	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010618	0	214,53	28,84	0%	0%		SI
2010601	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2010507	0	184,00	9,20	0%	0%		NO
2010513	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010514	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010515	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010516	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010508	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010104	0	200,00	30,00	0%	0%		SI
2010105	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010203	0	324,00	16,20	0%	0%		SI
2010512	1	192,00	9,60	70%	70%	Uso Residencial	NO
2010511	0	192,00	9,60	0%	0%		NO
2010802	0	258,53	8,61	0%	0%		NO
2020210	0	381,10	40,06	0%	0%		SI
2020214	0	594,55	56,85	0%	0%		SI
2020602	0	140,68	41,20	0%	0%		NO
2010202	2	320,00	16,00	104%	228%	Uso Residencial	NO
2010201	0	324,00	16,20	0%	0%		SI
2010107	2	400,41	20,00	54%	108%	Uso Residencial	SI
2010106	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2010101	0	603,11	6,00	0%	0%		NO
2010518	0	429,07	57,69	0%	0%		SI
2010615	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
105	lotes no cumplen con la normativa	36%
42	edificados	15%
0	4 pisos	0%
87	lotes tienen menor área al lote mínimo	30%
4	Lotes Comercio	1%
38	uso residencial predominante	13%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S3	86	12,16

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9		80%		
2 pisos	200	9		80%		
3 pisos	350	12		75%		
4 pisos	500	14		75%		
5 pisos	700	15		75%		
6 pisos	900	20		75%		
7 pisos	1100	22		75%		
8 pisos	1300	24		75%		

Cumplimiento de normativa									
Clave catastral	Altura de Edificación	Área		Frente		COS	CUS	uso	cumple
2021107	0	415,36	0,00	37,07	0,00	0%	0%		SI
2031407	0	224,01	0,00	6,20	1,00	0%	0%		NO
2031416	0	232,51	0,00	10,01	0,00	0%	0%		SI
2031408	0	224,01	0,00	6,20	1,00	0%	0%		NO
2031409	0	223,89	0,00	3,94	1,00	0%	0%		NO
2031415	0	233,09	0,00	10,07	0,00	0%	0%		SI
2031414	0	206,37	0,00	10,31	0,00	0%	0%		SI
2031410	0	200,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2031411	0	200,00	0,00	7,73	1,00	0%	0%		NO
2031412	0	191,97	1,00	15,26	0,00	0%	0%		NO
2031413	0	263,46	0,00	30,86	0,00	0%	0%		SI
2031422	0	246,26	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2031421	0	200,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2031401	0	110,92	1,00	11,91	0,00	0%	0%		NO
2031402	0	206,65	0,00	14,49	0,00	0%	0%		SI
2031403	0	224,01	0,00	12,41	0,00	0%	0%		SI
2031420	0	236,82	0,00	10,07	0,00	0%	0%		SI
2031419	0	232,51	0,00	10,01	0,00	0%	0%		SI
2031404	0	224,01	0,00	12,41	0,00	0%	0%		SI
2031405	2	224,01	0,00	6,20	1,00	70%	139%	Uso Residencial	NO
2031418	0	232,01	0,00	10,01	0,00	0%	0%		SI
2031417	0	235,74	0,00	10,01	0,00	0%	0%		SI
2031406	0	230,16	0,00	6,46	1,00	0%	0%		NO
2031501	0	271,87	0,00	19,87	0,00	0%	0%		SI
2031502	0	217,42	0,00	2,38	1,00	0%	0%		NO
2030605	0	499,73	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2030701	2	4014,28	0,00	47,28	0,00	3%	4%	Pequeña Industria	NO
2030702	1	6536,03	0,00	240,90	0,00	1%	1%	Comercio	NO
2021004	0	192,47	1,00	0,34	1,00	0%	0%		NO
2021101	0	387,85	0,00	13,00	0,00	0%	0%		SI
2021102	0	260,31	0,00	21,59	0,00	0%	0%		SI
2021103	0	219,09	0,00	11,01	0,00	0%	0%		SI
2021112	0	180,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		NO
2021113	0	198,00	1,00	11,00	0,00	0%	0%		NO
2021213	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2021214	0	180,00	1,00	9,00	0,00	0%	0%		NO
2021109	0	198,00	1,00	11,00	0,00	0%	0%		NO
2021215	0	200,00	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2021001	0	192,55	1,00	18,01	0,00	0%	0%		NO
2021002	0	198,00	1,00	18,00	0,00	0%	0%		NO
2021003	1	396,00	0,00	18,00	0,00	29%	29%	Uso Residencial	SI
2021008	0	192,55	1,00	18,00	0,00	0%	0%		NO
2021007	1	198,00	1,00	18,00	0,00	79%	79%	Uso Residencial	NO
2021005	0	192,45	1,00	5,80	1,00	0%	0%		NO
2021104	0	200,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2021108	1	330,99	0,00	6,50	1,00	12%	12%	Uso Residencial	NO
2021106	0	205,66	0,00	11,01	0,00	0%	0%		SI
2021105	0	199,74	1,00	1,25	1,00	0%	0%		NO
2021110	0	180,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		NO
2021111	0	180,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		NO
2021201	1	214,54	0,00	14,20	0,00	48%	48%	Uso Residencial	SI

2021202	0	192,56	1,00	6,00	1,00	0%	0%		NO
2021203	0	180,00	1,00	10,00	0,00	0%	0%		NO
2021204	0	198,00	1,00	11,00	0,00	0%	0%		NO
2021208	0	229,46	0,00	10,13	0,00	0%	0%		SI
2021207	0	213,39	0,00	10,13	0,00	0%	0%		SI
2021206	0	197,32	1,00	10,13	0,00	0%	0%		NO
2021209	0	245,54	0,00	10,13	0,00	0%	0%		SI
2021210	0	315,86	0,00	12,15	0,00	0%	0%		SI
2021212	0	180,00	1,00	9,00	0,00	0%	0%		NO
2022202	0	1042,17	0,00	123,38	0,00	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
2021205	2	215,57	0,00	12,15	0,00	57%	78%	Uso Residencial	SI
2021211	0	250,04	0,00	31,66	0,00	0%	0%		SI
2030703	0	1156,13	0,00	105,84	0,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2030704	1	3868,52	0,00	238,87	0,00	1%	1%	Pequeña Industria	NO
2190208	0	827,97	0,00	34,20	0,00	0%	0%		SI
2190206	0	2119,74	0,00	30,08	0,00	0%	0%		SI
2190207	1	641,28	0,00	1,00	1,00	12%	12%	Uso Residencial	NO
2030604	0	4945,90	0,00	46,59	0,00	0%	0%		SI
2030608	1	13423,72	0,00	42,96	0,00	0%	0%	Uso Residencial	SI
2030607	0	1253,63	0,00	22,63	0,00	0%	0%		SI
2030624	0	9414,93	0,00	0,00	1,00	0%	0%		NO
2030625	0	9458,45	0,00	0,00	1,00	0%	0%		NO
2030609	2	7961,70	0,00	23,29	0,00	1%	2%	Uso Residencial	SI
2030610	0	13691,52	0,00	109,27	0,00	0%	0%		SI
2190202	0	282,84	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2190203	0	282,83	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2190204	0	282,84	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2190205	0	278,95	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2190201	0	1635,77	0,00	10,00	0,00	0%	0%		SI
2031503	0	1433,59	0,00	46,36	0,00	0%	0%		SI
2030612	1	536,60	0,00	12,10	0,00	9%	9%		SI
2031423	0	241,67	0,00	10,79	0,00	0%	0%		SI
2030606	0	7559,21	0,00	66,00	0,00	0%	0%		SI
	2	314,34	0,00	47,69	0,00	32%	54%		SI
2030628	0	14645,94	0,00	16,16	0,00	0%	0%		SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
36	lotes no cumplen con la normativa	42%
15	edificados	17%
0	8 pisos	0%
15	lotes tienen menor área al lote mínimo	17%
3	Pequeña Industria	3%
9	uso residencial predominante	10%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S4	82	12,08

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 pisos	750	17	80%	80%	Comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	750	17	80%	160%	Comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	1500	24	75%	230%	Comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa									
Clave catastral	Altura de Edificación	Área		Frete		COS	CUS	uso	cumpl e
2030319	2	268,82	1,00	11,24	1,00	18%	36%	Uso Residencial	NO
2030324	0	185,84	1,00	11,04	1,00	0%	0%		NO
2030106	0	960,05	0,00	10,12	1,00	0%	0%		NO
2030107	2	1870,54	0,00	20,03	0,00	4%	7%	Uso Residencial	SI
2030109	0	1097,51	0,00	27,79	0,00	0%	0%		SI
2030104	1	1855,63	0,00	30,27	0,00	5%	5%	Uso Residencial	SI
2030103	0	1549,84	0,00	34,96	0,00	0%	0%		SI
2030307	0	317,00	1,00	11,43	1,00	0%	0%		NO
2030327	0	885,00	0,00	17,95	0,00	0%	0%		SI
2030810	0	1285,69	0,00	11,54	1,00	0%	0%		NO
2030113	2	1541,64	0,00	26,15	0,00	8%	14%	Pequeña Industria	NO
2030112	1	1200,86	0,00	30,32	0,00	15%	15%	Servicios Administrativos	SI
2030110	0	1719,68	0,00	0,00	1,00	0%	0%		NO
2030111	0	1457,83	0,00	13,50	1,00	0%	0%		NO
2030806	0	1571,40	0,00	10,00	1,00	0%	0%	Comercio	NO
2030807	0	605,18	1,00	19,73	0,00	0%	0%	Uso Residencial	NO
2030202	0	21266,02	0,00	22,80	0,00	0%	0%		SI
2030801	0	242,57	1,00	35,00	0,00	0%	0%		NO
2031301	0	234,53	1,00	7,00	1,00	0%	0%		NO
2031302	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031303	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031304	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031305	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031306	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031307	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2031308	0	234,53	1,00	7,00	1,00	0%	0%		NO
2031309	0	234,53	1,00	20,00	0,00	0%	0%		NO
2031310	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031311	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031312	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031313	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031314	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031315	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2031316	0	234,54	1,00	11,03	1,00	0%	0%		NO
2030901	0	210,86	1,00	5,78	1,00	0%	0%		NO
2030902	0	200,00	1,00	10,00	1,00	0%	0%		NO
2030903	0	200,00	1,00	10,00	1,00	0%	0%		NO
2030904	0	200,00	1,00	10,00	1,00	0%	0%		NO
2030905	0	214,54	1,00	6,00	1,00	0%	0%		NO
2030906	0	214,54	1,00	11,03	1,00	0%	0%		NO
2030907	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2030908	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2030909	0	180,00	1,00	9,00	1,00	0%	0%		NO
2030910	0	209,90	1,00	8,97	1,00	0%	0%		NO
2031101	0	270,55	1,00	25,00	0,00	0%	0%		NO
2031104	0	270,55	1,00	25,10	0,00	0%	0%		NO
2031103	0	223,06	1,00	8,03	1,00	0%	0%		NO
2031102	0	299,83	1,00	14,70	1,00	0%	0%		NO
2030306	0	261,44	1,00	10,10	1,00	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2030308	0	410,55	1,00	13,07	1,00	0%	0%		NO
2030808	0	532,72	1,00	18,91	0,00	0%	0%		NO
2030809	0	610,80	1,00	20,40	0,00	0%	0%		NO

2030818	0	1946,88	0,00	34,27	0,00	0%	0%		NO
2030817	0	2560,45	0,00	9,28	1,00	0%	0%		NO
2030321	0	367,80	1,00	12,08	1,00	0%	0%		NO
2030323	0	295,33	1,00	10,11	1,00	0%	0%		NO
2030302	0	110,25	1,00	10,24	1,00	0%	0%		NO
2030322	0	434,07	1,00	15,13	1,00	0%	0%	Comercio	NO
2030303	0	497,62	1,00	27,21	0,00	0%	0%	Comercio	NO
2030317	1	286,70	1,00	10,01	1,00	20%	20%	Uso Residencial	NO
2030326	0	466,95	1,00	15,36	1,00	0%	0%		NO
2030318	0	308,72	1,00	11,48	1,00	0%	0%		NO
2030311	1	532,72	1,00	19,91	0,00	25%	25%	Pequeña Industria	NO
2030108	1	5468,96	0,00	137,03	0,00	3%	3%	Pequeña Industria	NO
2031201	0	367,73	1,00	38,42	0,00	0%	0%		NO
2031202	0	315,93	1,00	18,70	0,00	0%	0%		NO
2030102	0	15181,55	0,00	112,21	0,00	0%	0%		SI
2030101	0	22967,77	0,00	278,19	0,00	0%	0%		SI
2031001	0	662,31	1,00	24,38	0,00	0%	0%		NO
2030201	0	7642,73	0,00	12,26	1,00	0%	0%		NO
2030803	1	3206,04	0,00	53,18	0,00	1%	1%	Uso Residencial	SI
2030804	1	1998,22	0,00	32,02	0,00	7%	7%	Pequeña Industria	NO
2030819	0	195,68	1,00	10,00	1,00	0%	0%		NO
2030320	2	313,81	1,00	12,47	1,00	33%	59%	Uso Residencial	NO
2030114	2	1026,55	0,00	26,79	0,00	3%	14%	Uso Residencial	SI
2030105	1	871,95	0,00	59,78	0,00	5%	5%	Uso Residencial	SI
2030301	0	239,79	1,00	0,00	1,00	0%	0%		NO
2030325	0	521,39	1,00	44,37	0,00	0%	0%		NO
2030802	0	512,59	1,00	36,06	0,00	0%	0%		NO
2030304	1	915,25	0,00	30,44	0,00	10%	10%	Uso Residencial	SI
2030305	0	553,49	1,00	21,24	0,00	0%	0%		NO
2030309	0	2167,71	0,00	74,78	0,00	0%	0%		SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
68	lotes no cumplen con la normativa	83%
15	edificados	18%
0	3 pisos	0%
57	lotes tienen menor área al lote mínimo	70%
6	Pequeña Industria	7%
10	uso residencial predominante	12%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S5	17	38,28

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	450	13	80%	80%	Comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	450	13	80%	160%	Comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	900	19	75%	230%	Comercio, servicios generales y vivienda	
4 pisos	1350	23	75%	305%	Comercio, servicios generales y vivienda	
5 pisos	1800	27	75%	380%	Comercio, servicios generales y vivienda	
6 pisos	2250	30	75%	455%	Comercio, servicios generales y vivienda	
7 pisos	2700	33	75%	530%	Comercio, servicios generales y vivienda	
8 pisos	3150	35	75%	605%	Comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2030407	0	63710,18	40,47	0%	0%		SI
2030501	0	146173,66	62,73	0%	0%		SI
2030503	0	132486,23	95,61	0%	0%		SI
2030518	0	1856,52	8,80	0%	0%		NO
2031705	0	250	24,98	0%	0%		NO
2031706	0	250	24,98	0%	0%		NO
2030623	0	6627,79	0,00	0%	0%		NO
2030611	0	29518,3	18,03	0%	0%		SI
2031703	1	250	10,00	24%	24%	Uso Residencial	NO
2031704	0	250	10,00	0%	0%	Comercio	NO
2031707	0	250	10,00	0%	0%		NO
2031709	0	250	10,00	0%	0%		NO
2031708	1	250	10,00	31%	31%		NO
2031710	0	250	10,00	0%	0%		NO
2031702	0	200	10,00	0%	0%		NO
2031701	1	200	9,85	50%	50%	Uso Residencial	NO
2030502	0	0	0,09	0%	0%		NO

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
13	lotes no cumplen con la normativa	76%
3	edificados	18%
0	8 pisos	0%
11	lotes tienen menor área al lote mínimo	65%
1	Lotes Comercio	6%
2	uso residencial predominante	12%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S6	20	20,29

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	450	14	80%	80%	Comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	450	14	80%	160%	Comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	700	17	75%	230%	Comercio, servicios generales y vivienda	
4 pisos	950	19	75%	305%	Comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2030417	0	36740,02	46,09	0%	0%		SI
2030418	0	7500,51	61,86	0%	0%		SI
2030410	0	105312,96	153,70	0%	0%		SI
2030203	0	16675,40	146,66	0%	0%		SI
2030204	2	608,53	40,00	10%	22%	Uso Residencial	SI
2030205	0	4860,94	71,75	0%	0%		SI
2030206	0	837,73	46,11	0%	0%		SI
2030207	0	6728,18	193,07	0%	0%		SI
2030416	0	537,40	53,06	0%	0%		SI
2030408	0	5613,39	93,76	0%	0%		SI
2030409	0	5494,45	43,42	0%	0%		SI
2030401	0	3689,62	67,04	0%	0%		SI
2030415	0	1620,34	38,85	0%	0%		SI
2030411	0	2090,89	29,88	0%	0%		SI
2030412	0	1989,39	29,88	0%	0%		SI
2030413	0	1554,65	76,46	0%	0%		SI
2030405	0	220,00	11,00	0%	0%		NO
2030402	0	200,00	10,00	0%	0%		NO
2030403	0	400,00	20,00	0%	0%		NO
2030404	0	200,00	10,00	0%	0%		NO

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
4	lotes no cumplen con la normativa	20%
1	edificados	5%
0	4 pisos	0%
4	lotes tienen menor área al lote mínimo	20%
0	Lotes Comercio	0%
1	uso residencial predominante	5%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S7	2	14,20

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	10	80%	80%	vivienda baja densidad 1	
2 piso	200	10	80%	160%	vivienda baja densidad 1	
3 piso	350	12	75%	230%	vivienda baja densidad 1	
4 piso	500	14	75%	305%	vivienda baja densidad 1	
5 piso	700	18	75%	380%	vivienda baja densidad 1	
6 piso	900	20	75%	455%	vivienda baja densidad 1	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2030517	0	71391,97	0	0%	0%		SI
2181301	0	70564,3	72,13	0%	0%		SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
0	lotes no cumplen con la normativa	0%
0	edificados	0%
0	3 pisos	0%
0	lotes tienen menor área al lote mínimo	0%
0	Lotes Comercio	0%
0	uso residencial predominante	0%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S8	427	26,03

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frete Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	vivienda baja densidad 2	
2 pisos	200	9	80%	160%	vivienda baja densidad 2	
3 pisos	350	12	75%	230%	vivienda baja densidad 2	
4 pisos	500	14	75%	305%	vivienda baja densidad 2	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frete	COS	CUS	uso	cumple
2090916	0	634,64	32,00	0%	0%		SI
2030504	0	58640,74	38,43	0%	0%	Servicios Administrativos	NO
2030506	0	11892	0,00	0%	0%		NO
2050701	0	4492	264,72	0%	0%		SI
2040812	0	200	10,00	0%	0%		SI
2180601	1	4576,29	25,58	2%	2%	Uso Residencial	SI
2090709	0	234,54	0,29	0%	0%		NO
2090610	0	234,54	0,79	0%	0%		NO
2090609	0	234,54	7,00	0%	0%		NO
2184401	0	28091,4	4,64	0%	0%	Recreación y Cultura	NO
2041101	0	214,63	28,84	0%	0%		SI
2041102	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041103	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040115	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090910	0	234,63	15,87	0%	0%		SI
2090909	0	234,63	15,00	0%	0%		SI
2090801	0	234,63	22,00	0%	0%		SI
2090802	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090803	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090804	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090805	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090806	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090808	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090811	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090814	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090815	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090816	0	200	10,00	0%	0%		SI
2200103	0	400	20,07	0%	0%		SI
2040806	0	190	10,00	0%	0%		NO
2041111	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041112	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041113	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041114	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041115	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041116	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041117	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041110	0	214,63	28,85	0%	0%		SI
2041118	0	214,63	28,84	0%	0%		SI
2041202	0	278,54	15,00	0%	0%		SI
2041201	0	214,63	28,85	0%	0%		SI
2040901	0	3738,54	259,38	0%	0%		SI
2030510	0	20000	181,89	0%	0%		SI
2040101	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2040102	0	234,63	7,00	0%	0%		NO
2040103	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040105	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040106	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040107	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040108	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040116	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040117	0	200	10,00	0%	0%		SI

2040118	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040119	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040120	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040201	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2040202	0	234,63	7,00	0%	0%		NO
2040203	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040204	0	199,98	10,00	0%	0%		NO
2040205	0	199,98	10,00	0%	0%		NO
2040206	0	199,98	10,00	0%	0%		NO
2040207	0	199,99	10,00	0%	0%		NO
2040208	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040209	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040210	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040211	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2040212	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2040213	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040214	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040215	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040216	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040217	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040218	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040219	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040220	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040301	0	224,43	29,84	0%	0%		SI
2040302	0	234,63	7,00	0%	0%		NO
2040303	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040304	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040305	0	199,98	10,00	0%	0%		NO
2040306	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040307	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040308	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040309	0	199,99	10,00	0%	0%		NO
2040310	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040311	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2040312	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2040313	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040314	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040315	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040316	1	200	10,00	56%	56%	Uso Residencial	SI
2040317	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040318	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040319	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040320	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040602	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040603	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040604	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040605	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040606	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040607	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040615	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040614	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040613	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040612	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040608	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090218	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090219	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090204	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090205	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090203	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090220	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090202	0	234,63	7,00	0%	0%		NO
2040104	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040501	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2040518	0	234,54	29,84	0%	0%		SI
2040509	0	234,54	29,84	0%	0%		SI
2040510	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2090518	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090510	0	218,54	29,85	0%	0%		SI
2040617	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040616	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040611	0	200	10,00	0%	0%		SI

2050501	1	214,63	28,84	53%	53%	Comercio	NO
2050503	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050504	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050505	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050506	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050507	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050508	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050509	1	214,63	15,00	32%	32%	Uso Residencial	SI
2050518	0	214,63	22,84	0%	0%		SI
2050515	1	190	9,50	56%	56%	Uso Residencial	NO
2050514	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050513	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050512	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050511	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050510	0	214,63	22,84	0%	0%		SI
2050401	1	214,63	28,84	47%	47%	Uso Residencial	SI
2050402	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050403	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050404	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050405	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050406	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050407	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050408	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050409	0	214,63	15,00	0%	0%		SI
2050418	1	214,63	28,84	30%	30%	Uso Residencial	SI
2050417	1	190	9,50	67%	67%	Uso Residencial	NO
2050416	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050415	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050414	1	190	9,50	32%	32%	Uso Residencial	NO
2050413	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050412	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050411	1	190	9,50	53%	53%	Uso Residencial	NO
2050410	0	214,63	28,84	0%	0%		SI
2040109	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040110	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040111	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2040112	0	234,63	29,85	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2040113	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040114	0	199,93	10,00	0%	0%		NO
2090812	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090813	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090901	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090904	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040609	0	234,63	27,26	0%	0%		SI
2040610	0	234,63	24,59	0%	0%		SI
2090905	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090906	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090907	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090908	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090911	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090912	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090913	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090914	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090915	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090817	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090818	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090810	0	234,63	9,51	0%	0%		SI
2090809	0	234,63	15,00	0%	0%		SI
2090701	0	234,63	22,00	0%	0%		SI
2090702	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090703	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090704	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090705	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090706	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090707	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090708	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090711	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090712	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090713	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090714	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090715	0	200	10,00	0%	0%		SI

2090716	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090717	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090718	0	234,63	22,00	0%	0%		SI
2090710	0	234,54	7,16	0%	0%		NO
2090601	0	234,63	23,51	0%	0%		SI
2090602	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090603	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090604	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090605	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090606	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090607	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090608	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090611	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090612	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090613	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090614	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090615	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090616	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090617	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090618	0	234,63	21,93	0%	0%		SI
2090106	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090107	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090108	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090111	0	222,89	27,23	0%	0%		SI
2090112	0	222,04	30,18	0%	0%		SI
2090113	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090114	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090115	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090116	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090117	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090118	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090110	0	193,16	10,21	0%	0%		NO
2090109	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090119	0	200	10,00	0%	0%		SI
2050502	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050517	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050516	0	190	9,50	0%	0%		NO
2090105	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040702	0	286,99	12,61	0%	0%		SI
2040703	0	284,12	12,00	0%	0%		SI
2090902	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090903	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090807	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040704	0	292,07	12,00	0%	0%		SI
2040705	0	1050	21,00	0%	0%		SI
2041203	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041204	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041205	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041206	0	199	10,10	0%	0%		NO
2041208	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041209	2	200	10,00	48%	95%	Uso Residencial	SI
2041210	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041211	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041212	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041104	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041105	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041106	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041107	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041108	0	200	10,00	0%	0%		SI
2041109	2	214,63	28,85	42%	91%	Uso Residencial	SI
2040402	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040417	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040404	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040405	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040406	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040407	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040415	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040414	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040413	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040412	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040408	0	200	10,00	0%	0%		SI

2040409	0	234,63	15,34	0%	0%		SI
2040410	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2040411	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040502	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040503	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040517	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040516	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040504	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040506	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040507	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040515	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040514	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040513	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040512	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040508	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040511	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090501	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2090409	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2090410	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2090401	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090418	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090502	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090503	2	200	10,00	34%	46%	Uso Residencial	SI
2090504	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090505	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090506	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090507	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090508	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090511	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090512	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090513	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090514	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090515	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090516	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090517	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090509	0	234,63	15,00	0%	0%		SI
2090402	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090403	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090404	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090405	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090406	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090407	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090408	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090411	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090412	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090413	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090414	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090415	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090416	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090417	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090212	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090213	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090214	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090215	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090216	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040401	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2040418	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090217	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090206	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090207	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090208	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090209	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090210	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090211	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090312	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2090313	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090314	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090315	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090316	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090317	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090318	0	200	10,00	0%	0%		SI

2090319	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090304	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090305	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090306	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090307	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090308	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090309	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090310	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090311	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2090303	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090320	0	200	10,00	0%	0%		SI
2090301	1	234,63	29,84	54%	54%	Uso Residencial	SI
2040505	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040403	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040416	0	200	10,00	0%	0%		SI
2050209	2	214,63	15,00	17%	31%	Uso Residencial	SI
2050210	1	214,63	28,84	28%	28%	Uso Residencial	SI
2050211	0	190	9,50	0%	0%		NO
2041207	0	1209,88	32,79	0%	0%		SI
2050208	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050207	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050212	1	190	9,50	100%	100%	Uso Residencial	NO
2050213	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050206	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050214	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050205	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050215	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050216	0	210	9,50	0%	0%		SI
2050203	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050204	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050202	1	190	9,50	53%	53%	Uso Residencial	NO
2050217	1	190	9,50	85%	85%	Uso Residencial	NO
2050218	0	214,63	28,85	0%	0%		SI
2050309	0	214,63	15,00	0%	0%		SI
2050310	0	214,63	28,84	0%	0%		SI
2050311	2	190	9,50	55%	109%	Uso Residencial	NO
2050308	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050307	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050312	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050313	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050306	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050314	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050305	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050315	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050316	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050303	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050304	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050302	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050301	1	214,63	28,85	40%	40%	Uso Residencial	SI
2050317	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050318	0	214,63	28,85	0%	0%		SI
2050101	1	214,63	28,85	14%	14%	Uso Residencial	SI
2050102	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050103	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050104	2	190	9,50	16%	32%	Uso Residencial	NO
2050105	1	190	9,50	16%	16%	Uso Residencial	NO
2050106	2	190	9,50	24%	47%	Uso Residencial	NO
2050107	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050108	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050109	0	214,63	15,00	0%	0%		SI
2050110	2	214,63	28,84	42%	85%	Comercio	NO
2050112	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050113	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050114	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050115	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050116	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050117	0	190	9,50	0%	0%		NO
2050118	1	214,63	28,85	37%	37%	Uso Residencial	SI
2050111	1	190	9,50	34%	34%	Uso Residencial	NO
2180501	0	8158,2	53,76	0%	0%		SI
2184301	0	3138,05	114,69	0%	0%	Recreación y Cultura	SI

2090302	0	234,63	7,00	0%	0%		NO
2050201	0	214,63	28,85	0%	0%		SI
2091102	0	4669,61	57,80	0%	0%		SI
2090104	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2090120	0	234,63	29,85	0%	0%		SI
2040808	2	190	10,00	68%	137%	Uso Residencial	NO
2040813	0	200	10,00	0%	0%		SI
2040814	0	200	10,00	0%	0%		SI
2050601	0	7095,21	376,50	0%	0%		SI
2040801	0	213,2	0,72	0%	0%		NO
2040701	0	297,43	15,89	0%	0%		SI
2040811	0	200	10,00	0%	0%		SI
2200102	0	1594,52	39,58	0%	0%		SI
2184201	0	844	99,52	0%	0%		SI
2060503	0	828,61	69,08	0%	0%		SI
2041001	0	3105,18	110,24	0%	0%		SI
2050602	0	5217,38	247,49	0%	0%		SI
2091101	0	8130,09	95,34	0%	0%		SI
2090201	0	234,63	29,84	0%	0%		SI
2030505	0	0	165,65	0%	0%		NO
2180101	0	0	78,60	0%	0%		NO

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
98	lotes no cumplen con la normativa	23%
36	edificados	8%
0	4 pisos	0%
82	lotes tienen menor área al lote mínimo	19%
2	Lotes Comercio	0%
34	uso residencial predominante	8%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S9	141	14,23

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	200	9	80%	160%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	350	12	75%	230%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
4 pisos	500	14	75%	305%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2184901	0	215,00	10,75	0%	0%		SI
2180701	1	18665,97	42,02	0%	0%	Uso Residencial	SI
2184910	0	207,05	10,25	0%	0%		SI
2184911	0	207,05	10,25	0%	0%		SI
2184912	0	232,58	29,15	0%	0%		SI
2184913	0	252,16	8,62	0%	0%		NO
2184914	0	225,00	11,25	0%	0%		SI
2180401	0	254,41	12,62	0%	0%		SI
2180402	0	258,37	13,02	0%	0%		SI
2180403	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2091007	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2091008	0	200,00	0,33	0%	0%		NO
2091009	0	234,54	22,00	0%	0%		SI
2184710	0	241,74	30,20	0%	0%		SI
2184711	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184712	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184713	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184714	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184715	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2080220	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080219	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080218	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080205	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080204	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080203	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080202	0	209,54	16,50	0%	0%		SI
2080201	0	209,54	21,50	0%	0%		SI
2080307	0	204,54	5,00	0%	0%		NO
2080306	0	204,54	5,00	0%	0%		NO
2080305	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080304	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080303	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080302	0	168,00	8,00	0%	0%		NO
2080301	0	165,90	8,10	0%	0%		NO
2080212	0	209,54	29,34	0%	0%		SI
2080211	0	209,54	16,50	0%	0%		SI
2080206	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080217	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080216	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080215	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080213	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080210	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080209	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080208	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080207	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2080312	0	157,50	7,30	0%	0%		NO
2080311	0	168,00	8,00	0%	0%		NO

2080310	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080309	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080308	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2180801	0	14401,75	74,46	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
2080103	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080104	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080105	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080107	0	204,55	5,00	0%	0%		NO
2080109	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080110	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080111	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080112	0	202,80	9,45	0%	0%		NO
2080108	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080106	0	204,54	5,00	0%	0%		NO
2080401	0	1325,47	1,44	0%	0%		NO
2181401	0	46059,89	80,33	0%	0%		SI
2080102	0	182,70	8,70	0%	0%		NO
2080101	0	211,20	10,22	0%	0%		SI
2183501	0	12675,03	12,95	0%	0%		SI
2184716	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184701	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2030508	0	11931,26	43,79	0%	0%		SI
2030512	0	10000,01	64,93	0%	0%		SI
2184703	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184704	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184705	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184706	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184707	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184709	0	241,74	30,20	0%	0%		SI
2184708	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184610	0	241,73	30,20	0%	0%		SI
2184612	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184611	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184613	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184702	0	214,54	28,84	0%	0%		SI
2184614	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184615	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184616	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184601	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2184602	0	214,55	28,85	0%	0%		SI
2184603	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184604	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184605	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184606	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184607	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184608	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184609	0	241,75	30,21	0%	0%		SI
2180410	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180409	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180404	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180405	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180408	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180407	0	194,53	22,59	0%	0%		NO
2180406	0	194,55	27,85	0%	0%		NO
2180301	0	244,41	12,12	0%	0%		SI
2180310	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180309	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180308	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180307	0	194,54	27,84	0%	0%	Pequeña Industria	NO
2180306	1	194,55	27,85	57%	57%	Uso Residencial	NO
2180305	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180304	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180303	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180302	0	248,39	12,52	0%	0%		SI
2180206	0	235,35	12,20	0%	0%		SI
2180205	0	210,00	15,00	0%	0%		SI
2180204	0	211,88	28,21	0%	0%		SI
2180203	0	201,07	10,20	0%	0%		SI
2180202	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2180201	0	200,00	10,00	0%	0%		SI

2180207	1	1370,19	5,20	44%	44%	Recreación y Cultura	NO
2184801	0	327,73	37,95	0%	0%		SI
2184810	0	260,64	32,18	0%	0%		SI
2184809	0	201,35	15,30	0%	0%		SI
2184802	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184803	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184804	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184805	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184808	0	201,35	15,30	0%	0%		SI
2184807	0	201,17	26,71	0%	0%		SI
2184806	0	234,53	29,84	0%	0%		SI
2184902	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184909	0	202,00	10,00	0%	0%		SI
2184908	0	202,00	10,00	0%	0%		SI
2184904	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184903	0	200,00	10,00	0%	0%		SI
2184907	0	202,00	10,00	0%	0%		SI
2184906	0	202,59	28,34	0%	0%		SI
2184905	0	200,55	28,15	0%	0%		SI
2185001	0	1269,30	76,25	0%	0%		SI
2180110	0	13799,05	6,00	0%	0%		NO
2080214	0	182,75	8,50	0%	0%		NO
2180109	0	6700,45	66,53	0%	0%		SI
2180112	0	8021,85	48,50	0%	0%		SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
48	lotes no cumplen con la normativa	34%
3	edificados	2%
0	4 pisos	0%
38	lotes tienen menor área al lote mínimo	27%
1	Pequeña Industria	1%
2	uso residencial predominante	1%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S10	2	4,87

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9		80%		
2 piso	200	9		80%		

Cumplimiento de normativa									
Clave catastral	Altura de Edificación	Área		Frente		COS	CUS	uso	cumple
2182001	0	42226,55	0,00	70,00	0,00	0%	0%		SI
2181901	1	6476,53	0,00	80,00	0,00	1%	1%		SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
0	lotes no cumplen con la normativa	0%
0	edificados	0%
0	3 pisos	0%
0	lotes tienen menor área al lote mínimo	0%
0	Lotes Comercio	0%
0	uso residencial predominante	0%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
S11	12	51,34

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	2500	30	75%	75%	Industrial 2	
2 pisos	2500	30	75%	150%	Industrial 2	
3 pisos	2500	30	75%	225%	Industrial 2	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2180127	0	9987	20	0,00%	0,00%		SI
2182201	0	41575	49	0,00%	0,00%		SI
2182301	1	47917	120	0,14%	0,14%	Uso Residencial	SI
2182401	0	43440	0	0,00%	0,00%		SI
2182402	0	8430	55	0,00%	0,00%		SI
2182501	0	59891	59	0,00%	0,00%		SI
2182601	0	50293	60	0,00%	0,00%		SI
2182801	0	13891	0	0,00%	0,00%		SI
2182901	0	6231	62	0,00%	0,00%		SI
2183001	2	199727	231	0,05%	0,09%	Uso Residencial	SI
2183301	0	15995	40	0,00%	0,00%		SI
2183401	0	15986	40	0,00%	0,00%	Pequeña Industria	SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
12	lotes no cumplen con la normativa	46%
2	edificados	43%
2	2 pisos	16%
9	Lotes Vacantes	75%
1	Pequeña Industria	8%
2	uso residencial predominante	16%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
O1	12	6,96

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	5000	45	20%	20%	Agrícola	
2 pisos	5000	45	20%	40%	Agrícola	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1100601	0	367	52	0,00%	0,00%	Uso Residencial	NO
1190127	0	28527	186	0,00%	0,00%		SI
1100603	0	77	12	0,00%	0,00%	Uso Residencial	NO
1100602	0	1202	16	0,00%	0,00%		NO
1100605	2	373	20	12,56%	25,11%		NO
1190201	0	9086	19	0,00%	0,00%	Pequeña Industria	SI
1190201	0	2279	19	0,00%	0,00%	Pequeña Industria	NO
1190102	0	1227	104	0,00%	0,00%	Recreación y Cultura	NO
1190142	0	505	102	0,00%	0,00%		NO
1190103	0	12600	16	0,00%	0,00%		SI
1190128	0	10989	145	0,00%	0,00%		SI
1190133	0	2335	9	0,00%	0,00%	Recreación y Cultura	SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
7	lotes no cumplen con la normativa	58%
1	edificados	8%
1	2 pisos	8%
7	lotes tienen menor área al lote mínimo	58%
2	uso industrial	16%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
O2	0	4,90

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	350	12	80%	80%	vivienda baja densidad 2	
2 pisos	350	12	80%	160%	vivienda baja densidad 2	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
0	0	0,00	0,00	0%	0%		

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
1	El sector O1 no se encuentra fraccionado	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
O3	54	3,09

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1a 2 pisos	350	12	50%	100%	Turístico	
3 pisos	700	17	75%	150%	Turístico	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1200138	0	689	16	0%	0%		SI
1200139	0	78	22	0%	0%		NO
1200501	0	3040	5	0%	0%		NO
1200213	0	1338	51	0%	0%		SI
1200212	0	324	16	0%	0%		NO
1200214	0	323	14	0%	0%		NO
1200211	0	323	16	0%	0%		NO
1200215	0	323	14	0%	0%		NO
1200210	0	323	16	0%	0%		NO
1200216	0	324	13	0%	0%		NO
1200209	0	323	16	0%	0%		NO
1200217	0	324	13	0%	0%		NO
1200208	0	323	16	0%	0%		NO
1200218	0	324	13	0%	0%		NO
1200207	0	342	17	0%	0%		NO
1200219	0	323	14	0%	0%		NO
1200206	0	373	19	0%	0%		SI
1200220	0	373	18	0%	0%		SI
1200205	0	373	22	0%	0%		SI
1200221	0	373	19	0%	0%		SI
1200204	0	382	12	0%	0%		SI
1200203	0	350	12	0%	0%		SI
1200202	0	350	33	0%	0%		SI
1200201	0	151	91	0%	0%		SI
1200301	0	350	35	0%	0%		SI
1200302	0	350	18	0%	0%		SI
1200303	0	350	14	0%	0%		SI
1200304	0	462	15	0%	0%		SI
1200305	0	462	13	0%	0%		SI
1200137	0	446	39	0%	0%		SI
1200136	0	350	15	0%	0%		SI
1200134	0	501	25	0%	0%		SI
1200135	0	416	39	0%	0%		SI
1200133	0	316	14	0%	0%		SI
1200132	0	316	13	0%	0%		NO
1200131	0	316	50	0%	0%		NO
1200121	1	225	0	29%	29%	Uso Residencial	NO
1200306	0	350	17	0%	0%		SI
1200307	0	350	38	0%	0%		SI
1200309	0	350	15	0%	0%		SI
1200308	0	350	39	0%	0%		SI
1200401	0	350	60	0%	0%		SI
1200402	0	427	3	0%	0%		SI
1200403	0	406	12	0%	0%		SI
1200404	0	572	9	0%	0%		SI
1200405	0	497	13	0%	0%		SI
1200406	0	757	14	0%	0%		SI
1200407	1	481	12	10%	10%		SI
1200408	0	525	37	0%	0%		SI
1200409	1	604	62	11%	11%		SI
1200114	2	2533	3	7%	15%	Uso Residencial	NO
	2	3085	48	3%	6%		SI
	2	770	48	13%	22%		SI
	2	1887	48	5%	9%		SI
RESULTADO							
Nro lotes	Descripción					Porcentaje	
18	lotes no cumplen con la normativa					35%	

7	edificados	14%
4	3 pisos	8%
18	lotes tienen menor área al lote mínimo	35%
2	uso residencial predominante	4%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
O4	2	0,28

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1a 2 pisos	350	12	80%	50%	Turístico	
3 pisos	700	17	75%	230%	Turístico	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
1200102	1	2687	212	9,85%	9,85%		si
1200140	0	143	58	0,00%	0,00%		no

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
1	lotes no cumplen con la normativa	50%
0	edificados	0%
0	3 pisos	0%
1	lotes tienen menor área al lote mínimo	50%
2	lotes vacantes	100%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
M1	87	13,70

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	9	80%	80%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos	200	9	80%	160%	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos	350	12	80%		Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2070302	3	1547	120	45%	118%	Uso Residencial	SI
2070505	1	1124	15	6%	6%	Uso Residencial	SI
2070506	1	166	12	61%	61%	Uso Residencial	NO
2070113	2	543	15	16%	27%	Uso Residencial	SI
2070118	2	304	49	21%	42%	Uso Residencial	SI
2070117	2	201	10	37%	74%	Uso Residencial	SI
2070114	0	355	10	0%	0%		SI
2070112	2	92	19	100%	200%	Uso Residencial	NO
2070123	0	200	10	0%	0%		SI
2070111	1	215	15	47%	47%	Uso Residencial	SI
2070110	1	105	7	53%	53%	Uso Residencial	NO
2070108	0	236	43	0%	0%		SI
2070107	1	328	46	33%	33%		SI
2070105	0	158	8	0%	0%		NO
2070103	0	248	13	0%	0%		SI
2070102	0	201	10	0%	0%		SI
2070206	2	323	21	23%	32%	Uso Residencial	SI
2070104	0	519	1	0%	0%		SI
2070115	1	358	10	22%	22%	Uso Residencial	SI
2070116	1	260	10	30%	30%	Uso Residencial	SI
2070101	1	152	25	49%	49%	Uso Residencial	NO
2070109	1	275	7	13%	13%	Uso Residencial	NO
2070125	0	140	7	0%	0%		NO
2070124	1	104	7	58%	58%	Uso Residencial	NO
2070401	0	138	7	0%	0%		NO
2070404	1	181	12	24%	24%		NO
2070408	1	321	12	9%	9%	Uso Residencial	SI
2070411	1	652	20	5%	5%	Uso Residencial	SI
2070406	2	261	31	26%	52%	Uso Residencial	SI
1200102	1	2687	212	10%	10%		SI
1200140	0	143	58	0%	0%		NO
2071103	0	482	16	0%	0%		SI
2071109	1	372	36	6%	6%	Uso Residencial	SI
2071102	1	277	16	8%	8%	Uso Residencial	SI
2071203	0	200	10	0%	0%		SI
2070504	0	1341	16	0%	0%		SI
2071107	0	466	15	0%	0%		SI
2071104	1	905	2	4%	4%	Uso Residencial	SI
2070507	2	1282	84	5%	10%	Uso Residencial	SI
2070503	2	1549	55	5%	9%	Uso Residencial	SI
2070502	0	282	13	0%	0%		SI
2070301	0	5054	61	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
2071106	0	329	12	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
2071105	1	1281	46	62%	62%	Recreación y Cultura	SI
2070413	0	435	11	0%	0%		NO
2070414	2	213	11	30%	60%	Uso Residencial	SI
2070415	0	213	11	0%	0%		SI
2070205	0	405	15	0%	0%		SI
2070204	1	587	23	5%	5%	Uso Residencial	SI
2070203	0	382	10	0%	0%		SI

2070201	1	321	8	37%	37%	Uso Residencial	NO
2070202	1	315	16	19%	19%	Uso Residencial	SI
2150301	0	8864	50	0%	0%		SI
2160101	2	1109	30	13%	19%	Uso Residencial	SI
2070501	2	103	8	74%	148%	Uso Residencial	NO
2070403	0	466	11	0%	0%		NO
2161301	0	2604	21	0%	0%		SI
2070407	2	2304	91	3%	7%	Uso Residencial	SI
2070402	1	171	14	103%	103%	Uso Residencial	NO
2071501	0	37727	48	0%	0%		SI
2070106	0	373	15	0%	0%		SI
2070416	0	202	14	0%	0%		SI
2070410	1	320	12	24%	24%	Comercio	SI
2070409	1	241	10	31%	31%	Uso Residencial	SI
2070412	1	203	8	32%	32%		NO
2071108	0	361	12	0%	0%		SI
2150201	0	9343	98	0%	0%		SI
2071304	0	396	12	0%	0%		SI
2071305	2	492	14	39%	78%	Uso Residencial	SI
2071306	0	314	8	0%	0%		NO
2071307	2	228	10	21%	42%	Uso Residencial	SI
2071308	0	228	10	0%	0%		SI
2071301	0	399	76	0%	0%		SI
2071402	1	335	20	39%	39%	Servicios Administrativos	SI
2071003	0	299	16	0%	0%		SI
2071004	0	397	20	0%	0%		SI
2150401	2	35881	0	0%	1%	Recreación y Cultura	SI
2070509	0	169	22	0%	0%		SI
2071401	0	389	43	0%	0%		SI
2070405	0	126	9	0%	0%		NO
2070119	0	275	38	0%	0%		SI
2070121	0	513	9	0%	0%		SI
2070120	1	184	9	16%	16%	Uso Residencial	NO
2070122	0	370	10	0%	0%		NO
2071005	3	214	6	42%	126%	Uso Residencial	NO
2071403	1	342	0	42%	42%	Uso Residencial	SI
2071601	1	1864	0	40%	40%	Recreación y Cultura	SI

RESULTADO

Nro lotes	Descripción	Porcentaje
22	lotes no cumplen con la normativa	25%
46	edificados	53%
2	3 pisos	16%
14	lotes tienen menor área al lote mínimo	16%
2	Lotes Recreación	2%
37	uso residencial predominante	42%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
M2	23	12,97

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	350	12	80%	80%	Comercio, servicios generales y vivienda	
2 piso	350	12	80%	160%	Comercio, servicios generales y vivienda	
3 piso	700	18	75%	230%	Comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2100708	0	350	38	0%	0%		SI
2100707	0	371	14	0%	0%		SI
2100704	0	350	23	0%	0%		SI
2070705	0	294	10	0%	0%		NO
2100706	0	213	11	0%	0%		NO
2100703	0	213	3	0%	0%		NO
2100705	0	213	11	0%	0%		NO
2100702	0	364	13	0%	0%		SI
2100701	0	336	21	0%	0%		SI
2070708	2	1707	36	8%	15%	Uso Residencial	SI
2070707	2	601	30	18%	36%	Uso Residencial	SI
2070704	0	232	10	0%	0%		NO
2070702	0	163	13	0%	0%		NO
2070706	0	329	9	0%	0%		NO
2101001	0	861	89	0%	0%		SI
2070703	2	183	10	27%	52%	Uso Residencial	SI
2100901	0	5456	0	0%	0%		SI
2070701	0	106	12	0%	0%		NO
2100801	0	1487	1	0%	0%		NO
2150502	1	13324	0	0%	0%		SI
2150109	0	32749	12	0%	0%		SI
2151201	0	45493	230	0%	0%		SI
	0	24337	59	0%	0%		SI
RESULTADO							
Nro lotes	Descripción					Porcentaje	
9	lotes no cumplen con la normativa					39%	
4	edificados					17%	
0	3 pisos					0%	
9	lotes tienen menor área al lote mínimo					39%	
9	Lotes que no cumplen con frente mínimo					39%	
3	uso residencial predominante					13%	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
M3	80	2,79

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	200	10	80%	80%	vivienda baja densidad 1	
2 pisos	200	10	80%	160%	vivienda baja densidad 1	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Pisos	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2060103	2	278	10	40%	79%	Uso Residencial	SI
2060202	0	251	33	0%	0%		SI
2060302	0	299	33	0%	0%		SI
2060412	2	370	37	51%	101%	Uso Residencial	SI
2060413	0	375	19	0%	0%		SI
2060510	0	267	5	0%	0%		NO
2060212	0	200	10	0%	0%		SI
2060213	0	200	10	0%	0%		SI
2060214	0	200	10	0%	0%		SI
2060215	0	200	10	0%	0%		SI
2060209	0	200	10	0%	0%		SI
2060208	0	200	10	0%	0%		SI
2060207	0	200	10	0%	0%		SI
2060206	0	200	10	0%	0%		SI
2060216	0	200	10	0%	0%		SI
2060217	0	200	10	0%	0%		SI
2060201	0	342	34	0%	0%		SI
2060203	0	200	10	0%	0%		SI
2060204	0	200	10	0%	0%		SI
2060205	0	200	10	0%	0%		SI
2060310	0	299	33	0%	0%		SI
2060303	0	200	10	0%	0%		SI
2060304	0	200	10	0%	0%		SI
2060305	0	200	10	0%	0%		SI
2060306	0	200	10	0%	0%		SI
2060307	0	200	10	0%	0%		SI
2060308	0	200	10	0%	0%		SI
2060309	0	299	33	0%	0%		SI
2060311	0	200	10	0%	0%		SI
2060312	0	200	10	0%	0%		SI
2060313	0	200	10	0%	0%		SI
2060314	0	200	10	0%	0%		SI
2060315	0	200	10	0%	0%		SI
2060316	2	200	10	18%	36%	Uso Residencial	SI
2060401	0	279	32	0%	0%		SI
2060402	0	279	9	0%	0%		SI
2060403	0	200	10	0%	0%		SI
2060405	0	200	10	0%	0%		SI
2060406	0	200	10	0%	0%		SI
2060407	0	200	10	0%	0%		SI
2060408	0	200	10	0%	0%		SI
2060409	0	284	14	0%	0%		SI
2060414	0	284	14	0%	0%		SI
2060415	0	200	10	0%	0%		SI
2060416	0	200	10	0%	0%		SI
2060410	0	375	19	0%	0%		SI
2060411	0	370	37	0%	0%		SI
2060404	0	200	10	0%	0%		SI
2060417	0	200	10	0%	0%		SI
2060518	0	80	3	0%	0%		NO
2060301	2	299	33	24%	48%	Uso Residencial	SI
2060418	0	200	10	0%	0%		SI
2060419	0	200	10	0%	0%		SI
2060420	0	200	10	0%	0%		SI
2060211	0	235	30	0%	0%		SI
2060210	0	235	30	0%	0%		SI
2060516	0	1752	24	0%	0%		SI

2060515	0	247	10	0%	0%		SI
2060102	0	145	2	0%	0%		NO
2060101	0	192	10	0%	0%		NO
2060104	0	174	17	0%	0%		NO
2060109	0	200	10	0%	0%		SI
2060108	3	200	10	58%	174%	Uso Residencial	no
2060105	0	180	10	0%	0%		NO
2060106	0	314	20	0%	0%		SI
2060107	0	427	23	0%	0%		SI
2060501	1	738	21	11%	11%	Uso Residencial	SI
2060502	1	343	10	16%	16%		SI
2060517	1	605	14	4%	4%		SI
2060504	1	1002	32	27%	27%	Uso Residencial	SI
2060507	0	283	10	0%	0%		SI
2060506	0	289	10	0%	0%		SI
2060512	0	295	10	0%	0%		SI
2060509	1	276	10	26%	26%		SI
2060508	0	271	10	0%	0%		SI
2060513	0	381	15	0%	0%		SI
2060514	0	486	20	0%	0%		SI
2060511	0	249	10	0%	0%		SI
2170104	0	5126	3	0%	0%		NO
2060505	0	810	30	0%	0%		SI

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
7	lotes no cumplen con la normativa	9%
10	edificados	13%
1	3 pisos	1%
5	lotes tienen el frente área al lote mínimo	6%
4	lotes tienen menor área al lote mínimo	5%
7	uso residencial predominante	9%

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
M4	188	28,32

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	350	12	50%	100%	vivienda baja densidad 1	
2 pisos	350	12	50%	230%	vivienda baja densidad 1	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Pisos	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2110313	0	2281	30	0%	0%		SI
2110303	0	330	41	0%	0%		NO
2110302	0	609	50	0%	0%		SI
2101411	0	213	11	0%	0%		NO
2101405	0	213	11	0%	0%		NO
2101504	0	356	11	0%	0%		NO
2101615	0	213	11	0%	0%		NO
2101401	0	265	31	0%	0%		NO
2101413	0	213	11	0%	0%		NO
2101403	0	213	11	0%	0%		NO
2101404	0	213	11	0%	0%		NO
2101412	0	213	11	0%	0%		NO
2101406	0	213	11	0%	0%		NO
2101505	0	356	11	0%	0%		NO
2101614	0	213	11	0%	0%		NO
2101605	0	213	11	0%	0%		NO
2101407	0	213	11	0%	0%		NO
2101506	0	356	11	0%	0%		NO
2101606	0	213	11	0%	0%		NO
2101613	0	213	11	0%	0%		NO
2101507	0	356	11	0%	0%		NO
2100410	0	242	10	0%	0%		NO
2100408	0	356	11	0%	0%		NO
2100407	0	356	11	0%	0%		NO
2100406	0	356	11	0%	0%		NO
2101408	0	213	11	0%	0%		NO
2101410	0	850	62	0%	0%		SI
2101409	0	265	31	0%	0%		NO
2101509	0	242	10	0%	0%		NO
2101612	0	213	11	0%	0%		NO
2101611	0	213	11	0%	0%		NO
2101301	0	295	10	0%	0%		NO
2101302	0	213	11	0%	0%		NO
2101303	0	213	11	0%	0%		NO
2101304	0	213	11	0%	0%		NO
2101502	0	242	10	0%	0%		NO
2101616	0	213	11	0%	0%		NO
2101607	0	213	11	0%	0%		NO
2101608	0	213	11	0%	0%		NO
2101103	0	213	11	0%	0%		NO
2101104	0	213	11	0%	0%		NO
2101105	0	213	11	0%	0%		NO
2101106	0	213	11	0%	0%		NO
2101112	0	213	11	0%	0%		NO
2101111	0	213	11	0%	0%		NO
2101110	0	213	11	0%	0%		NO
2101109	0	213	11	0%	0%		NO
2100405	0	356	11	0%	0%		NO
2100404	0	356	11	0%	0%		NO
2100604	0	200	10	0%	0%		NO
2100605	0	213	11	0%	0%		NO
2100612	0	213	11	0%	0%		NO
2100611	0	213	11	0%	0%		NO
2100607	0	213	11	0%	0%		NO
2100606	0	213	11	0%	0%		NO

2100610	0	213	11	0%	0%		NO
2101603	0	213	11	0%	0%		NO
2101604	0	213	11	0%	0%		NO
2101305	0	213	11	0%	0%		NO
2101202	0	257	10	0%	0%		NO
2101204	0	356	11	0%	0%		NO
2101205	0	356	11	0%	0%		NO
2101207	0	257	10	0%	0%		NO
2100603	0	200	10	0%	0%		NO
2100613	0	200	10	0%	0%		NO
2100614	0	200	10	0%	0%		NO
2110309	0	593	20	0%	0%		SI
2110308	0	405	14	0%	0%		SI
2110305	1	1313	42	2%	2%	Uso Residencial	NO
2110304	0	346	11	0%	0%		SI
2101307	0	961	10	0%	0%		SI
2100316	0	200	10	0%	0%		NO
2100315	0	200	10	0%	0%		NO
2100310	0	200	10	0%	0%		NO
2100311	0	200	10	0%	0%		NO
2100314	0	200	10	0%	0%		NO
2100313	0	235	30	0%	0%		NO
2110105	0	212	10	0%	0%		NO
2110106	0	244	10	0%	0%		NO
2110107	0	302	10	0%	0%		NO
2110119	0	200	10	0%	0%		NO
2110117	0	200	10	0%	0%		NO
2110116	0	220	10	0%	0%		NO
2110115	0	281	33	0%	0%		NO
2110114	0	230	10	0%	0%		NO
2110112	0	230	10	0%	0%		NO
2110111	0	334	45	0%	0%		SI
2110110	0	343	13	0%	0%		SI
2110108	0	181	13	0%	0%		NO
2110109	0	262	13	0%	0%		NO
2110113	0	230	10	0%	0%		NO
2100102	0	400	10	0%	0%		NO
2100103	0	400	10	0%	0%		NO
2100104	0	400	10	0%	0%		NO
2100106	0	400	10	0%	0%		NO
2100107	0	400	10	0%	0%		NO
2100108	0	400	10	0%	0%		NO
2100319	0	200	10	0%	0%		NO
2100306	0	200	10	0%	0%		NO
2100307	0	200	10	0%	0%		NO
2100318	0	200	10	0%	0%		NO
2100317	0	200	10	0%	0%		NO
2100308	0	200	10	0%	0%		NO
2100309	0	200	10	0%	0%		NO
2110301	1	618	51	4%	4%	Uso Residencial	SI
2110204	1	795	60	3%	3%	Uso Residencial	SI
2100301	0	480	64	0%	0%		SI
2100602	0	288	10	0%	0%		SI
2100601	0	460	27	0%	0%		SI
2100403	0	441	20	0%	0%		SI
2101306	0	296	23	0%	0%		SI
2100303	0	400	10	0%	0%		SI
2100207	0	400	10	0%	0%		SI
2100105	0	400	10	0%	0%		SI
2110118	0	200	10	0%	0%		SI
2110101	0	237	7	0%	0%		NO
2110102	0	211	11	0%	0%		NO
2110103	0	200	10	0%	0%		NO
2110104	0	201	10	0%	0%		NO
2100202	0	406	18	0%	0%		SI
2100203	0	400	20	0%	0%		SI
2100302	0	400	10	0%	0%		NO
2100304	0	400	10	0%	0%		NO
2100305	0	420	11	0%	0%		NO
2100201	0	490	37	0%	0%		NO
2151101	0	9459	172	0%	0%		SI

2100109	0	342	53	0%	0%		SI
2100205	0	400	10	0%	0%		NO
2100206	0	400	10	0%	0%		NO
2100208	0	400	10	0%	0%		NO
2100209	0	400	10	0%	0%		NO
2100210	0	400	10	0%	0%		NO
2100204	0	400	10	0%	0%		NO
2100211	0	469	60	0%	0%		SI
2150501	0	51035	0	0%	0%		SI
2100502	0	402	10	0%	0%		NO
2100503	0	400	10	0%	0%		NO
2100504	0	400	10	0%	0%		NO
2100401	0	501	48	0%	0%		SI
2110203	0	515	17	0%	0%		SI
2110307	2	410	10	9%	19%	Uso Residencial	SI
2110318	0	1540	30	0%	0%		SI
2110319	0	308	11	0%	0%		NO
2110310	2	595	49	5%	10%	Uso Residencial	SI
2110316	0	241	10	0%	0%		NO
2110311	0	1193	70	0%	0%		SI
2110317	0	2477	37	0%	0%		SI
2100609	0	265	16	0%	0%		NO
2100608	0	265	12	0%	0%		NO
2101503	0	277	19	0%	0%		NO
2101501	0	277	34	0%	0%		NO
2101510	2	277	34	28%	57%	Uso Residencial	NO
2101508	1	277	34	27%	27%	Uso Residencial	NO
2101602	0	265	9	0%	0%		NO
2101601	0	265	31	0%	0%		NO
2101610	0	265	31	0%	0%		NO
2101609	0	265	31	0%	0%		NO
2101102	0	295	10	0%	0%		NO
2101101	0	295	33	0%	0%		NO
2101107	1	296	33	20%	20%	Uso Residencial	NO
2101108	0	296	33	0%	0%		NO
2101201	0	295	35	0%	0%		NO
2101203	0	295	21	0%	0%		NO
2101206	0	295	35	0%	0%		NO
2101208	3	295	35	27%	82%	Uso Residencial	NO
2100507	0	274	19	0%	0%		NO
2100506	0	398	15	0%	0%		SI
2100505	0	402	11	0%	0%		SI
2100501	0	334	37	0%	0%		SI
2100101	0	469	45	0%	0%		SI
2110401	0	13476	104	0%	0%		SI
2110201	2	2889	21	4%	8%	Uso Residencial	SI
2110202	0	7620	35	0%	0%		SI
2110314	1	10631	26	0%	0%		SI
2110312	0	1702	6	0%	0%		NO
2110205	0	100	10	0%	0%		SI
2100402	0	628	0	0%	0%		SI
2150101	0	48816	5	0%	0%		SI
2110308	0	16096	14	0%	0%		SI
2100312	0	235	30	0%	0%		NO
2101402	0	265	9	0%	0%		NO
2100409	0	277	34	0%	0%		NO
2100411	0	277	34	0%	0%		NO
2110306	0	1532	50	0%	0%		SI
	2	20682	48	0%	1%		SI
2150110	0	5881	3	0%	0%		NO
2150108	0	10222	95	0%	0%	Recreación y Cultura	SI
	2	22856	48	0%	1%		SI

RESULTADO			
Nro lotes	Descripción	Porcentaje	
139	lotes no cumplen con la normativa	73%	
13	edificados	7%	
6	3 pisos	3%	
104	lotes tienen menor área al lote mínimo	55%	
112	lotes tienen frente mínimo	60%	

10	uso residencial predominante	5%
----	------------------------------	----

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
M5	2	6,67

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	250	10	80%	80%	Comercio 1	
2 piso	250	10	80%	160%	Comercio 1	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
0	0	0,00	0,00	0%	0%		
0	0	0,00	0,00	0%	0%		

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
	existe un solo lote en el sector	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
TP1	78	165,06

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	5000	45	20%	20%	Agrícola	
2 piso	5000	45	20%	40%	Agrícola	

Cumplimiento de normativa							
Clave catastral	Altura de Edificación	Área	Frente	COS	CUS	uso	cumple
2176001	0	28091	4	0,00%	0,00%		NO
2171602	0	8221	87	0,00%	0,00%		NO
2160902	0	6484	0	0,00%	0,00%		NO
2177102	1	16256	54	2,21%	2,21%	Recreación y Cultura	NO
2160609	0	3397	50	0,00%	0,00%		NO
2175402	1	1580	70	6,43%	6,43%	Uso Residencial	NO
2176501	0	6455	51	0,00%	0,00%		SI
2176502	0	6455	64	0,00%	0,00%		SI
2060601	0	887	13	0,00%	0,00%		NO
2174401	0	11166	122	0,00%	0,00%		SI
2174301	1	7607	85	0,63%	0,63%	Uso Residencial	SI
2174201	0	2930	36	0,00%	0,00%		NO
2170101	0	2391	39	0,00%	0,00%		NO
2170102	0	7593	264	0,00%	0,00%		SI
2170103	0	9166	33	0,00%	0,00%		NO
2176801	0	50400	0	0,00%	0,00%		SI
2176601	0	4286	5	0,00%	0,00%		NO
2175504	0	15514	0	0,00%	0,00%		SI
2176201	0	7877	40	0,00%	0,00%		NO
2176101	0	23714	215	0,00%	0,00%		SI
2175401	0	157413	15	0,00%	0,00%	Recreación y Cultura	NO
2160801	0	122443	0	0,00%	0,00%	Recreación y Cultura	SI
2160601	0	129807	45	0,00%	0,00%		SI
2174601	0	932	2	0,00%	0,00%		NO
2174901	0	1867	16	0,00%	0,00%		NO
2175001	0	2039	16	0,00%	0,00%		NO
2174701	0	783	14	0,00%	0,00%		NO
2174501	0	2139	16	0,00%	0,00%		NO
2160301	0	11037	97	0,00%	0,00%		SI
2160401	0	9639	0	0,00%	0,00%		SI
2176701	0	27892	95	0,00%	0,00%		SI
2176301	0	12448	68	0,00%	0,00%		SI
2176401	0	59802	201	0,00%	0,00%		SI
2172901	0	159695	201	0,00%	0,00%		SI
2175201	0	20305	66	0,00%	0,00%		SI
2176901	0	35874	62	0,00%	0,00%		SI
2160604	0	2635	95	0,00%	0,00%		NO
2160605	0	1897	25	0,00%	0,00%		NO
2160606	0	3427	0	0,00%	0,00%		NO
2175502	1	4263	6	1,55%	1,55%	Uso Residencial	NO
2175503	0	1428	27	0,00%	0,00%		NO
2177001	0	12537	0	0,00%	0,00%		SI
2177201	0	20245	0	0,00%	0,00%		SI
2174801	0	36290	16	0,00%	0,00%		NO
2175101	0	29414	158	0,00%	0,00%		SI
2160201	0	10104	111	0,00%	0,00%		SI
2160501	0	8342	135	0,00%	0,00%		SI
2170201	0	34524	82	0,00%	0,00%		SI
2160608	0	2632	38	0,00%	0,00%		NO
2170302	0	19551	87	0,00%	0,00%		SI
2175601	1	9160	132	0,73%	0,73%	Uso Residencial	NO
2175501	1	20332	23	1,98%	1,98%	Uso Residencial	NO
2175901	1	24977	5	2,60%	2,60%	Uso Residencial	NO
2174001	0	7910	97	0,00%	0,00%		NO
2175301	0	1541	20	0,00%	0,00%		NO
2177501	0	26527	82	0,00%	0,00%		NO
2173001	0	107082	0	0,00%	0,00%		SI

2160602	1	1353	0	8,43%	8,43%	Uso Residencial	NO
2177301	0	2672	25	0,00%	0,00%		NO
2177401	0	2832	30	0,00%	0,00%		NO
2172801	0	55059	0	0,00%	0,00%		SI
2161101	0	28735	90	0,00%	0,00%	Uso Residencial	SI
2161201	0	33498	83	0,00%	0,00%		SI
2177801	0	9849	76	0,00%	0,00%		NO
2177901	0	9848	76	0,00%	0,00%		NO
2170301	0	11559	4	0,00%	0,00%		SI
2175701	1	312	14	22,78%	22,78%	Uso Residencial	NO
2170105	0	4372	186	0,00%	0,00%		NO
2174002	0	3497	6	0,00%	0,00%		NO
2160901	0	27565	84	0,00%	0,00%		SI
2160612	0	3700	0	0,00%	0,00%		NO
2160610	0	3150	45	0,00%	0,00%		NO
2160611	0	2615	38	0,00%	0,00%		NO
2160607	0	3700	0	0,00%	0,00%		NO
2177107	0	12260	133	0,00%	0,00%		SI
	2	8439	48	1,19%	2,02%		SI
2170141	0	296	15	0,00%	0,00%		NO
2071502	0	65898	93	0,00%	0,00%		SI

RESULTADO			
Nro lotes	Descripción	Porcentaje	
44	lotes no cumplen con la normativa	56%	
11	edificados	13%	
1	2 pisos mayor altura	1%	
40	lotes tienen menor área al lote mínimo	51%	
26	lotes que no cumplen con el frente mínimo	33%	
9	uso residencial predominante	12%	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÁREA (ha)
TP2	48	85,52

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente Mínimo	COS Máximo	CUS Máximo	Uso	Determinaciones Adicionales
1 piso	5000	45		5%		

Cumplimiento de normativa									
Clave catastral	Altura de Edificación	Área		Frente		COS	CUS	uso	cumple
2171601	2	17481	0	89	0	1%	2%	Uso Residencial	SI
2177113	0	27509	0	250	0	0%	0%		SI
2177104	0	15005	0	68	0	0%	0%		SI
2177105	0	10000	0	94	0	0%	0%		SI
2177106	0	10000	0	197	0	0%	0%		SI
2171201	1	2061	1	27	1	2%	2%	Uso Residencial	NO
2177112	0	12839	0	119	0	0%	0%		SI
2172401	0	291	1	16	1	0%	0%		NO
2172301	1	6297	0	33	1	3%	3%	Uso Residencial	NO
2173206	0	28279	0	24	1	0%	0%		NO
2183101	0	1848	1	18	1	0%	0%		NO
2170901	0	1388	1	20	1	0%	0%		NO
2170801	0	1393	1	20	1	0%	0%		NO
2173207	1	59483	0	24	1	0%	0%	Uso Residencial	NO
2177110	0	12001	0	114	0	0%	0%		SI
2173208	0	58528	0	47	0	0%	0%		SI
2173209	0	56697	0	24	1	0%	0%		NO
2177111	0	10012	0	141	0	0%	0%		SI
2177108	0	21451	0	6	1	0%	0%		NO
2177115	0	10000	0	90	0	0%	0%		SI
2173101	0	18800	0	120	0	0%	0%		SI
2160603	0	48288	0	0	1	0%	0%	Servicios Administrativos	SI
2177114	0	10000	0	35	1	0%	0%		SI
2177109	0	17452	0	193	0	0%	0%		SI
2173201	0	187283	0	80	0	0%	0%		SI
2170501	0	1878	1	25	1	0%	0%	Comercio	NO
2171301	0	21131	0	147	0	0%	0%		SI
2171401	2	9195	0	5	1	3%	4%	Uso Residencial	NO
2171501	2	5853	0	57	0	1%	2%	Uso Residencial	SI
2171701	2	10174	0	0	1	1%	1%	Uso Residencial	SI
2172001	1	22850	0	85	0	1%	1%	Uso Residencial	SI
2170701	1	945	1	21	1	6%	6%	Uso Residencial	NO
2173204	0	9670	0	0	1	0%	0%		SI
2173205	0	4208	1	0	1	0%	0%		NO
2173203	0	13734	0	0	1	0%	0%		SI
2173202	0	14332	0	170	0	0%	0%		SI
2172101	1	4422	1	46	0	2%	2%	Uso Residencial	NO
2172201	1	2927	1	28	1	2%	2%		NO
2172501	1	10021	0	161	0	0%	0%	Uso Residencial	SI
2177601	1	1287	1	22	1	23%	23%	Uso Residencial	NO
2172601	0	57434	0	72	0	0%	0%		SI
2177701	0	610	1	20	1	0%	0%		NO
2171101	1	1395	1	20	1	5%	5%	Uso Residencial	NO
2171001	1	1395	1	20	1	2%	2%	Uso Residencial	NO
2173501	0	10849	0	3	1	0%	0%		NO
	2	4822	1	48	0	2%	4%		NO
2170118	0	1190	1	34	1	0%	0%		NO
2170119	0	527	1	29	1	0%	0%		NO

RESULTADO		
Nro lotes	Descripción	Porcentaje
24	lotes no cumplen con la normativa	50%
21	edificados	44%
5	2pisos	10%
18	lotes tienen menor área al lote mínimo	38%
21	Lotes no cumplen con el frente mínimo	44%
14	uso residencial predominante	29%



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PUGS 2021 – 2033 CANTÓN GUALAQUIZA **COMPONENTE URBANÍSTICO**

ING. FRANCIS PAVÓN
ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA

ENERO 2025

INDICE

INDICE	1
INTRODUCCIÓN	4
1 COMPONENTE URBANÍSTICO	5
1.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL	5
1.1.1 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	5
1.1.2 SUELO URBANO	8
1.1.2.1 Subclasificación del suelo urbano	9
1.2 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	16
1.1.1. ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS	16
1.1.1.1. Equipamiento de Educación.....	16
1.1.1.2. Equipamiento de Salud	18
1.1.1.3. Equipamiento Socio-Cultural.....	19
1.1.1.4. Equipamiento Deportivo.....	20
1.1.1.5. Equipamiento De Recreación.....	21
1.1.1.6. Equipamiento de Servicio Social	22
1.2.1.1 Equipamientos de Servicios Religiosos.....	23
1.1.1.7. Equipamiento de Servicios Administrativos.....	24
1.1.1.8. Estándar de espacios públicos.....	25
1.2.2 ESTÁNDAR DE VIALIDAD Y TRANSPORTE	26
1.2.3 ESTÁNDAR EN ÁREAS VERDES	29
1.2.4 OTROS ESTANDARES: ELECTRICOS, FUENTES HÍDRICAS, RUIDO, CONTAMINACIÓN, MOBILIARIO URBANO, ETC.	30
1.2.5 NORMATIVA DE REGULACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS PARA EL CANTÓN GUALAQUIZA	32
1.3 DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.....	35
1.3.1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) DEL SUELO RURAL	35
1.3.1.1 PIT para el Suelo Rural de Protección	37
1.3.1.2 PIT para el Suelo Rural de Producción	39
1.3.1.3 PIT para el Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.....	41
1.3.1.4 PIT para el Suelo Rural de Expansión Urbana.....	42
1.3.2 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) DEL SUELO URBANO	42
1.3.2.1 PIT para la Cabecera Cantonal	42
1.3.2.2 PIT de la Cabecera Cantonal por Sectores	46
1.3.2.3 PIT para las Cabeceras Parroquiales.....	60
1.3.2.4 PIT para los Núcleos Urbanos.....	70
1.4 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	73
1.4.1 TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL	73
1.4.1.1 Tratamientos en Suelo Rural por PIT	75
1.4.2 TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO	87
1.4.2.1 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabecera Cantonal	89
1.4.2.2 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabeceras Parroquiales.....	132
1.4.2.3 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Núcleos Urbanos.....	147
1.5 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	150
1.6 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	150
1.6.1 DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.....	150
1.6.1.1 Densificación	150
1.6.1.2 Alturas	150
1.6.1.3 Vialidad.....	151
1.6.1.4 Ocupación del Polígono de Intervención Territorial (PIT)	151
1.6.1.5 Suelo Urbanizable	152
1.6.1.6 Suelo Edificable.....	152
1.6.1.7 Determinantes Generales de Manzanas	152
1.6.2 DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELO	152
1.6.2.1 Lineamientos generales para la asignación de usos de suelo.....	153
1.6.2.2 Clasificación de Usos de Suelo	154
1.6.2.3 COMPATIBILIDAD DE USOS	178
1.6.3 DETERMINANTES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO	191
1.6.3.1 Determinantes Generales de Ocupación del Suelo.....	191
1.6.3.2 DEFINICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	201
2 GLOSARIO.....	205

3	BIBLIOGRAFIA	205
	ANEXOS.....	207

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Subclasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Rural	5
Tabla 2: Proyección poblacional y densidades urbanas	6
Tabla 3: Proyección poblacional y densidades urbanas por tipo de suelo urbano	7
Tabla 4: Estándar de rango de densidades brutas para el cantón Gualaquiza	7
Tabla 5: Centros poblados definidos como suelo urbano en el cantón Gualaquiza	9
Tabla 6: Subclasificación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza.....	9
Tabla 7: Normas internacionales de equipamientos de Educación.....	16
Tabla 8: Normas nacionales de equipamientos de Educación: Municipio de Quito	17
Tabla 9: Normas locales de equipamientos de Educación: Municipio de Cuenca	17
Tabla 10: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España, Francia, Rusia	18
Tabla 11: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España	18
Tabla 12: Normas generales de la Organización Mundial de la Salud.....	18
Tabla 13: Normas Internacionales de suelo por cama en equipamientos de Salud.....	18
Tabla 14: Normas nacionales de equipamientos de Salud: Municipio de Quito.....	18
Tabla 15: Normativa de equipamientos de Salud.....	19
Tabla 16: Normas internacionales de equipamiento Socio Cultural: España, Francia, Italia, Inglaterra	19
Tabla 17: Normas nacionales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Quito	19
Tabla 18: Normas locales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Cuenca.....	20
Tabla 19: Normas Internacionales de equipamientos Deportivos: Normas Europeas	20
Tabla 20: Normas Internacionales de equipamientos de Recreación: Normas Europeas	21
Tabla 21: Normas nacionales de equipamientos Recreativos y Deportes: Municipio de Quito.....	21
Tabla 22: Normas nacionales de equipamientos Recreativos y Deportes: Municipio de Cuenca	22
Tabla 23: Normas Internacionales de equipamientos de Bienestar Social: Normas Europeas	22
Tabla 24: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Quito	23
Tabla 25: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Cuenca	23
Tabla 26: Normas Internacionales de equipamientos de Servicios Religiosos: Normas Españolas	24
Tabla 27: Normas Internacionales de equipamientos de Servicios Administrativos: Normas Europeas	24
Tabla 28: Normas nacionales de equipamientos de Administración y Gestión: Municipio de Quito	24
Tabla 29: Normas nacionales de equipamientos de Seguridad: Municipio de Cuenca	24
Tabla 30: Normas nacionales de equipamientos de Aprovisionamiento: Municipio de Cuenca	25
Tabla 31: Normas nacionales de equipamientos de Infraestructura Sanitaria: Municipio de Cuenca	25
Tabla 32: Normas nacionales de equipamientos de Administración y Gestión: Municipio de Cuenca.....	25
Tabla 33: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Quito	25
Tabla 34: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Cuenca	26
Tabla 35: Normas nacionales de vialidad	26
Tabla 36: Normas nacionales de vialidad: Determinaciones por tipo de vía	26
Tabla 37: Normas nacionales de vialidad: Escalinatas	27
Tabla 38: Normas nacionales de vialidad: Ciclovías	27
Tabla 39: Normas nacionales de vialidad: Radios de giro por tipo de vehículo	28
Tabla 40: Normas nacionales de vialidad: Características mínimas por tipo de vía.....	28
Tabla 41: Normas nacionales de vialidad: Especificaciones mínimas por tipo de vía.....	28
Tabla 42: Normas nacionales de vialidad: Redondeles	28
Tabla 43: Normativa de equipamiento de Transporte	29
Tabla 44: Normas Generales de la OMS en Áreas Verdes.....	29
Tabla 45: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Quito	29
Tabla 46: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Cuenca.....	30
Tabla 47: Distancias de la franja de servidumbre	30
Tabla 48: Distancia de seguridad a líneas de transmisión eléctrica.....	30
Tabla 49: Distancia de seguridad a líneas de distribución eléctrica	31
Tabla 50: Distancia de seguridad conductores eléctricos energizados.....	31
Tabla 51: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas.....	31
Tabla 52: Niveles máximos de emisión para fuentes móviles.....	31
Tabla 53: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-uso suelo	32
Tabla 54: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-vehículos	32
Tabla 55: Normativa de regulación de equipamientos públicos para el cantón de Gualaquiza	32
Tabla 56: Descripción de los PIT en Suelo Rural.....	36
Tabla 57: Descripción de los PIT para el suelo urbano de la cabecera cantonal	42
Tabla 58: Altura de la edificación de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo en Gualaquiza ..	151
Tabla 59: Altura de la edificación por jerarquía vial.....	151

Tabla 60: Lotes en manzana tipo	152
Tabla 61: Cuadro de Usos generales para el Cantón Gualaquiza	154
Tabla 62: Clasificación del Uso de Suelo Residencial	158
Tabla 63: Clasificación del Uso de Suelo Múltiple.....	158
Tabla 64: Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicios.....	158
Tabla 65: Clasificación del Uso de Suelo Industrial	160
Tabla 66: Clasificación del Uso de Suelo para Equipamientos	161
Tabla 67: Categorización para el Uso Residencial Específico	164
Tabla 68: Calificación del grado de impacto general de las actividades industriales	171
Tabla 69: Valoración de las características de funcionamiento según la clasificación de la industria.....	172
Tabla 70: Valoración según el tamaño de la empresa.	173
Tabla 71: Valoración según impacto urbanístico.....	174
Tabla 72: Usos de producción artesanal	176
Tabla 73: Altura máxima en relación a la cantidad de pisos	195

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Espacio entre bloques edificados	192
Gráfico 2: Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel	196

INDICE DE MAPAS

Mapa 1: Suelo Rural de Expansión Urbana	8
Mapa 2: Límites urbanos de los centros poblados considerados urbanos	11
Mapa 3: Límite urbano de la cabecera cantonal	12
Mapa 4: Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal	13
Mapa 5: Distribución de las zonas de riesgo en la cabecera cantonal.....	15
Mapa 6: Localización de los PIT en Suelo Rural.....	36
Mapa 7: PIT del Suelo Urbano-Cabecera cantonal.....	45
Mapa 8: Tratamientos en Suelo Rural.....	74
Mapa 9: Tratamientos en Suelo Urbano	88
Mapa 10: Usos Generales del cantón	156
Mapa 11. Usos Generales a nivel urbano	157
Mapa 12. Usos Principales a nivel urbano	179
Mapa 13: Lote mínimo por PIT	194
Mapa 14: Altura máxima por PIT.....	197
Mapa 15: Restricciones en altura por aproximación al aeropuerto (DGAC).....	198
Mapa 16: Superficie máxima edificable por PIT	204

INTRODUCCIÓN

En el presente documento se realiza un análisis de los diferentes aspectos desarrollados de acuerdo con los conceptos establecidos dentro del marco legal vigente en especial la Ley Orgánica de Organización Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su reglamento y los lineamientos determinados en las guías formuladas para el efecto.

Se han definido y delimitado los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de acuerdo a la subclasificación del suelo cantonal, para el área rural y urbana de forma específica a fin de poder definir dentro de cada uno de ellos lo que determina la ley, esto es los Tratamientos enlazados a cada PIT y, de igual forma el aprovechamiento que se hará en términos de uso y edificabilidad.

Los Tratamientos se definen en función de la ubicación espacial de cada PIT; es decir, si el polígono se encuentra dentro del área urbana o rural y de esta clasificación, se los determina de manera semejante de acuerdo con la subclasificación definida previamente dentro del componente estructurante para cada tipo de suelo cantonal.

De acuerdo con lo establecido en la ley, el suelo rural se ha clasificado como: De protección, de producción, rural de expansión urbana y de aprovechamiento extractivo; de conformidad con la ley y el tipo de subclasificación en el que se encuentren se les ha asignado los tratamientos de conservación, desarrollo, mitigación, promoción productiva y de recuperación teniendo en cuenta el estado de la situación actual del territorio y la compatibilidad de las actividades que se encuentren desarrollando en el suelo cantonal.

Similarmente, en el suelo urbano, dependiendo de la subclasificación establecida en el mismo, a cada PIT se le asignado un tipo de Tratamiento así, para aquellos dentro del suelo urbano consolidado se les ha asignado los tratamientos de conservación, sostenimiento y renovación y, dentro del suelo urbano no consolidado, se han definido los Tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo, todos en función del estado actual en el que se encuentran y del nivel de cobertura de los servicios públicos de soporte y equipamientos.

Luego de la definición de los Tratamientos en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), se realiza la asignación de los aprovechamientos que se hará del suelo urbano y rural, para lo cual, dentro del suelo rural éstos se han previsto en función de la vocación territorial en donde se ha definido el lote mínimo de acuerdo con sus características endógenas y de forma que la productividad (agrícola, ganadera o forestal) sea sustentable, sostenible y rentable para los propietarios.

De igual manera, dentro del suelo urbano se han definido los aprovechamientos en función del tipo de actividades que se encuentran desarrollando en la actualidad y bajo el modelo territorial adoptado donde se prevé a Gualaquiza como una ciudad de densidad media (máximo 105 hab/ha como densidad bruta) se hace énfasis en perseguir la consolidación del suelo urbano no consolidado puesto que, en el diagnóstico se ha vislumbrado una sobre oferta de suelo urbano que dispone de los sistemas públicos de soporte pero que, no tienen el aprovechamiento esperado.

La consolidación de estos PIT, se persigue mediante el establecimiento o confirmación de los equipamientos requeridos para el adecuado funcionamiento urbano y, previendo una densificación urbana apropiada con el sector y el tipo de equipamiento que se trate. Adicionalmente, se preservan los valores paisajísticos mediante los aprovechamientos para que la edificabilidad no sea un inconveniente con las visuales propias con las que cuenta el territorio cantonal.

1 COMPONENTE URBANÍSTICO

Se recapitula de manera general la clasificación y subclasificación del suelo señalada en el Componente Estructurante, como consideración previa para definir los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) que se desarrollaran en esta fase del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

La elaboración del Componente Urbanístico, parte del suelo urbano ya establecido en el Componente Estructurante, de esta forma se desarrollan a continuación los aspectos relacionados con el tema urbanístico como tratamientos, aprovechamientos y la determinación de usos, ocupación y edificabilidad.

1.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL

En el Componente Estructurante del PUGS se ha establecido la clasificación del suelo cantonal definido como urbano y rural, de igual manera se realizó la subclasificación para cada uno de ellos.

La subclasificación del suelo rural quedo definida de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 1: Subclasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Rural

Subclasificación	Descripción	Código PIT	Superficie (ha)	Porcentaje
Rural de Protección	Área Protegida Runahurco	PIT - RP01	87,974.15	40.72%
	Área Protegida El Quimi	PIT - RP02	9,023.82	4.18%
	Zona de amortiguamiento de hábitat Runahurco	PIT - RP03	27,626.14	12.79%
	Zona de amortiguamiento de hábitat El Quimi	PIT - RP04	18,297.81	8.47%
	Área de interés ambiental y/o paisajístico (Cuerpos de agua)	PIT - RP05	1,491.38	0.69%
	Áreas de recarga hídrica (Yumaza-San Francisco)	PIT - RP06	2,622.96	1.21%
	Área Protegida Samikimi	PIT - RP07	550.20	0.25%
	Subtotal		147,586.46	68.32%
Rural de Producción	Silvopastoril	PIT - RR01	14,335.13	6.64%
	Agrícola	PIT - RR02	14,168.18	6.56%
	Agroforestal	PIT - RR03	38,718.00	17.92%
	Subtotal		67,221.31	31.12%
Rural de Aprovechamiento Extractivo*	Minería- Materiales de construcción (áridos y pétreos)	SIN DEFINIR	1,161.01	0.54%
	Minería No Metálica		9,192.43	4.26%
	Minería Metálica		53,681.71	24.85%
	Subtotal		64,035.15	29.64%
Rural de Expansión Urbana	Reserva de suelo para expansión urbana	SIN DEFINIR	25.08	0.01%
	Suelo Rural Sin Información		115.88	0.05%
	Suelo rural total		214,948.73	99.50%
	Superficie cantonal		216,033.47	100.00%

* Nota: Representa un suelo sobrepuesto al de protección y producción. La superficie y porcentaje se obtienen relacionando el área concesionada con la superficie total del cantón.

Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.1.1 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

De acuerdo con lo establecido en la LOOTUGS, el suelo rural de expansión urbana se define como aquel tipo de suelo que podrá ser habilitado para su uso de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, con excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Para determinar la cantidad de suelo que se requiere para expansión urbana en la ciudad de Gualaquiza, se tomará en cuenta el crecimiento demográfico y socioeconómico; además, se considera la existencia de suelo urbano disponible (con baja consolidación), adicionalmente, se tomará en cuenta la topografía y sistemas públicos de soporte.

Se excluirá del suelo rural de expansión urbana y suelo urbano aquel que está ocupado por actividades agro productivas, de conservación, protección, riesgos, recursos hídricos, ambientales y patrimoniales de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

A continuación, se describen de manera específica las variables que se consideraron para el establecimiento del Suelo Rural de Expansión Urbana.

a) Crecimiento Poblacional

Como primer insumo para la definición del suelo rural de expansión urbana, se realiza el estudio del crecimiento esperado de la población para lo cual, de acuerdo con los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), producidos en base al Censo de Población y Vivienda en el año 2010, la población urbana de Gualaquiza fue de 7,737 habitantes que implican una densidad bruta de 8.94 hab/ha.; para el año 2020 se proyecta una población de 8,844 habitantes con una densidad bruta de 10.21 hab/ha. y para el 2032 se estima una población de 10,452 habitantes con una densidad bruta de 12.07 hab/ha.; nótese que desde el año 2010 hasta el 2032 (horizonte del PUGS) se tendrían densidades brutas sumamente bajas respecto al límite urbano establecido.

Tabla 2: Proyección poblacional y densidades urbanas

Sector Censal	Tipo de suelo urbano	Superficie (ha)	Año 2010	Densidad 2010	Año 2020	Densidad 2020	Año 2032	Densidad 2032
140250999012	No consolidado	350.202	135	0.39	154	0.44	182	0.52
140250002011	No consolidado	140.253	433	3.09	496	3.54	586	4.18
140250001002	No consolidado	14.156	365	25.78	416	29.39	492	34.75
140250002009	No consolidado	71.102	519	7.30	595	8.37	703	9.89
140250001008	No consolidado	10.461	313	29.92	356	34.03	421	40.25
140250002010	No consolidado	93.751	484	5.16	555	5.92	656	7.00
140250999010	No consolidado	58.573	370	6.32	422	7.20	499	8.52
140250001007	Consolidado	6.621	327	49.39	374	56.49	442	66.76
140250001001	Consolidado	17.058	418	24.50	478	28.02	565	33.12
140250002005	Consolidado	7.612	419	55.04	479	62.93	566	74.36
140250002006	Consolidado	4.612	246	53.34	277	60.07	327	70.91
140250002007	Consolidado	5.125	201	39.22	230	44.88	272	53.07
140250002008	Consolidado	7.022	422	60.10	483	68.78	571	81.31
140250002001	Consolidado	9.406	444	47.20	509	54.11	601	63.89
140250002002	Consolidado	2.921	417	142.74	477	163.28	564	193.06
140250002003	Consolidado	1.331	186	139.78	207	155.56	245	184.12
140250002004	Consolidado	1.818	156	85.80	176	96.80	208	114.40
140250001005	Consolidado	3.504	335	95.60	384	109.58	454	129.56
140250001006	Consolidado	3.972	430	108.25	492	123.85	581	146.26
140250001004	Consolidado	15.061	500	33.20	574	38.11	678	45.02
140250001003	Consolidado	41.245	617	14.96	710	17.21	839	20.34
TOTAL		865.807	7,737	8.94	8,844	10.21	10,452	12.07

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza, INEC

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Sin embargo, para tener una clara visión de la densidad, se atenderá la distribución de la población que se ha venido produciendo históricamente, en el área consolidada ubicada al Norte del perímetro urbano, en este sector se presentó una densidad bruta de 40.20 hab/ha; al proyectar la población al año 2020, ésta alcanza la cantidad de 5,850 habitantes dentro del área consolidada que implica una densidad bruta de 45.95 hab/ha., finalmente para el año horizonte del PUGS, se tendrá una población de 6,913 habitantes con una densidad bruta resultante de 54.30 hab/ha.

De forma semejante, para el área no consolidada del perímetro urbano al año 2010 se tenía una densidad de 3.55 hab/ha. mientras que para el año horizonte 2032, se alcanzará una densidad de 4.79 hab/ha.

Tabla 3: Proyección poblacional y densidades urbanas por tipo de suelo urbano

Tipo de suelo urbano	Superficie (ha)	Año 2010	Densidad 2010	Año 2020	Densidad 2020	Año 2032	Densidad 2032
No consolidado	738.499	2,619	3.55	2,994	4.05	3,539	4.79
Consolidado	127.308	5,118	40.20	5,850	45.95	6,913	54.30
TOTAL	865.807	7,737	43.75	8,844	50.01	10,452	59.09

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza, INEC

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Por lo expuesto, puede concluirse que, para el estándar de población urbana por hectárea, cuyo valor óptimo es de 150 hab/ha y el promedio 75 hab/ha¹, al año horizonte del PUGS, no es posible alcanzarlo según la proyección de población demográfica y como consecuencia no sería necesario un suelo para expansión urbana; sin embargo, se debe considerar las externalidades positivas que se pueden generar por la demanda adicional de suelo, disponibilidad de servicios básicos y las tendencias de posicionamiento microrregional que se plantea como modelo territorial para los próximos años, lo que permitirá aumentar las densidades y optimizar los servicios en el suelo urbano, siendo necesario considerar de esta manera reserva futura para posibles programas de equipamiento y desarrollo de vivienda de interés social (VIS) y de interés público (VIP).

Tomando de referencia las densidades establecidas para la ciudad de Cuenca en su PUGS (Versión preliminar), realizadas mediante un análisis comparativo entre diferentes ciudades, en función de estas y teniendo en cuenta la densidad bruta que se obtuvo para el año horizonte del PUGS (Tabla 1.3) y las consideraciones adicionales (externalidades y posicionamiento microrregional), se establecen para Gualaquiza las siguientes densidades.

Tabla 4: Estándar de rango de densidades brutas para el cantón Gualaquiza

Tipo de suelo	Densidad bruta baja 1 [hab/ha]	Densidad bruta baja 2 [hab/ha]	Densidad bruta media [hab/ha]	Densidad bruta alta [hab/ha]
Suelo urbano consolidado			45 – 70	70 – 105
Suelo urbano no consolidado		25 – 45	45 – 70	70 – 105
Suelo urbano parroquial	0 – 25	25 – 45	45 – 70	
Núcleos urbanos en suelo rural	0 – 25	25 – 45		
Suelo de expansión urbana	0 – 25	25 – 45		
Suelo rural	0 – 13			
Suelo rural de protección (conservación estricta, márgenes de protección, zonas de alto riesgo)	0	0	0	0

Fuente: INEC, PDOT y Componente Estructurante GADMG, GAD Municipal de Cuenca 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

b) Servicios públicos

En lo referente a los servicios públicos, el GAD Municipal de Gualaquiza dispone de un Plan Maestro de Alcantarillado y Agua Potable cuyo año horizonte es coincidente con el definido para el PUGS; dentro de éste se considera para los sistemas propuestos un volumen dotacional para una población de 11,085 habitantes y en base con las proyecciones realizadas en el presente estudio, se tiene que la población se incrementará a 10,450 habitantes, por lo que se tendría la capacidad suficiente para la población prevista dentro del límite urbano actual, indicando que las redes de servicios públicos estarían aun siendo subutilizadas, por lo que es necesario la redensificación de los sectores no consolidados.

¹ De acuerdo a ONU-Habitat, se recomienda que las ciudades cuenten con una densidad poblacional de 150 hab/ha. (Densidad Alta), sin embargo, es importante considerar densidades promedio de 75 hab/ha.

No obstante, considerando la cantidad de medidores de energía eléctrica que actualmente existen en el perímetro urbano (3,002 medidores) y relacionando con la composición familiar establecida por el INEC (3.9 personas por familia), resulta que para el año horizonte del plan se tendrían 17,991 habitantes, equivalentes a 4,536 hogares; por lo que, es necesario tener en consideración este dato para la expansión futura.

c) Movilidad y Transporte

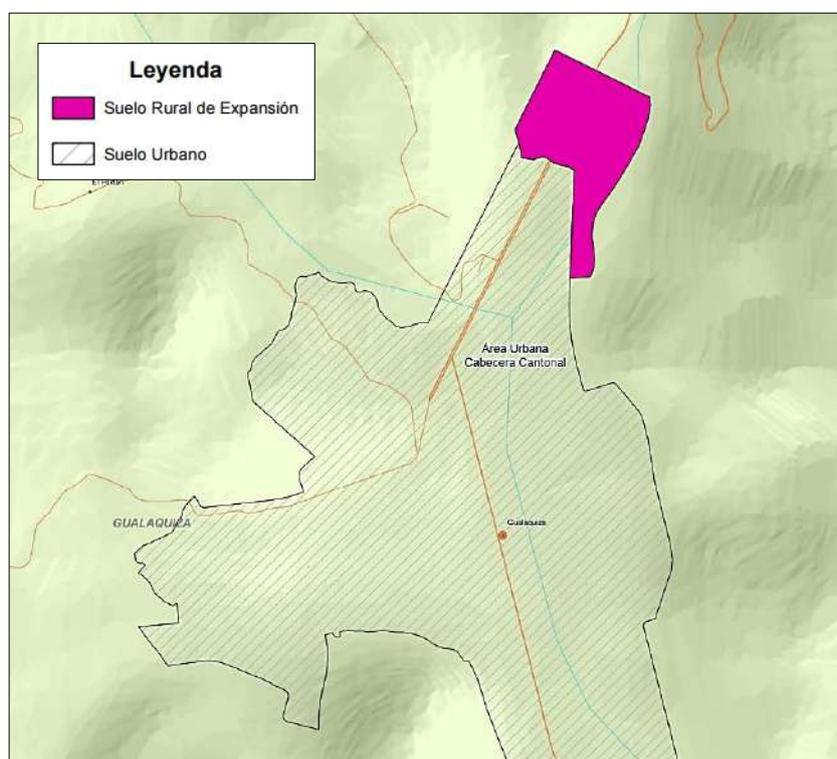
Debido a la topografía del territorio colindante con el perímetro urbano de Gualaquiza, que presenta severas limitaciones tanto por pendiente como por valor paisajístico, no es posible obtener una apropiada conexión con el área rural hacia los lados Este y Oeste del límite urbano, debido a que, un adecuado desarrollo vial requiere una pendiente máxima del 20% (de acuerdo con estudios preliminares de prefactibilidad de vías), pendientes mayores consumirían gran cantidad de suelo, esto, se convierte en un factor limitante a considerar para la expansión.

d) Protección de sistemas hídricos

Al Norte del perímetro urbano se colinda con la microcuenca del río Yumaza, la cual se constituye actualmente en la zona de recarga hídrica y la fuente principal de agua para consumo humano del área urbana de Gualaquiza, por lo que, en esta zona no puede definirse un área para expansión urbana y debe regularse las actividades que en sus alrededores se realiza; para ello se promueve en primera instancia la declaratoria como Área de Conservación Municipal de Uso Sostenible (ACUS), dando un mayor alcance a la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en las cuencas hidrográficas de los ríos Yumaza y San Francisco para asegurar la cantidad y calidad de agua de la ciudad de Gualaquiza.

Por los puntos expuestos, se establece el suelo rural de expansión urbana para la ciudad de Gualaquiza al Norte del perímetro urbano, colindante con el barrio Yumaza, en un área de 25.08 ha.

Mapa 1: Suelo Rural de Expansión Urbana



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

1.1.2 SUELO URBANO

Se considera suelo urbano al límite urbano de la cabecera cantonal de Gualaquiza, aprobado mediante Ordenanza desde el 2015; este límite ha sido actualizado y reajustado hasta el año horizonte del PUGS.

Las cabeceras parroquiales, de acuerdo a la legislación vigente y en base a la cobertura de servicios públicos de soporte pasan a considerarse como suelo urbano; de manera similar se han identificado dos asentamientos humanos que en el presente proceso de planificación son considerados como suelo urbano.

Tabla 5: Centros poblados definidos como suelo urbano en el cantón Gualaquiza

Clasificación	No.	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje %
Suelo Urbano	1	Amazonas	7,43	0,68%
	2	Bermejós	10,27	0,95%
	3	Bomboiza	18,09	1,67%
	4	Chiguinda	11,42	1,05%
	5	El Ideal	14,82	1,37%
	6	El Rosario	8,98	0,83%
	7	La Pradera	20,76	1,91%
	8	Nueva Tarqui	44,82	4,13%
	9	San Miguel Cuyes	4,08	0,38%
	10	San Francisco (Alto y Bajo)	7,64	0,70%
	11	Gualaquiza	936,43	86,33%
Subtotal			1084.74	100,00%

Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.1.2.1 Subclasificación del suelo urbano

Para el suelo urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, definidos en el Componente Estructurante se ha subclasificado al suelo urbano en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbano de Protección.

Tabla 6: Subclasificación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
GUALAQUIZA Cabecera Cantonal	Urbano Consolidado	118,31	12,63%
	Urbano No Consolidado	642,67	68,63%
	Urbano de Protección	175,45	18,74%
	Total	936,43	100,00%

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
AMAZONAS	Urbano Consolidado	2.91	1.96%
	Urbano No Consolidado	4.52	3.05%
BERMEJOS	Urbano Consolidado	3.93	2.65%
	Urbano No Consolidado	5.91	3.98%
	Urbano de Protección	0.42	0.28%
BOMBOIZA	Urbano Consolidado	6.52	4.40%
	Urbano No Consolidado	11.03	7.44%
	Urbano de Protección	0.54	0.36%
CHIGUINDA	Urbano Consolidado	2.38	1.60%
	Urbano No Consolidado	8.18	5.51%
	Urbano de Protección	0.86	0.58%
EL IDEAL	Urbano Consolidado	3.47	2.34%
	Urbano No Consolidado	8.61	5.81%

	Urbano de Protección	2.74	1.85%
EL ROSARIO	Urbano Consolidado	1.55	1.05%
	Urbano No Consolidado	6.30	4.25%
	Urbano de Protección	1.13	0.76%
LA PRADERA	Urbano Consolidado	4.11	2.77%
	Urbano No Consolidado	15.52	10.46%
	Urbano de Protección	1.16	0.78%
NUEVA TARQUI	Urbano Consolidado	7.57	5.10%
	Urbano No Consolidado	29.58	19.94%
	Urbano de Protección	7.66	5.17%
SAN FRANCISCO	Urbano Consolidado	4.88	3.29%
	Urbano No Consolidado	2.27	1.53%
	Urbano de Protección	0.49	0.33%
SAN MIGUEL DE CUYES	Urbano Consolidado	1.41	0.95%
	Urbano No Consolidado	2.67	1.80%
Subtotal Urbano Consolidado		38.75	26.12%
Subtotal Urbano No Consolidado		94.60	63.77%
Subtotal Urbano de Protección		15.00	10.11%
TOTAL		148.35	100.00%

Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032

Elaboración: Equipo Consultor 2024

El suelo urbano consolidado representa el 12,63% del suelo urbano considerado para el área urbana de la cabecera cantonal y el 26,12% del suelo urbano considerado para las cabeceras parroquiales y demás centros urbanos (La Pradera y San Francisco).

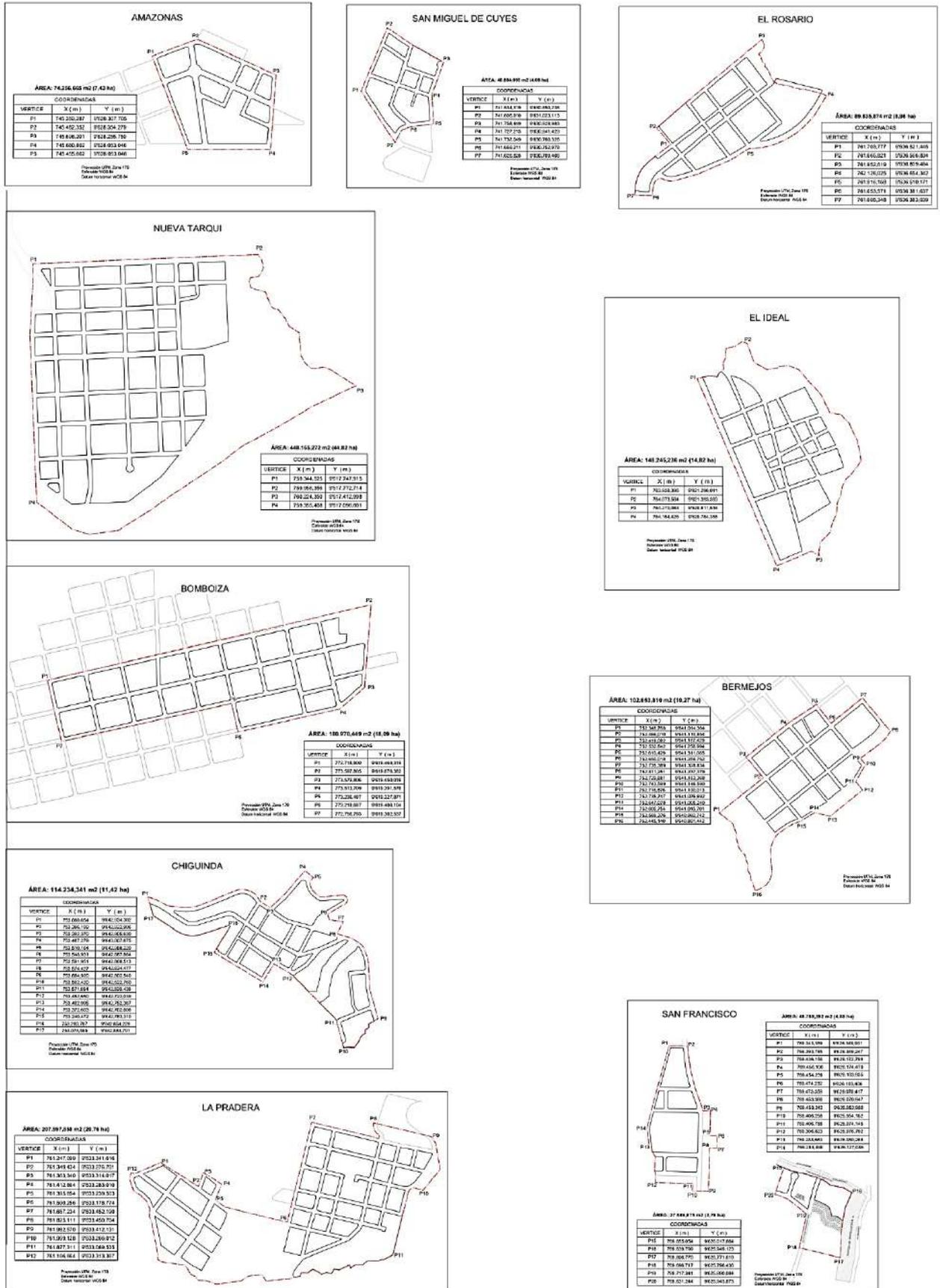
El suelo urbano no consolidado representa la mayor superficie del territorio urbano; en la cabecera cantonal le corresponde el 68,63% del total del área urbana y en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, le corresponde el 63,77% del suelo urbano total para estos asentamientos.

El suelo urbano de protección está constituido básicamente por los márgenes de protección de los diferentes ríos que atraviesan o delimitan el área urbana, éstos son el Yumaza, Churuyacu, Gualaquiza, Bomboiza, Cuyes, Cuchipamba, así como, por quebradas que atraviesan cada uno de los centros urbanos. Tiene una cobertura del 18,74% dentro de la superficie urbana de la cabecera cantonal y en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco representa el 10,11% de la superficie urbana.

En el área urbana de la cabecera cantonal, no se han identificado zonas que presenten susceptibilidad a movimientos de masa; sin embargo, hay zonas susceptibles a inundación por pendiente o suelos planos, localizado principalmente al Sur (Sector Tambo Viejo), debido a la acción del río Bomboiza, esté ultimo afecto en el año 2020 al área urbana de la cabecera parroquial de Bomboiza. Por otro lado, específicamente, en el área urbana de la cabecera parroquial de Chigüinda se presentan grietas en algunas edificaciones, presumiblemente a fallas geológicas que la atraviesan pero que técnicamente por falta de estudios no se pueden determinar con exactitud.

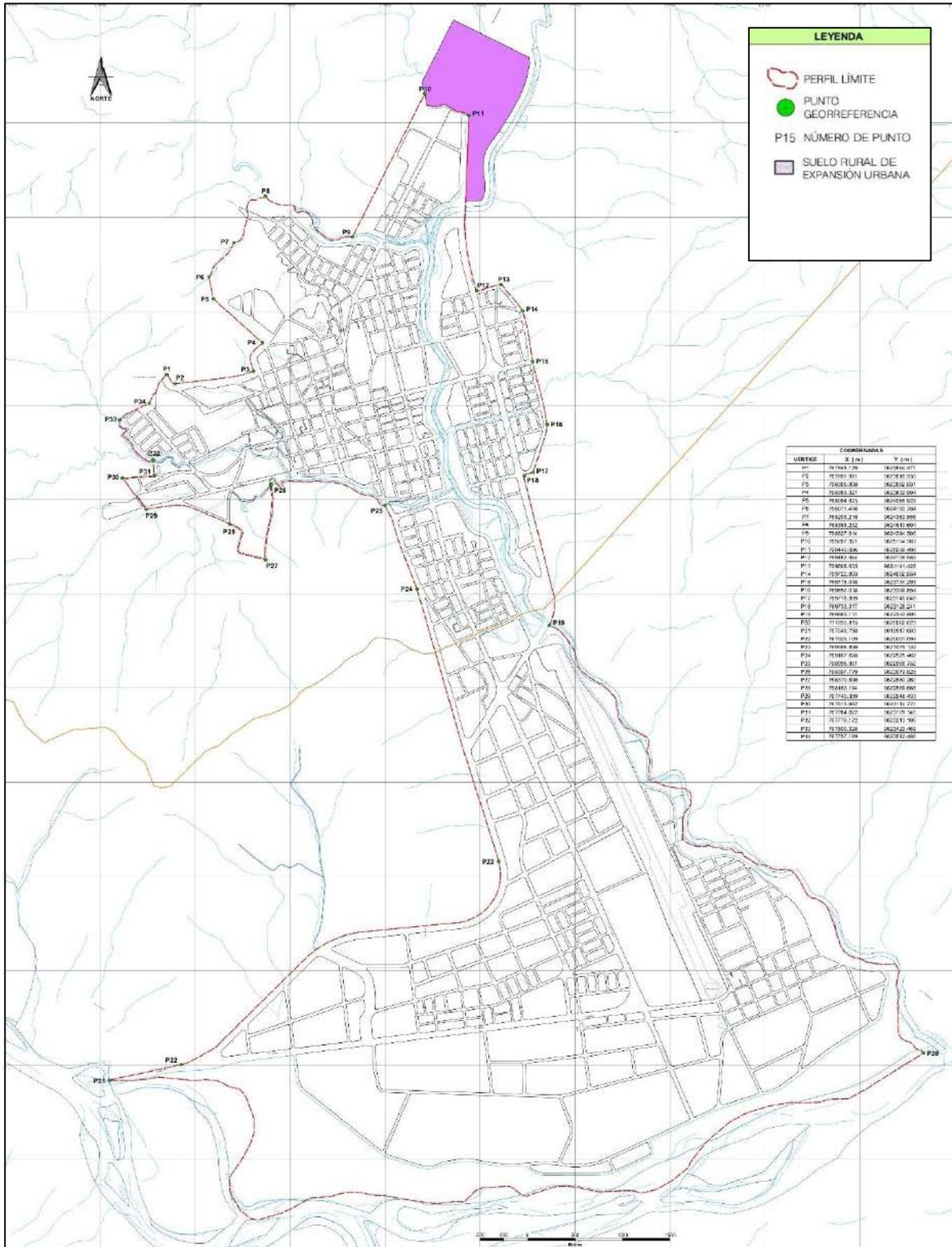
Adicionalmente, el área urbana de la cabecera cantonal, se encuentra delimitada tanto al Este como al Oeste por suelo con pendientes que oscilan entre el 20% y el 30%, situación que dificulta la construcción de adecuados sistemas públicos de soporte para estas zonas, además, existen suelos con pendientes superiores al 30% que en términos de edificabilidad y otras actividades conexas no son suelos apropiados para ello (Ver mapa 6).

Mapa 2: Límites urbanos de los centros poblados considerados urbanos



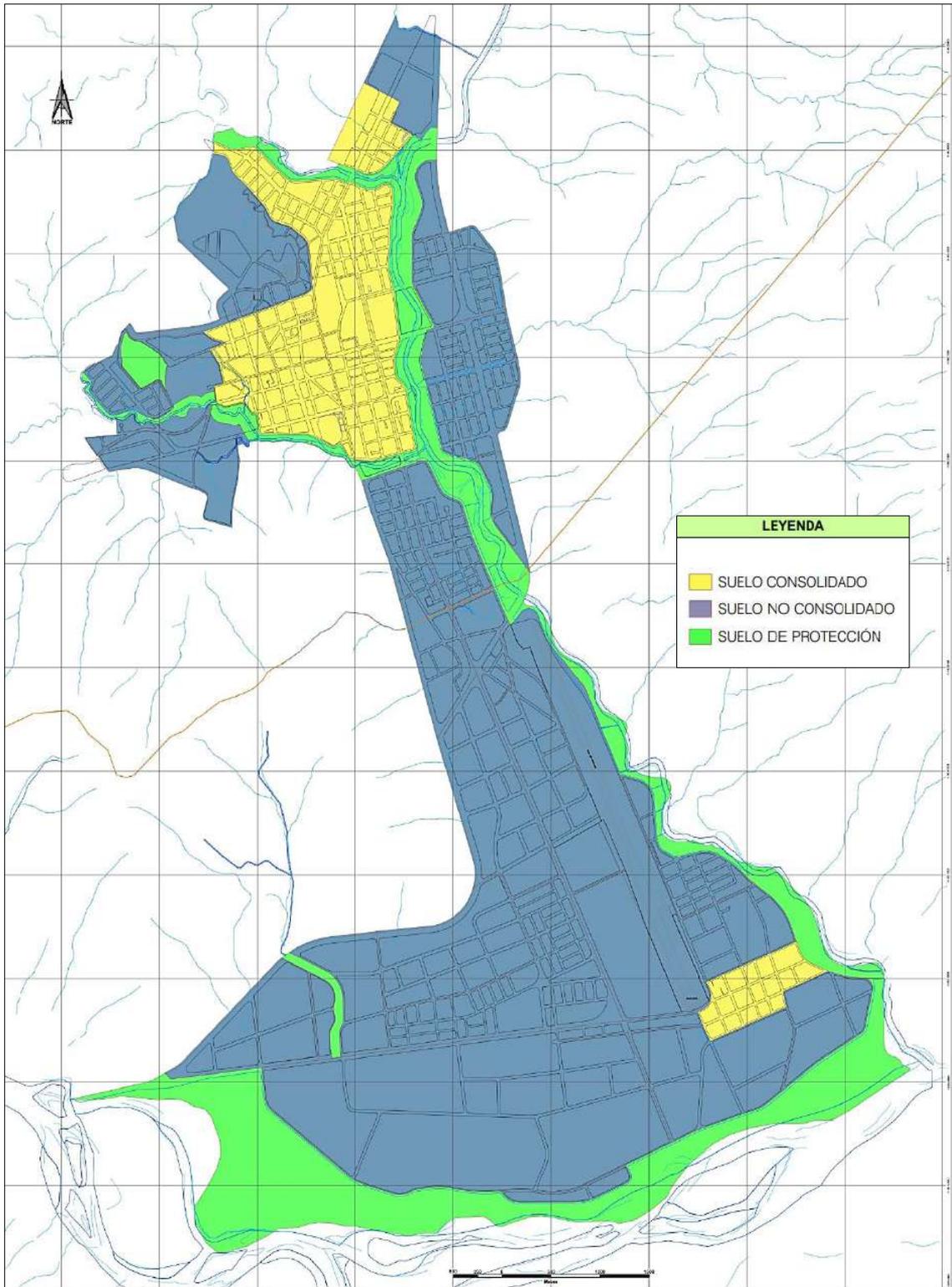
Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 3: Límite urbano de la cabecera cantonal



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032
Elaboración: Equipo Consultor 2020

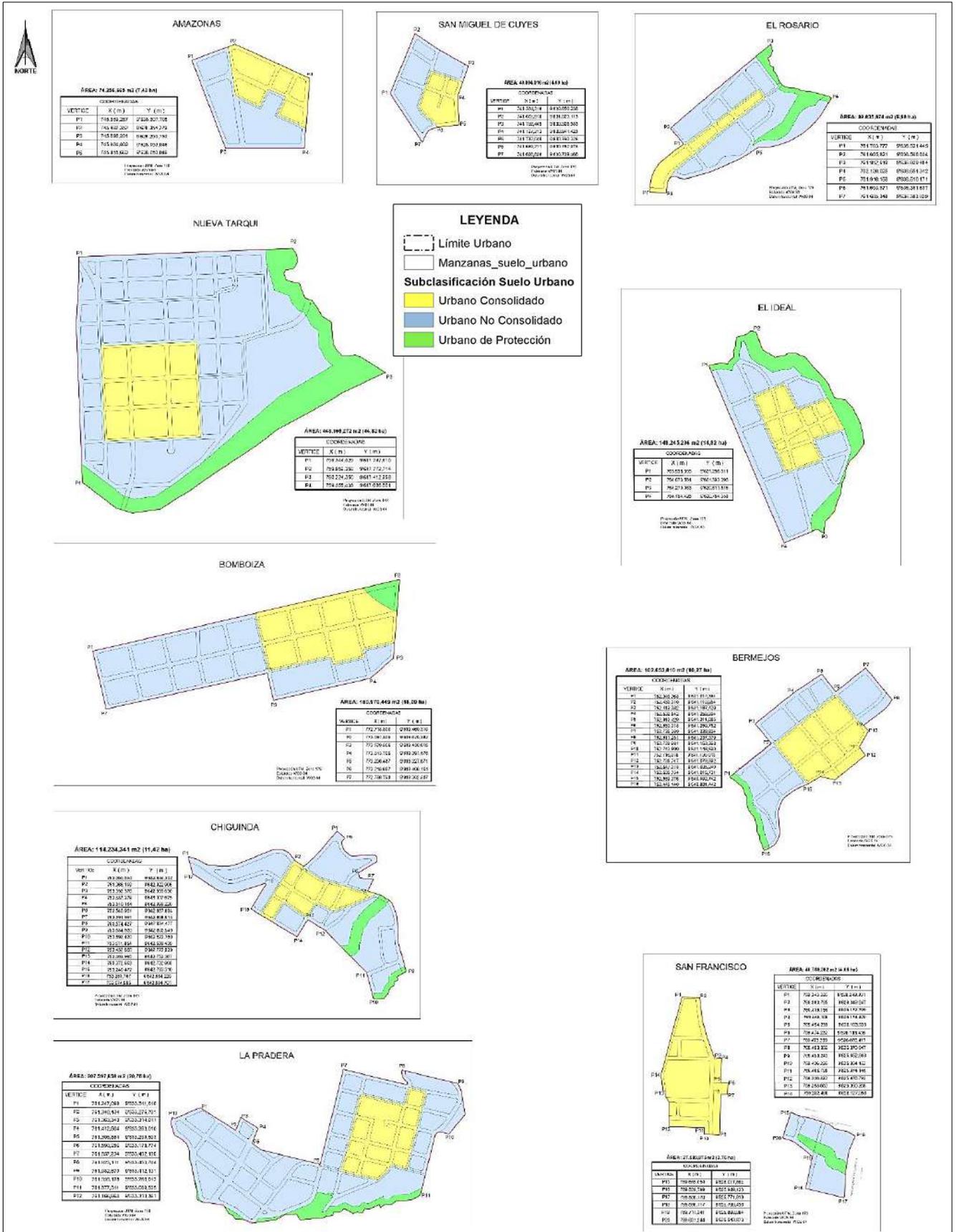
Mapa 4: Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032

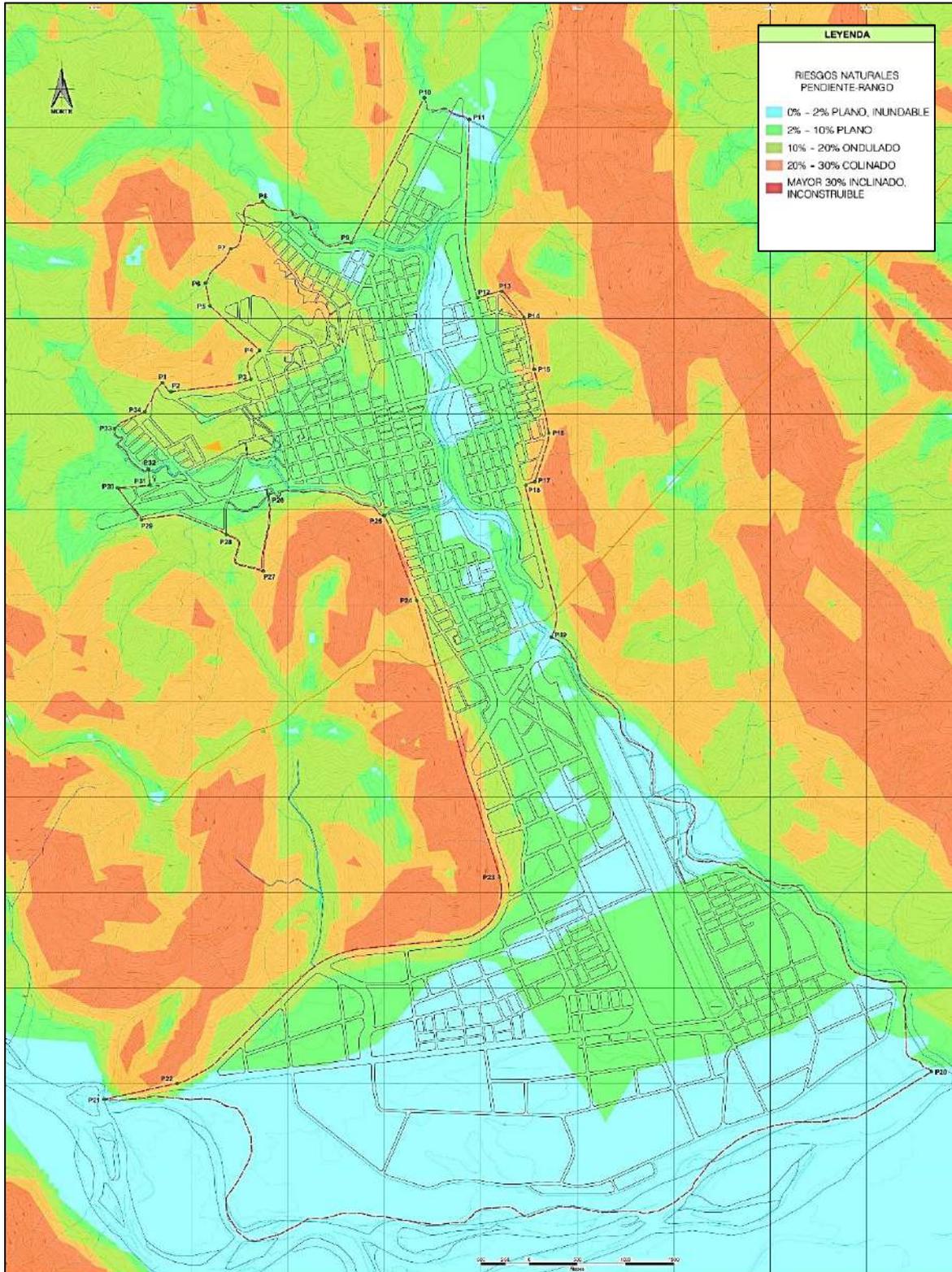
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 5: Subclasificación del suelo urbano en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 6: Distribución de las zonas de riesgo en la cabecera cantonal



Fuente: GADMG, PDOT 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Los estándares urbanísticos forman parte de los instrumentos de planeamiento del suelo en conjunto con los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y los tratamientos urbanísticos; al respecto la LOOTUGS, manifiesta que:

Los GAD municipales establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. (2016, Art. 43)

Para la definición de los estándares urbanísticos requeridos en el territorio de Gualaquiza, se atiende a lo establecido en el Art. 29 del Reglamento a la LOOTUGS, considerando lo siguiente:

- Parámetros y criterios técnicos para la determinación del suelo rural de expansión urbana.
- Estándares mínimos de aplicación en los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.
- Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización.
- Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- Condiciones mínimas de habitabilidad para vivienda y otros usos.
- Estándares para la definición de densidades asignadas al suelo del cantón
- Suelo de protección ecológica y sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural.
- Parámetros de protección y mitigación de riesgos.
- Relación entre suelo de propiedad pública y privada.

De acuerdo con lo establecido en los cuerpos legales descritos, la normativa internacional y nacional de referencia y en pleno ejercicio de su capacidad regulatoria y de la competencia de control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, se establecen normas técnicas que normalicen los requerimientos mínimos o máximos para el componente estructurante y urbanístico, y que tengan relación con la calidad, cantidad del espacio público, entre otros... (MIDUVI, 2018), de manera que propicien el desarrollo integral del cantón Gualaquiza de forma ordenada y armónica.

1.1.1. ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos constituyen aquellos espacios que brindan un servicio público o social dentro de la comunidad en la cual se emplazan, por lo que se desarrollan los estándares correspondientes para la reserva del suelo necesario para su edificación o construcción a partir de aquellos definidos en otras ciudades y de los datos resultantes recopilados en el diagnóstico en áreas que se consideran mejor dotadas dentro del perímetro urbano.

1.1.1.1. Equipamiento de Educación

Tabla 7: Normas internacionales de equipamientos de Educación

Población beneficiaria	Población existente	Tipo de equipamiento	Suelo/habitante	Superficie edificada	Fuente
Pre escolar (2-5 años)	2000 hab	Guardería con parvulario	40 – 50 m ² /niño 25 – 35 m ² /niño 14 m ² /alumno (España y Francia)		Ministerio de Educación y Ciencias de España
	1000 hab	Guardería			
	6000 hab				
	< 6000 hab				
Primaria (6–13 años)		Unidad de Educación Básica			Ministerio de Educación y

			20 – 30 m ² /alumno (Inglaterra – Holanda)		Ciencias de España – Francia – Holanda e Inglaterra
				15 m ² /alumno	Plan Nacional de Vivienda de España
				8,5–9,5 m ² /alumno	Alemania
				3 – 8 m ² /alumno	Países europeos
Bachillerato (14–17 años)	16000 hab	Bachillerato General Unificado	1,3 – 2 m ² /hab		Ministerio de Educación y Ciencias de España
	6000 hab		1,6 – 0,5 m ² /hab		
				56–22 m ² /alumno	Normativa Española
				20 m ² /alumno	Rusia y Francia
				16 m ² /alumno 6 – 10 m ² /alumno	España
Educación Superior (18-25 años)			Minimo 1,5 m ² /hab Recomendado 5 – 7 m ² /hab Establecido 3,2 m ² /alumno		Ministerio de Educación y Ciencias de España – Italia - Inglaterra
			Al incluir espacios para residencias estudiantiles, bares, bibliotecas o salas comunes.		
			Áreas rurales	50 m ² /hab	
			Áreas urbanas	17 m ² /hab	

Fuente: Normas Europeas (Varios países)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 8: Normas nacionales de equipamientos de Educación: Municipio de Quito

Categoría	Símb.	Tipología	Establecimientos	Radio de Influencia [m]	Norma [m ² /hab]	Lote mínimo [m ²]	Población base [hab]
Educación	EE	Barrial	Preescolar, escuelas.	400	0,80	800	1.000
		Sectorial	Colegios secundarios, unidades educativas	1000	0,50	2.500	5.000
		Zonal	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	2.000	1,00	10.000	10.000
		Ciudad o Metropolitano	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.		1,00	50.000	50.000

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 9: Normas locales de equipamientos de Educación: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de influencia [m]	Población base [hab]	Área de Terreno	
					[m ² /hab]	[Unidades]
Educación	Zonal	Campus universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Educación, Actualización y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)		
		Centro internacional de postgrados	Nacional			
		Centros de capacitación especializada	Nacional			
	Distrital	Extensión universitaria	Distrital I			
		Aulas de capacitación	Distrital			
		Institutos tecnológicos	5000			
	Sectorial Barrial	Centros de desarrollo infantil	400	4000		900m ²
		Establecimiento Eje (Inicial, incluido básico o bachillerato)	800	7000	1,7	1,2ha
		Unidad Educativa (Inicial, básico y bachillerato)	1000	5000	1,7	3ha
		Unidad del milenio	Sectorial	10000	3	3ha
Estudio a distancia						
Centros bilingües de lengua nativa						
Centros bilingües de lengua extranjera						

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.1.1.2. Equipamiento de Salud

Tabla 10: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España, Francia, Rusia

Fuente país	Suelo/habitante
España	0,94—1,04 m ² /hab.
Francia	0,4 m ² /hab.
Rusia	0,06-0,12m ² /hab.

Fuente: Normas Europeas (Varios países)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

España adicionalmente tiene una asignación de cantidad de camas requeridas, de acuerdo con el tipo de centro médico que se trate de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 11: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España

Tipo centro médico	Camas/1000hab
Hospital General	1.63
Hospital Quirúrgico	1.17
Hospital Materno	0.46
Hospital Pediátrico	1.70
Hospital de Especialidades	0.55

Fuente: Normas España

Elaboración: Equipo Consultor 2020

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda:

Tabla 12: Normas generales de la Organización Mundial de la Salud

Fuente	Camas/1000hab
Mínimo	4
Óptimo	7 - 10

Fuente: Normas OMS

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 13: Normas Internacionales de suelo por cama en equipamientos de Salud

Suelo/Cama	Cantidad máx. Camas	Fuente
250 m ² /cama	Hasta 50	Alonso Velasco
60 m ² /cama	Hasta 500	
100 m ² /cama	250 – 300	
75 – 100 m ² /cama	Sin límite o tipo de hospital	Comisión Central de Coordinación hospitalaria
180 – 200 m ² /cama	Hasta 300	Óptimo
100 m ² /cama	Hospital general	Francia
400 m ² /cama	Hospital psiquiátrico	

Fuente: Las ciudades

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 14: Normas nacionales de equipamientos de Salud: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m ² /hab)	Lote Mínimo (m ²)	Población base (hab)
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	800	0.15	300	2 000
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas, centros de salud, unidad de	1 500	0.20	800	5 000

			emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta				
	Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta	2 000	0.125	2 500	20 000
	Urbano	ESM	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	----	0.20	10 000	50 000

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 15: Normativa de equipamientos de Salud

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Salud	Zonal	Tercer nivel de Atención	Regional	Normas que están determinadas por el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud		
		Centros de Especializados				
		Hospital Especializado				
		Hospital de Especialidades				
	Distrital	Segundo Nivel de Atención	Zonal			
		Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico				
		Centro de especialidades				
		Centro clínico – quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)				
		Hospital Básico				
	Sectorial y Barrial	Primer Nivel de Atención	-			
		Puesto de Salud	-			
		Centro de Salud - A	-			
Centro de Salud - B		-	10001-25000	0.17	4250m ²	
	Centro de Salud - C	-	25001-50000	0.14	7200m ²	

Fuente: Normas Generales MSP Ecuador

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.1.3. Equipamiento Socio-Cultural

Se consideran espacios de esparcimiento, recreación, y servicio social, se encuentran provistos de edificación o son espacios abiertos; no poseen una tipología definida, sin embargo, el objetivo de estos espacios es facilitar el desarrollo de actividades de interés social y cultural.

Tabla 16: Normas internacionales de equipamiento Socio Cultural: España, Francia, Italia, Inglaterra

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Población máxima
Biblioteca o Centro Cultural	Inferior	0,02 – 0,05 m ² /hab	
	Restringido	0,05 – 0,20 m ² /hab	
	Especializado	2 – 13 m ² /hab	
Biblioteca	España	0,03 – 0,05 m ² /hab	5000 – 7000 hab
		0,05 m ² /hab.	Hasta 25000 hab

Fuente: Normas Europeas (Varios países)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 17: Normas nacionales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m ² /hab)	Lote Mínimo (m ²)	Población base (hab)
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas Comunales	400	0.15	300	2000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatro y cines	1000	0.10	500	5000

	Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación	2000	0.20	2000	10000
	Urbano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas	---	0.25	5000	20000

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 18: Normas locales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Cultura	Zonal	Centro de convenciones y tecnologías	Regional	Toda la ciudad	-	1 – 5 ha
		Teatro de la Ciudad	Cantonal	Todo el cantón	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad			-	
		Casa de la Música			-	
		Archivo histórico del cantón	-			
	Complejo cultural con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de talleres, infoteca, auditorio, cafetería, espacio administrativo	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	1 – 5 ha	
	Distrital	Centro cultural zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala de multifunción, sala taller multiuso, sala talleres con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.	Toda la ciudad	Toda la ciudad	0.2	1500 m ²
		Museo				
		Auditorios/ Teatros				
	Sectorial y Barrial	Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0.1	500 m ²
Centro cultural rural: auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso multiplique, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes		1000	5000	0.1	500 m ²	

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.1.4. Equipamiento Deportivo

Son espacios destinados a la práctica del deporte en una ciudad, con ubicaciones estratégicas barriales, sectoriales o zonales que permiten la recreación deportiva, tanto al aire libre como en espacios cerrados.

Tabla 19: Normas Internacionales de equipamientos Deportivos: Normas Europeas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Observaciones
Deportes al aire libre	Alemania	1 m ² /hab	Suelo exclusivo de uso deportivo
	USA	40 m ² /hab	Suelo compartido con actividades recreativas

	España	2 - 7 m2/hab.	Hasta 25000 hab
	URSS Hungria Luxemburgo Suecia Holanda Italia Francia Polonia	5 m2/hab	Máximo 12 m2/hab
Gimnasios y deportes bajo techo	Rusia	0,25 – 0,30 m2/hab	
	Hungria	0,5 m2/hab	
	España	0,2 – 0,7 m2/hab.	Hasta 10000 hab
Piscinas Al Aire Libre	España Polonia Francia Alemania	0,02 – 0,15 m2/hab	
Terrenos De Juegos de uso global	Rusia Polonia	15 m2/hab	Niños entre 5 y 10 años
	Francia Italia	3 – 4 m2/hab	
	España	1 m2/hab	
Módulos diferenciados de actividades		1 m2/hab 20m2/hab 12 m2/niño	15 – 20000 habitantes
	Holanda	20 m2/niño	Escolares
		2 m2niño	No escolares

Fuente: Normas Europeas (Varios países)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.1.5. Equipamiento De Recreación

Tabla 20: Normas Internacionales de equipamientos de Recreación: Normas Europeas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Radio de influencia	Observaciones
Parques Barriales	Holanda	250 50kmm2/hab	50km	
	EEUU	117 m2/hab		
	Francia Bélgica Italia Polonia	10 – 30 m2/hab		
Parques urbanos	Holanda	15 m2/hab		Menor a 15000 habitantes
		14 – 8 m2/hab	Ámsterdam	
	Viena Milán Estocolmo EEUU	25 m2/hab 10 – 20 m2/hab		
Jardines	Alemania	10 – 12 m2/hab		
	EEUU	10 m2/hab		
	Holanda Ámsterdam Roma	5 m2/hab		
	Francia España	1 – 2 m2/hab		

Fuente: Normas Europeas (Varios países)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 21: Normas nacionales de equipamientos Recreativos y Deportes: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m2/hab)	Lote Mínimo (m2)	Población base (hab)
Recreativo y deportes	ED	Barrial	ECB	Parques Infantiles, parque barrial, plazas y canchas deportivas	400	0.30	300	1000

	Sectorial	ECS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados polideportivos, gimnasios y piscinas	1000	1.00	5000	5000
	Zonal	ECZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.	3000	0.50	10000	20000
	Urbano	ECM	Parques de ciudad, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	---	1.00	50000	50000

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 22: Normas nacionales de equipamientos Recreativos y Deportes: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Recreación	Zonal	Parque Nacional	-	-	-	-
		Parque Cantonal	Regional	Regional	-	≥10 ha
		Complejo Ferial		Cantonal	-	5 -10 ha
		Estadio		-	5 ha	
		Centro de Alto Rendimiento		-	5 ha	
	Distrital	Parques de Bosque Protector	Toda el área urbana	Toda el área urbana	-	≥10 ha
		Parque de la ciudad	3000	5000	2	≥10 ha
		Complejo deportivo o polideportivo (contiene piscina, cancha de fútbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, racket, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes, opcionales velódromo y pista de bicigrós)	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	5000-10000 m ²
		Parques sectoriales o barriales	1000	10000	1.5	≥5000 m ²
	Sectorial y Barrial	Plazas	-	7000	0.2	≥1400 m ²
		Plazoletas	-	2500	0.2	≥500 m ²
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400-800	1000	0.5	300-1000 m ²
		Parque Lineal	Regional	Toda la ciudad	-	-

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.1.6. Equipamiento de Servicio Social

Los servicios sociales comprenden la ayuda a grupos vulnerables como: niños, ancianos, personas en conflicto con la ley y fármaco dependientes e incluso engloban los servicios religiosos. Los equipamientos de Servicio Social son definidos por la Federación Internacional de Centros Sociales como "El ente o institución, no gubernamental, que, con carácter totalmente apolítico y aconfesional, abierto y autónomo, con la participación de la propia comunidad, o sea, de los propios usuarios del centro, se propone resolver las necesidades sociales, educativas o de recreo de una población o sector, sin establecer diferencias con respecto a nacionalidades, raza o convicciones.

Tabla 23: Normas Internacionales de equipamientos de Bienestar Social: Normas Europeas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Población beneficiaria
Servicios Asistenciales Infantiles	España	200 m ² /unidad	0 – 5 años
		0,10 m ² /hab 2,50 m ² /hab	
Servicios de Atención al Adulto Mayor	España	0,5 m ² /hab	Mayores a 65 años
		0,16 m ² /hab	5000 hab

Atención a Grupos Vulnerables	Francia	0,4 – 1,8 m ² /hab (4000 -40000 habitantes)	Protección de la mujer y el niño
	España	0,02 m ² /hab	

Fuente: Normas Europeas (Varios países)

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 24: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m ² /hab)	Lote Mínimo (m ²)	Población base (hab)
Bienestar Social	EB	Barrial	EBB	Guarderías Infantiles y casas cuna	400	0.30	300	1000
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas	1500	0.08	400	5000
		Zonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2000	0.10	2000	20000
		Urbano	EBM	Orfanatos y asilos de ancianos	---	0.10	5000	50000

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 25: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Bienestar Social	Zonal	Centro de rehabilitación social para mayores de edad	Regional	Regional	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Centros de menores de edad con conflicto con la ley	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	3000 m ²
		Centro de atención para personas con discapacidad			-	De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Gestión Animal	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	
	Distrital	Centro de inserción social (Tratamiento para adicciones)	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de acogida institucional para los grupos de atención prioritaria			-	
		Cementerio urbano (sala de velaciones y servicios exequiales)			-	
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración comunitaria	1000	5000	0.06-0.1	300-500 m ²
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - A	400	500-1000	0.9	400 m ²
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - B	500			800 m ²
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - C	800			916 m ²
		Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquia	-	De acuerdo a estudios de detalle

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.2.1.1 Equipamientos de Servicios Religiosos

Los servicios religiosos comprenden la asistencia religiosa dada por cualquier credo en general, pero especialmente hace referencia a iglesias católicas, por ser la fe con mayor número de creyentes en el territorio.

Tabla 26: Normas Internacionales de equipamientos de Servicios Religiosos: Normas Españolas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Población beneficiaria
Servicios Religiosos	España	0,1 -0,6 m2/hab	0 – 5 años
		0,6 m2/hab	Barrial y parroquial

Fuente: Normas del Municipio de España / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.1.1.7. Equipamiento de Servicios Administrativos

Los equipamientos de administración tienen como objetivo gestionar servicios públicos que permitan satisfacer las necesidades urbanas. Esta categoría engloba cementerios, mercados públicos, camal municipal e infraestructura sanitaria, se incluyen los equipamientos de seguridad. Este servicio cuenta con estándares individuales, los cuales se encuentran descritos a continuación.

Tabla 27: Normas Internacionales de equipamientos de Servicios Administrativos: Normas Europeas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Observaciones
Cementerios	Francia	1 - 2 m2/hab	
	Escandinavia	9 m2/hab	
	EEUU	14 m2/hab	
Mercado Publico	España	16 – 0,20 m2/hab	
		40 puestos productos alimenticios de 16 m2 c/u	
Camal Municipal	España	0,1233 m27hab	Un establecimiento para poblaciones mayores a 2000 habitantes 2 establecimientos cuando se sobrepase los 5000 habitantes

Fuente: Normas EE. UU y Europeas (Varios países) / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 28: Normas nacionales de equipamientos de Administración y Gestión: Municipio de Quito

Categoría	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. de Influencia	Norma (m2/hab)	Lote Mínimo (m2)	Población base (hab)
Administración Pública	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos	-	0.03	300	10000
	Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	-	0.50	10000	20000

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 29: Normas nacionales de equipamientos de Seguridad: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Seguridad	Zonal	Cuartel de Policía	Todo el cantón	Todo el cantón	-	-
		Cuartel de Bomberos			-	2 ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	1,1 ha
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000	-	-	500 m2 - 1.000 m2
		Unidad de Policía Comunitaria	1000	-	-	450 m2

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 30: Normas nacionales de equipamientos de Aprovisionamiento: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Aprovisionamiento	Zonal	Mercado de transferencia de viveres	Todo el cantón	Todo el Cantón	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de faenamiento	Regional		-	
		Feria de Ganado			-	
	Distrital	Mercados minoristas (productos perecibles y no perecibles)	1500	10000	0.11	3000-10000 m2
Sectorial y Barrial	Ferías Libres (Productos perecibles y no perecibles)	800	5000	0.28	1400 m2	

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 31: Normas nacionales de equipamientos de Infraestructura Sanitaria: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)
Infraestructura sanitaria	Zonal	Planta de tratamiento de agua residual	Regulados y dimensionados por ETAPA EP* (Empresa de Telefonía, Agua potable y alcantarillado)		
		Relleno Sanitario de Basura	Regulados y dimensionados por EMAC EP** (Empresa Municipal de Aseo de Cuenca)		
		Planta de lodos			
		Terminal de Transferencia de Basura			
	Distrital	Planta de tratamiento de agua potable	Regulados y dimensionados por el Departamento de Gestión Ambiental o la empresa encargada.		
Planta de tratamiento de agua residual					

Nota: * ** Estas empresas públicas del GAD Municipal de Cuenca son las que determinan el radio de influencia, población y área de terreno, por lo que para el GAD Municipal de Gualaquiza se recomienda considerar lo dispuesto por estas empresas o lo que determine el ente rector.

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 32: Normas nacionales de equipamientos de Administración y Gestión: Municipio de Cuenca

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Administración y Gestión	Zonal	Sede regional o cantonal de administración y gestión	Todo el cantón	Todo el Cantón	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Sede de administración y gestión de empresas municipales			-	
	Distrital	Sede zonal de administración y gestión	Toda la zona	Toda la zona	-	500 m2
	Sectorial	Sede de administración y gestión parroquial	Toda la parroquia	Toda la parroquia	-	
	Barrial	Sede de administración y gestión barrial	Todo el barrio	Todo el barrio	-	

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.1.8. Estándar de espacios públicos

Tabla 33: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Quito

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Observaciones
Espacios públicos		5 m2/hab	Parques, Plazas Plazoletas, Jardines Portales

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 34: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Cuenca

Elemento vial	Espacio requerido	Observaciones
Espacio público	7m ² /hab 15 m ² /vivienda	Suelo Urbano Consolidado, en ningún caso será inferior al 10% del suelo urbanizable del sector
	8m ² /hab 20 m ² /vivienda	Suelo Urbano Consolidado, en ningún caso será inferior al 15% del suelo urbanizable del sector
	9m ² /hab 20 m ² /vivienda	Suelo Expansión urbana, en ningún caso será inferior al 20% del suelo urbanizable del sector
	7m ² /hab 15 m ² /vivienda	Cabeceras urbano parroquiales de densidad baja, en ningún caso será inferior al 15%
	8m ² /hab 20 m ² /vivienda	Cabeceras urbano parroquiales de densidad media, en ningún caso será inferior al 15%

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.2 ESTÁNDAR DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

Tabla 35: Normas nacionales de vialidad

Elemento vial	Norma	Espacio requerido	Observaciones
Bandas de equipamiento en aceras	NTE – INEN 2 243	0,60m	Fuera del espacio de circulación, en el lado exterior
Altura de señalización Rompimiento de barreras arquitectónicas	NTE – INEN 2 241 NTE – INEN 2 142	Altura superior a 1,40m	
Señales visuales y acústicas	NTE – INEN 2 241 NTE – INEN 2 142	Altura superior a 2,10m	
Señales táctiles que indiquen desnivel o cambio de dirección	NTE – INEN 2 241 NTE – INEN 2 142	1.00m de longitud	Antes y después del desnivel o cambio de dirección
Emisiones sonoras	NTE – INEN 2 241 NTE – INEN 2 142		Emisiones distinguibles e interpretables

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 36: Normas nacionales de vialidad: Determinaciones por tipo de vía

Variable	Clasificación o Tipología				
	Expresas	Arteriales P	Arteriales S	Colectoras	Locales
Velocidad de proyecto	90 km/h	70 km /h	70 km /h	50 km/h	50 km/h
Velocidad de operación	60-80 km/h	50 - 70 km/h	30 - 50 km/h	20 - 40 km/h	Máximo 30 km/h
Distancia paralela ente ellas	8000-3000 m	3.000 - 1.500 m	1.500 – 500 m.	1000 - 500 m	100 - 300 m
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)	Pueden tener intersecciones a nivel con vías menores (señalizar y semaforizar)	La mayoría de intersecciones son a nivel	Todas las intersecciones son a nivel	La mayoría de intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	3 por sentido	3 por sentido	2 por sentido	4 (2 por sentido)	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,65m	3,65m	3,65m	3,50 m.	3,50 m.
Carril de estacionamiento lateral			Mínimo 2,20 m.; deseable 2,40 m.	Mínimo 2,00 m	Mínimo 2,00 m
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h = 110 m.	70 km/h = 90 m.	50 km/h = 60 m	40 km/h = 45 m.	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de curvatura	80 km/h = 210 m	70 km/h = 160 m	50 km/h = 80 m	40 km/h = 50 m.	

Radio mínimo de esquinas					3 m
Gálibo vertical mínimo	5,50 m	5,50 m	5,50 m	5,50 m.	
Aceras		4 m	4 m	Mínimo 2,50 m. excepción 2 m	Mínimo 1,20 m
Radio mínimo de esquinas	5 m	5 m	5 m	5 m	
Señalización de circulación					Señalización horizontal
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6,00 m	Parterre	Parterre mínimo de 4 m o señalización horizontal.	Parterre mínimo de 3 m o señalización horizontal.	
Espaldón	Mínimo 2,50 m.(lat) de 4 carriles/sentido en adelante, espaldones junto a parterres mín. 1,80m	1,80 m. mínimo, pueden no tener espaldón			
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)			
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8.			
Longitud máxima vías sin retorno				300 m	300 m

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 37: Normas nacionales de vialidad: Escalinatas

Variable	Dimensión
Ancho mínimo	2,40m
contrahuellas	16
descansos	mínimo 1,220
Calculo (Norma General)	Dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: 2CH + 1H = 64. La contrahuella máxima será de 0.17 m

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 38: Normas nacionales de vialidad: Ciclovías

Variable	Dimensión
Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Gálibo vertical mínimo	2,50 m.
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos mayor 300 m	5%
Pendiente en rampas (pasos elevados)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m. 25 km/h = 10 m. 30 km/h = 20 m. 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2,40 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1,80 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m.; recomendable 0,80 m
Aceras	Mínimo 1,20 m.

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 39: Normas nacionales de vialidad: Radios de giro por tipo de vehículo

Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio mínimo de giro
Automóvil	3,35 m	7,32 m
Camión Pequeño	4,50 m	10,40 m
Camión Pequeño	6,10 m	12,81 m
Tráiler con remolque	12,20 m	12,20 m
Tráiler con remolque	15,25 m	13,72 m

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 40: Normas nacionales de vialidad: Características mínimas por tipo de vía

Características mínimas de las vías	Tipo de vías					
	Expresas	Arteriales P	Arteriales S	Colectoras	Locales	Ciclovías
Volumen de tráfico	1200-1500	500-1200	500-1000	400-500	400 o menos	
Velocidad de circulación (km/h)	60-80	50-70	40-60	30-50	Max 30	10 a 30
Derecho de vía (m)	35	25	15	15	0	
Pendiente máxima (%)	6%	6%	8%	8%	12%	
Distancia entre vías (m)	8000-3000	3000-1500	1500-500	500-1000	100-400	
Longitud máxima (m)	Variable			1000	400	

Fuente: Normas del Municipio de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 41: Normas nacionales de vialidad: Especificaciones mínimas por tipo de vía

Especificaciones mínimas de las vías	Tipo de vías				
	Expresas	Arteriales P	Arteriales S	Colectoras	Locales
N° Carriles por Sentido	3	3	2	2	1
Ancho carril (m)	3.65	3.65	3.65	3,50-3,65	2,80-3,50
Carril Estacionamiento (m)	No	No	2,20-2,40 (Opcional)	2-2,40	2-2,40
Parterre (m)	6	6	4 (Opcional)	3	No
Espaldón (m)	2.5	1,8 (Sin aceras)			
Ancho Aceras (m)	No	4 (Opcional)	4	2-2,5	2-3

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 42: Normas nacionales de vialidad: Redondeles

Radio del redondel (m)	Ancho de la vía del redondel (m)		
	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado + 1 liviano	1 vehículo articulado +2 livianos
5	7,6	11,7	
8	7,1	11,2	
10	6,7	10,8	
12	6,5	10,3	
14	6,2	10,1	
16	6,0	9,9	
18	5,9	9,7	
20	5,7	9,6	13,5
22	5,6	9,5	13,4
24	5,5	9,4	13,3
26	5,4	9,3	13,2
28	5,4	9,2	13,0
30	5,3	9,1	12,9
50	5,0	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Para circulación, cruces y dimensiones en vías peatonales se referirá a la NTE INEN 2 246:2000.

Tabla 43: Normativa de equipamiento de Transporte

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Transporte	Zonal	Terminal Terrestre	Nacional	Nacional	-	De acuerdo con estudios de detalle
		Aeropuerto	Nacional	Nacional	-	De acuerdo con estudios de detalle
		Estación de Vehículos Pesados de Carga	-	-	-	-
		Destacamento de Comisión Nacional de Tránsito	Zonal	Zonal	-	1 a 2 ha
	Distrital	Estación de transferencia interparroquial	Zonal	Zonal	-	De acuerdo con estudios de detalle
		Centro de Revisión Vehicular	Todo el Cantón	Todo el Cantón	-	3.000 – 5.000 m2
	Sectorial y Barrial	Estación de camionetas de carga	3.000	40.000	0,03	-
		Estación de buses	-	-	-	-
		Estacionamientos públicos	-	-	-	-
		Parada de buses	-	-	-	-
Parada de taxis		-	-	-	-	

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.2.3 ESTÁNDAR EN ÁREAS VERDES

Tabla 44: Normas Generales de la OMS en Áreas Verdes

Nivel/País	Espacio requerido
OMS	16 m2/hab
España	50% del espacio destinado a espacio público deberá contener especies vegetales

Fuente: Normas OMS y España / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Tabla 45: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Quito

Normativa	Especie vegetal	Espacio requerido	Observaciones
NTE INEN 2 314:2000	Árboles	Altura mínima de 2,20m	Tronco, ramas y follaje no debe invadir el área peatonal
	Árboles	Ancho de 0,90m desde el borde del alcorque o jardinera	Árboles en el interior de áreas de circulación deben ser señalizados con cambio de textura
	Jardineras	0,90m	Ancho mínimo entre dos jardineras. El follaje de la vegetación de jardineras no excederá el perímetro de las mismas
		No debe estar por debajo de 2,20m	Jardineras en línea de fábrica no deben colgar y constituir un obstáculo para el peatón
	Protector de árbol	-	Fabricado en materiales como varilla, pletina o tubo metálico.
	Cerramiento de parterres y áreas verdes	Altura no sobrepasará 0,30m en parterres 0,60 en áreas verdes	Verjas de acero

Fuente: Normas del Municipio de Quito / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

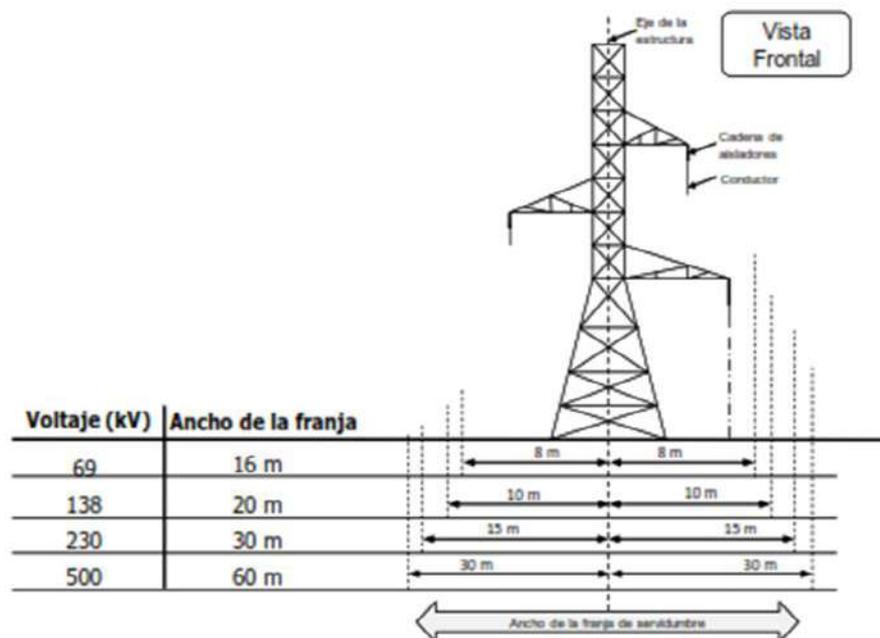
Tabla 46: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Cuenca

Espacio público	Espacio requerido
Equipamiento de recreación Áreas verdes presentes en vías con una sección mínima de 3m Márgenes de protección de ríos y quebradas	9m ² /hab para áreas verdes
Suelo urbano consolidado	7 m ² /hab 15 m ² /vivienda

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.4 OTROS ESTANDARES: ELECTRICOS, FUENTES HÍDRICAS, RUIDO, CONTAMINACIÓN, MOBILIARIO URBANO, ETC.

Tabla 47: Distancias de la franja de servidumbre



Fuente: ARCONEL
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 48: Distancia de seguridad a líneas de transmisión eléctrica

Voltaje (kV)	Ancho de la franja
34, 5 < V ≤ 46	16 m
13, 8 < V ≤ 34,5	12 m
13,8	6 m

Fuente: ARCONEL
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 49: Distancia de seguridad a líneas de distribución eléctrica

Voltaje (V) / Distancias (m)	Conductores		Partes rígidas energizadas no protegidas (Barras)	
	0 a 750 V	750 V-22 kV	0 a 750 V	750V-22kV
Vertical arriba o abajo de techos o proyecciones no accesibles a personas.	3,2	3,8	3,0	3,6
Vertical arriba o debajo de techos, cornisas y balcones, fácilmente accesibles a personas.	3,5	4,1	3,4	4,0

Fuente: ARCONEL

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 50: Distancia de seguridad conductores eléctricos energizados

Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal HR (Figura 3), de conductores en reposo (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 kV	2,3
Mayores a 22 kV	$H_R = 2,3 + 0,01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

Fuente: ARCONEL

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 51: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas

USO DEL SUELO	NIVEL SONORO CORREGIDO (NPSf) [dB(A)]	
	07:00 – 22:00	22:00 – 07:00
Equipamientos, Protección ecológica, Patrimonio Cultural	45	35
Residencial	50	40
Múltiple	55	45
Recursos naturales, Agrícola residencial, Industrial 1 y 2	60	50
Industrial 3 y 4	70	65

Fuente: Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 52: Niveles máximos de emisión para fuentes móviles

Categoría de vehículo	Descripción	Velocidad del motor en la prueba [rpm]	Nivel sonoro máximo [dB(A)]
Motocicletas o similares	Vehículos de transmisión de cadena, con motores de 2 o 4 tiempos (Motocicletas, tricars, cuadrones, etc.)	4000 - 5000	86
Vehículos livianos	Automotores de cuatro ruedas con un peso neto vehicular inferior a 3.500 kilos. (Taxis, carga liviana, furgonetas, etc.)	2500 - 3500	81
Vehículos para carga mediana y pesada	Automotores de cuatro o más ruedas, destinados al transporte de carga, con un peso neto vehicular superior o igual a 3.500 kilogramos	1500 - 2000	88
Buses, busetas, articulados	Automotores pesados destinados al transporte de personas, con un peso neto vehicular superior o igual a 3.500 kilos.	1500 - 2500	85

Fuente: Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 53: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-uso suelo

USO DEL SUELO	NIVEL SONORO CORREGIDO (NPS) eq [dB(A)]	
	07:00 – 22:00	22:00 – 07:00
Zona hospitalaria y educativa	45	35
Residencial	50	40
Residencial mixta	55	45
Zona Comercial	60	50
Comercial mixta	65	55
Zona Industrial	70	65

Fuente: Ministerio del Ambiente
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 54: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-vehículos

CATEGORÍA DE VEHÍCULO	Descripción	NPS Máximo [dBA]
Motocicletas	Hasta 200 cc	80
	200 cc – 500 cc	85
	Mayores a 500 cc	86
Vehículos	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor.	80
	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor, y peso no mayor a 3,5 toneladas.	81
	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor, y peso mayor a 3,5 toneladas.	82
	Transporte de personas, nueve asientos, incluido el conductor, peso mayor a 3,5 toneladas, y potencia de motor mayor a 200 HP.	85
Vehículos de carga	Peso máximo hasta 3,5 toneladas	81
	Peso máximo de 3,5 toneladas hasta 12,0 toneladas	86
	Peso máximo mayor a 12,0 toneladas	88

Fuente: Ministerio del Ambiente
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.5 NORMATIVA DE REGULACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS PARA EL CANTÓN GUALAQUIZA

En base a los estándares urbanos descritos anteriormente, se establecen para el área del cantón Gualaquiza, la normativa de referencia para la cobertura, áreas e implantación de los principales equipamientos sociales y públicos; no obstante, se indica que los estándares de los apartados anteriores, se deberán considerar para el caso de otros equipamientos y obra pública en general.

Tabla 55: Normativa de regulación de equipamientos públicos para el cantón de Gualaquiza

EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de influencia	Población base	Área de Terreno	
			[m]	[hab]	[m ² /hab]	[Unidades]
Educación	Zonal	Campus universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Educación, Actualización y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)	1	De acuerdo a
		Centro internacional de postgrados	Nacional			
		Centros de capacitación especializada	Nacional			
	Distrital	Extensión universitaria	Distrital I			
		Aulas de capacitación	Distrital			
		Institutos tecnológicos	5000			

						estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Centros de desarrollo infantil	400	1000-4000		900m ²
		Establecimiento Eje (Inicial, incluido básico o bachillerato)	800	5000-7000	1,7	1,2ha
		Unidad Educativa (Inicial, básico y bachillerato)	1000	5000	1,7	3ha
		Unidad del milenio	Sectorial	10000	3	3ha
		Estudio a distancia				
		Centros bilingües de lengua nativa				
		Centros bilingües de lengua extranjera				

EQUIPAMIENTO DE SALUD									
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)			
Salud	Zonal	Tercer nivel de Atención	Regional	Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud					
		Centros de Especializados							
		Hospital Especializado							
		Hospital de Especialidades							
	Distrital	Segundo Nivel de Atención	Zonal						
		Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico							
		Centro de especialidades							
		Centro clínico – quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)							
		Hospital Básico							
	Sectorial y Barrial	Primer Nivel de Atención	-						
		Puesto de Salud							
		Centro de Salud - A					2000 – 10000	0.15	1500m ²
		Centro de Salud - B					10001-25000	0.17	4250m ²
		Centro de Salud - C					25001-50000	0.14	7200m ²

EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Cultura	Zonal	Centro de convenciones y tecnologías	Regional	Toda la ciudad	0.25	1 – 5 ha
		Teatro de la Ciudad			0.10	
		Pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad			0.20	
		Casa de la Música			0.10	
		Archivo histórico del cantón			-	
	Distrital	Complejo cultural con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de talleres, infoteca, auditorio, cafetería, espacio administrativo	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	1 – 5 ha
		Centro cultural zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala de multifunción, sala taller multiuso, salas con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.	Toda la ciudad	Toda la ciudad	0.2	1500 m ²
		Museo				
	Sectorial y Barrial	Auditorios/ Teatros				
		Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0.1	500 m ²
	Centro cultural rural: auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso multiplice, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	2000-5000	0.1	500 m ²	

EQUIPAMIENTO RECREATIVO						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m2/hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Recreación	Zonal	Parque Nacional	Regional	Regional	-	-
		Parque Cantonal			-	≥10 ha
		Complejo Ferial			-	5-10 ha
		Estadio			-	5 ha
		Centro de Alto Rendimiento			-	5 ha

	Distrital	Parques de Bosque Protector	Toda el área urbana	Toda el área urbana		≥10 ha
		Parque de la ciudad	3000	5000	2	≥10 ha
		Complejo deportivo o polideportivo (contiene piscina, cancha de futbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, racket, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes, opcionales velódromo y pista de bicigrós)	Toda la ciudad	Toda la ciudad		5000-10000 m ²
	Sectorial y Barrial	Parques sectoriales o barriales	1000	10000	1.5	≥5000 m ²
		Plazas	-	7000	0.2	≥1400 m ²
		Plazoletas	-	2500	0.2	≥500 m ²
		Parques Infantiles	400-800	1000	0.5	300-1000 m ²
Parque Lineal	Regional	Toda la ciudad	0.5	-		

EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Bienestar social	Zonal	Centro de rehabilitación social para mayores de edad	Regional	Regional	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Centros de menores de edad con conflicto con la ley	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	3000 m ²
		Centro de atención para personas con discapacidad			-	De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Gestión Animal	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	
	Distrital	Centro de inserción social (Tratamiento para adicciones)	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de acogida institucional para los grupos de atención prioritaria			-	
		Cementerio urbano (sala de velaciones y servicios exequiales)				
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración comunitaria	1000	5000	0.06-0.1	300-500 m ²
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - A	400	500-1000	0.9	400 m ²
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - B	500			800 m ²
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - C	800			916 m ²
		Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquia	-	De acuerdo a estudios de detalle

EQUIPAMIENTO DE APROVISIONAMIENTO						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Aprovisionamiento	Zonal	Mercado de transferencia de vivieres	Todo el Cantón	Todo el Cantón	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de faenamiento	Regional		-	
		Feria de Ganado			-	
	Distrital	Mercados minoristas (productos perecibles y no perecibles)	1500	10000	0.11	3000-10000 m ²
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (Productos perecibles y no perecibles)	800	5000	0.28	1400 m ²

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno (m ² /hab)	Lote Mínimo (Unidades)
Administración y gestion	Zonal	Sede regional o cantonal de administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón	-	De acuerdo a estudios de detalle
		Sede de administración y gestión de empresas municipales				

Fuente: GAD Municipal de Cuenca y Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.3 DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Una vez clasificado el suelo en los términos que establece la ley, el siguiente paso dentro de la elaboración del PUGS es la determinación y delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), referente a ello, la LOOTUGS indica que:

Los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas o rurales, definidas por los planes de uso y gestión del suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo morfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. (2016, Art. 41)

Por su parte, el reglamento a la LOOTUGS en su artículo 18, indica que, para la identificación de zonas homogéneas se deberán tomar en cuenta los siguientes factores:

- Características de consolidación referente a suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de vías y espacio público, así como a la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo.
- Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas.
- Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística.
- Protección del patrimonio natural, cultural o construido.
- Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.
- Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo o sistemas de incentivos.
- Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de media o gran escala y su grado de afectación a la población, movilidad o patrimonio.

De acuerdo a lo expresado, se realiza la determinación y delimitación de los PIT, tanto del suelo urbano como del rural, a fin de establecer los tratamientos y aprovechamientos que en ellos se puedan dar en función de sus particularidades.

1.3.1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) DEL SUELO RURAL

La determinación y delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) para el suelo rural considera la subclasificación ya establecida primero en el PDOT 2020-2023 y reajustada en el Componente Estructurante del PUGS 2020-2032.

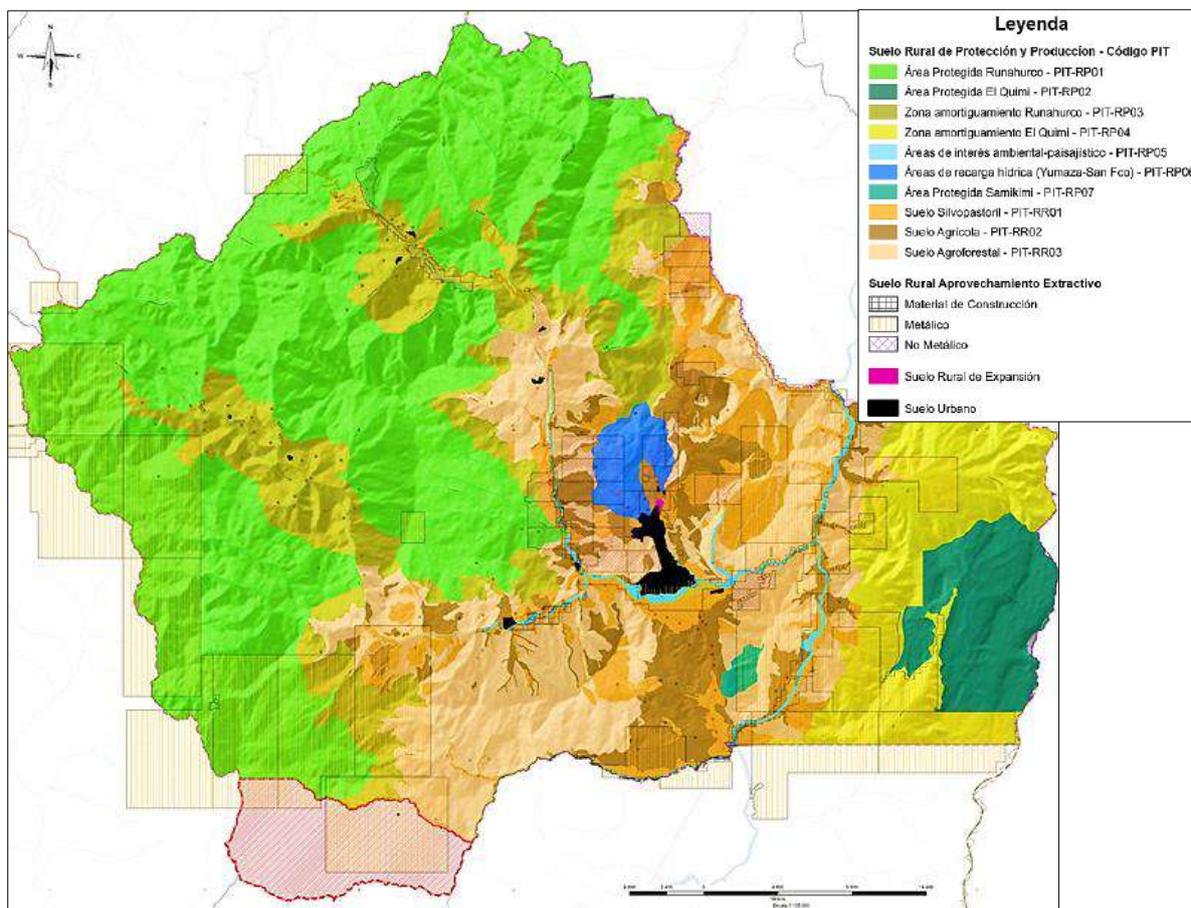
De acuerdo a la subclasificación se han establecido en total 11 PIT, 7 definidos para el suelo rural de protección, 3 para el suelo rural de producción y 1 para el suelo rural de expansión urbana; en lo referente al suelo rural de aprovechamiento extractivo, al darse las concesiones mineras sobre suelo de protección y producción, no se definen PIT específicos, los polígonos de las concesiones mineras y su codificación respectiva dada por el ente rector, se mantienen como referencia.

Tabla 56: Descripción de los PIT en Suelo Rural

Subclasificación	Descripción	Código PIT	Superficie (ha)	Porcentaje
Rural de Protección	Área Protegida Runahurco	PIT - RP01	87,974.15	40.72%
	Área Protegida El Quimi	PIT - RP02	9,023.82	4.18%
	Zona de amortiguamiento de hábitat Runahurco	PIT - RP03	27,626.14	12.79%
	Zona de amortiguamiento de hábitat El Quimi	PIT - RP04	18,297.81	8.47%
	Área de interés ambiental y/o paisajístico (Cuerpos de agua)	PIT - RP05	1,491.38	0.69%
	Áreas de recarga hídrica (Yumaza-San Francisco)	PIT - RP06	2,622.96	1.21%
	Área Protegida Samikimi	PIT - RP07	550.20	0.25%
Subtotal			147,586.46	68.32%
Rural de Producción	Silvopastoril	PIT - RR01	14,335.13	6.64%
	Agrícola	PIT - RR02	14,168.18	6.56%
	Agroforestal	PIT - RR03	38,718.00	17.92%
Subtotal			67,221.31	31.12%
Rural de Aprovechamiento Extractivo*	Minería- Materiales de construcción (áridos y pétreos)	SIN DEFINIR	1,161.01	0.54%
	Minería No Metálica		9,192.43	4.26%
	Minería Metálica		53,681.71	24.85%
Subtotal			64,035.15	29.64%
Rural de Expansión Urbana	Reserva de suelo para expansión urbana	SIN DEFINIR	25.08	0.01%
Suelo Rural Sin Información			115.88	0.05%
Suelo rural total			214,948.73	99.50%
Superficie cantonal			216,033.47	100.00%

* Nota: Representa un suelo sobrepuesto al de protección y producción. La superficie y porcentaje se obtienen relacionando el área concesionada con la superficie total del cantón.

Mapa 7: Distribución de los PIT en Suelo Rural



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

1.3.1.1 PIT para el Suelo Rural de Protección

Se conforman por aquellos que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) como el Área Protegida de Runahurco y El Quimi, las zonas de amortiguamiento de hábitat o remanentes que forman parte del Corredor de Conectividad Sangay–Podocarpus y El Quimi, las microcuencas hidrográficas de los ríos Yumaza y San Francisco consideradas como área natural de uso sostenible y las áreas de interés ambiental o paisajístico constituidos por los principales cuerpos de agua que recorren el cantón.

El fin es conservar y proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos; así como, preservar el paisaje propio de los ecosistemas implicados para un aprovechamiento turístico respetuoso con el ambiente.

Polígono de Intervención Territorial PIT-RP01:

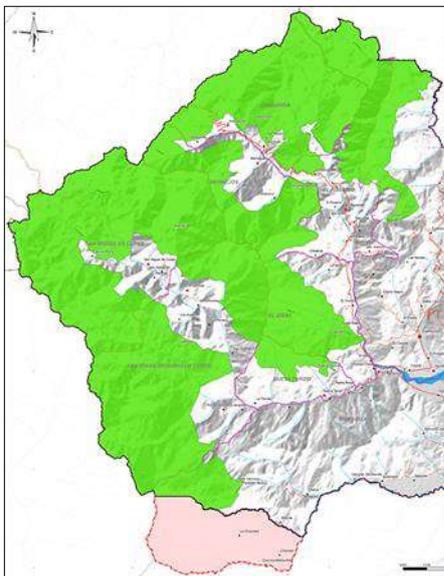
Área Protegida Runahurco.

Código: PIT – RP01

Extensión: 87.974,15 ha

Características: Es un Área Ecológica de Conservación Municipal como parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), contenida como área núcleo dentro del Corredor de Conectividad Sangay–Podocarpus, aquí se encuentra incluida el Área Protegida Comunitaria Tambillo. Se constituye en un elemento natural para la protección de servicios ambientales, como fuente y recurso hídrico para la provisión de agua de consumo humano, así como, para la preservación del patrimonio arqueológico. Presenta zonas degradadas que deben recuperarse.

Las actividades compatibles son de investigación científica-cultural y ecoturismo con limitaciones.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RP02:

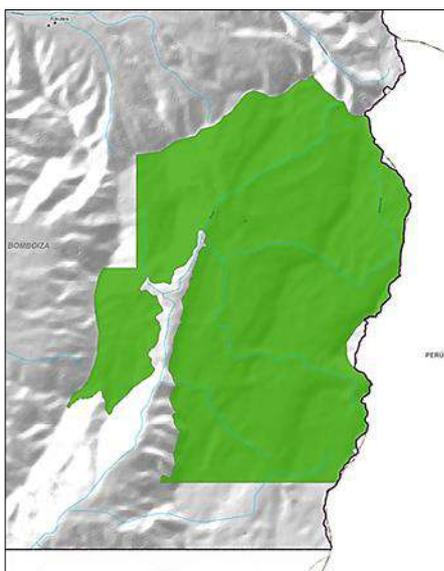
Área Protegida El Quimi.

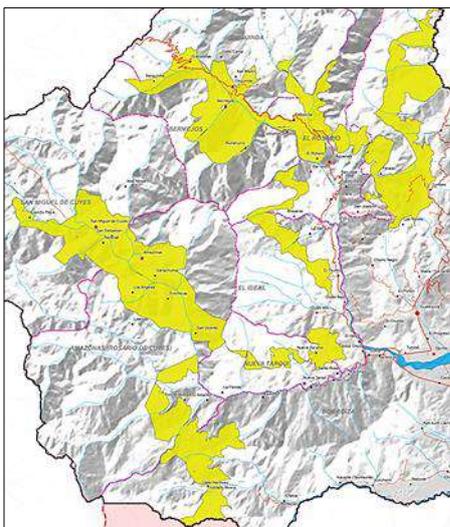
Código: PIT-RP02

Extensión: 9.023,82 ha

Características: Es un Área de Reserva Biológica que forma parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) en las inmediaciones de la Cordillera del Cóndor; se caracteriza por ser un bosque montano bajo de vegetación variada con alta diversidad de flora y fauna. Se constituye en una zona de reserva por su alto valor ecosistémico donde coexisten bosques de neblina e incluso páramos; la mayor parte de su extensión aún se mantiene inalterada y poco explorada.

Las actividades compatibles son de investigación científica-cultural y ecoturismo con limitaciones.





Polígono de Intervención Territorial PIT-RP03:

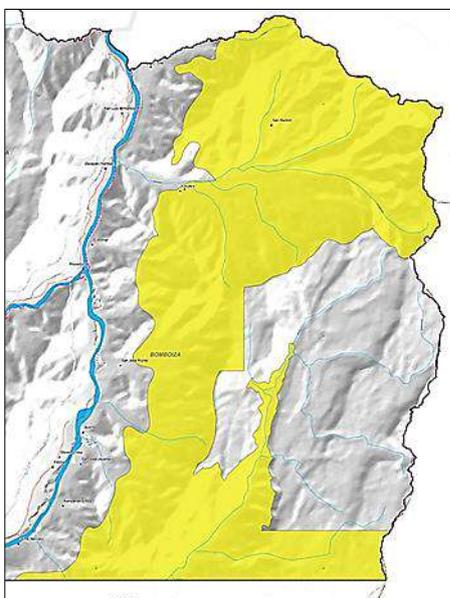
Zona de Amortiguamiento Runahurco.

Código: PIT-RP03

Extensión: 27.626,14 ha

Características: Considerado como remanente del Corredor de Conectividad Sangay Podocarpus, cumple una función de anillo de protección del Área Núcleo (Área Protegida Runahurco), se encuentra soportando intervención antrópica por la presencia de la red vial y los asentamientos humanos a lo largo de la misma, por lo que presenta un alto grado de degradación.

Las actividades compatibles son las productivas bajo ciertas determinaciones, las de reforestación y ecoturismo.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RP04:

Zona de Amortiguamiento El Quimi.

Código: PIT-RP04

Extensión: 18.297,81 ha

Características: Se considera como un área de gran diversidad biológica que sirve como anillo de protección o amortiguamiento del Área Protegida El Quimi.

Conformada por bosque montano bajo de vegetación variada con alta diversidad de flora y fauna. Debido al carácter endémico de las especies tanto animales como vegetales, esta zona ha despertado gran interés por algunas ONG para estudios científicos.

Las actividades compatibles son de investigación científica-cultural y ecoturismo con limitaciones.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RP05:

Área de interés ambiental y/o paisajístico (Cuerpos de Agua).

Código: PIT-RP05

Extensión: 1.491,38 ha

Características: Se encuentra constituida por los principales cuerpos de agua que recorren el cantón y presentan características paisajísticas singulares. Por su gran valor visual y paisajístico su alteración o modificación puede variar de forma negativa la calidad y percepción del mismo.

Se engloban las márgenes de quebradas y ríos principales como el Zamora, Bomboiza, Cuchipamba y Gualaquiza.

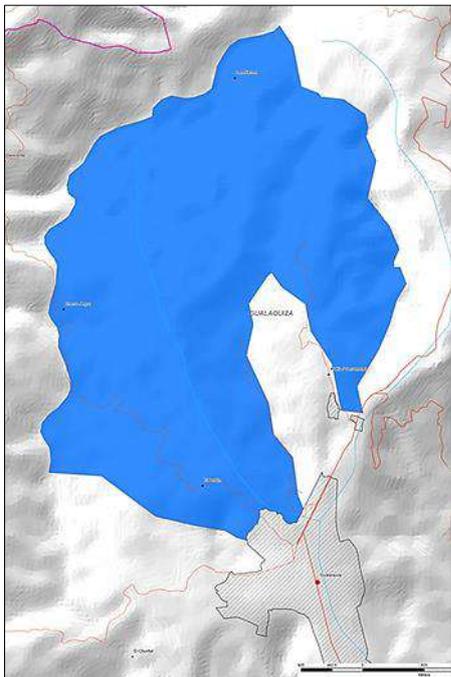
Las actividades compatibles son de investigación científica-cultural, recreación y ecoturismo con limitaciones.

Polígono de Intervención Territorial PIT-RP06:

Área Natural de Uso Sostenible (Recarga hídrica).

Código: PIT-RP06

Extensión: 2.622,96 ha



Características: Se constituye en un área de interés hídrico ubicada al norte de la cabecera cantonal de Gualaquiza. Conformada por las microcuencas de los ríos Yumaza y San Francisco, las cuales aportan agua para consumo humano de la cabecera cantonal; se busca su conservación y recuperación ambiental para garantizar el aprovisionamiento de agua a futuro.

Fundamentado en el artículo 137 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua se abre la posibilidad de establecer estrategias de conservación por servicios ecosistémicos.

En la actualidad se ha detectado la presencia de asentamientos y fraccionamientos dentro del territorio cubierto por esta delimitación geográfica natural la cual debe ser regulada de forma inmediata.

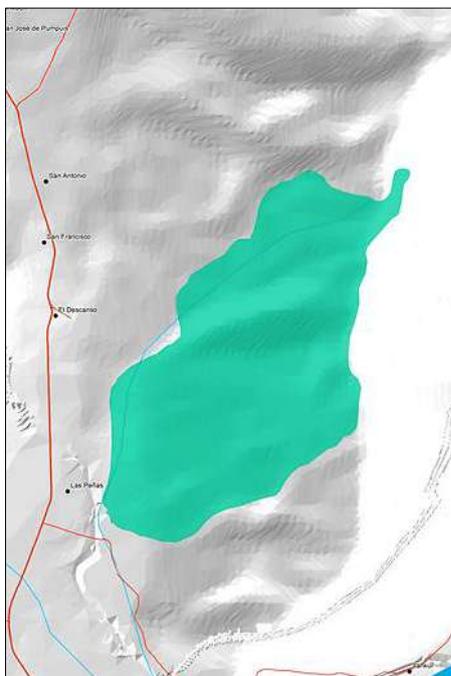
Las actividades compatibles son investigación científica-cultural y ecoturismo con limitaciones sobre la cota de captación: bajo la cota se deben controlar las actividades agropecuarias.

Polígono de Intervención Territorial PIT-RP07:

Área Protegida Samikimi.

Código: PIT-RP07

Extensión: 550,20 ha



Características: Es un bosque de vegetación protectora establecido mediante Registro Oficial No. 597 del 1 de junio de 2002 con Resolución Ministerial No.57 del 17 de mayo de 2002.

Ubicado en la parroquia Bomboiza, entre el estero Cayeyme Churo a Norte; el río Zamora y el poblado las Peñas al Sur; la quebrada Samikimi al Oeste, a una distancia de 7km aproximadamente de la ciudad de Gualaquiza.

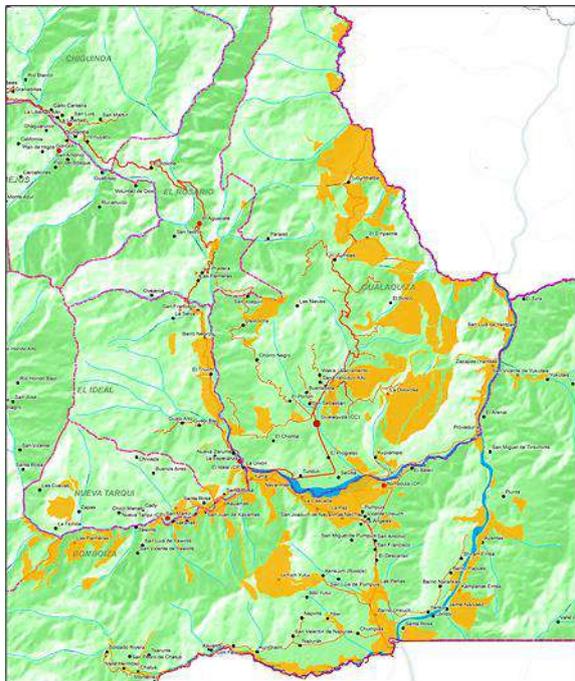
Contiene formaciones de bosque localizadas en una topografía accidentada, con condiciones climáticas e hídricas que no son aptas para la agricultura o la ganadería. Su función principal es la de conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre.

Las actividades compatibles son de investigación científica-cultural y ecoturismo con limitaciones.

1.3.1.2 PIT para el Suelo Rural de Producción

Es el suelo propuesto para las actividades de producción agrícola, ganadera, acuícola, forestal y servicios ecosistémicos, de manera que las actividades que se desarrollen en el mismo, se diversifiquen de forma más eficiente en base a las características del suelo.

El objetivo es garantizar la soberanía alimentaria en el cantón Gualaquiza a través de un aprovechamiento más racional y sostenible del suelo rural, maximizando la producción con la implantación de actividades compatibles y minimizando las alteraciones al entorno natural.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RR01:

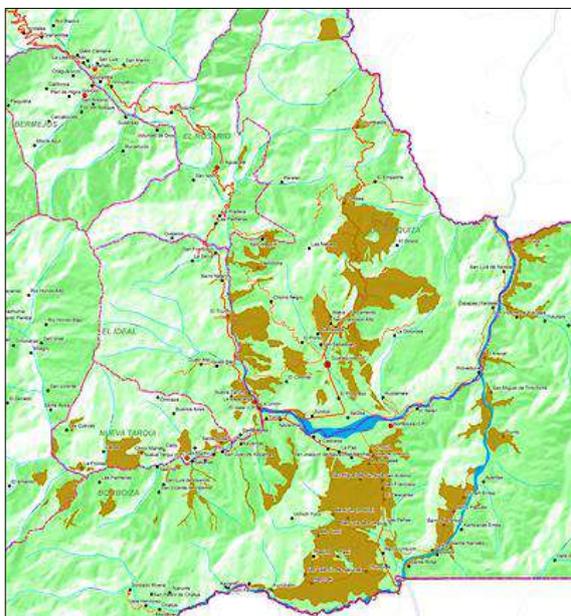
Suelo de Producción Silvopastoril.

Código: PIT-RR01

Extensión: 14.335,13 ha

Características: Suelo productivo que por las condiciones físicas del suelo se destina principalmente a la producción silvícola (madera) y pastoril (pasto), se combina el establecimiento de árboles y ganado dentro de una parcela; proporcionando rentabilidad económica futura debida a la explotación de la madera.

Las actividades preferentes son de uso mixto: Plantaciones forestales con espacios de pastizal para forraje y crianza de animales.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RR02:

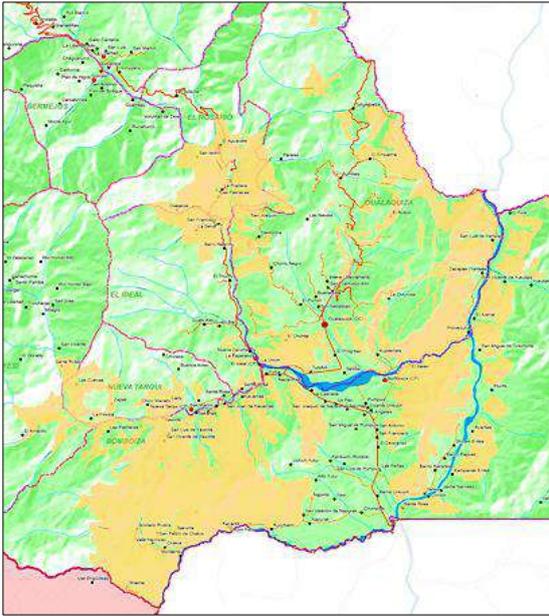
Suelo de Producción Agrícola.

Código: PIT-RR02

Extensión: 14.168,18 ha

Características: Suelo de producción óptimo (apto por la composición de suelo, clima, pendiente, humedad, fertilización y riego) para labores de producción y programación de cultivos de ciclo corto en campo abierto o bajo invernadero, plantaciones de cultivos perennes y la crianza de animales mayores, especies menores; maximizando la producción y minimizando el impacto ambiental.

Las actividades preferentes son las agropecuarias, especialmente la agrícola.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RR03:

Suelo de Producción Agroforestal

Código: PIT-RR03

Extensión: 38.718,00 ha

Características: Suelo previsto para prácticas de producción mixta: Cultivos y árboles forestales implantados de manera secuencial, permitiendo un mejor aprovechamiento del suelo de forma que se diversifique y optimice una producción sostenible, tanto con un fin de protección ecológica como de producción.

Las actividades preferentes son para un uso mixto: Cultivos agrícolas/crianza de animales menores con plantaciones de especies arbóreas frutales o forestales.

1.3.1.3 PIT para el Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo

El Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo está conformado por las concesiones mineras presentes en el territorio, las cuales se han otorgado sobre suelo de protección y producción. En el cantón Gualaquiza se ha concesionado suelo para la explotación y exploración de materiales de construcción, minerales metálicos y no metálicos.

La superficie concesionada -especialmente, la minería metálica- supera el límite político/administrativo, por lo que, para su tratamiento, regulación y gestión se deben elaborar mancomunadamente políticas locales con los actores cantonales circunvecinos; en este sentido, para este suelo no se considera un PIT específico pues las concesiones están sobrepuestas a los suelos de protección y producción y, algunas superan el territorio cantonal. Para referencia de los bloques mineros, se recomienda utilizar el código de seis dígitos vinculado a la concesión minera.

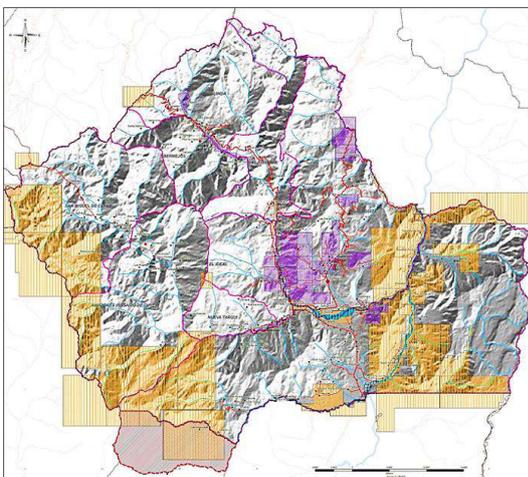
Polígono de Intervención Territorial: Corresponde al polígono delimitado para la concesión, no se considera de forma específica.

Código: S/N (Referirse al código de la concesión)

Extensión: 64.035,15 ha

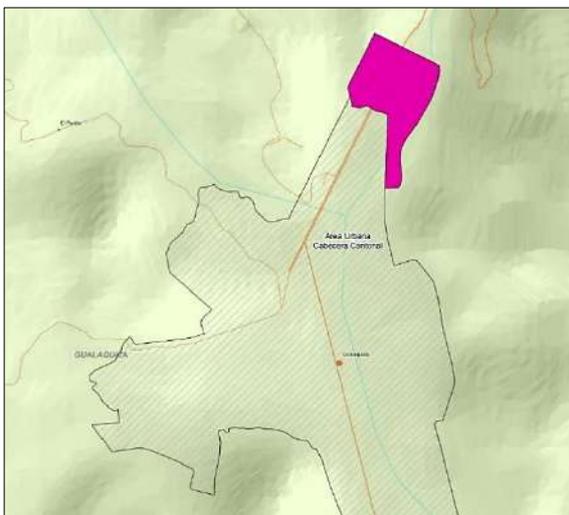
Características: Destinado para actividades extractivas de materiales de construcción (áridos y pétreos) que se encuentren en lechos de ríos y canteras; metálicos (ferrosos, preciosos o radioactivos) y no metálicos (minerales que son transformados por otras industrias en varios productos).

Las actividades mineras de exploración y explotación se dan dentro de los límites del área concesionada, muchas de las cuales recaen sobre Suelo de Protección (Uso de preservación y conservación) y Suelo de Producción (Uso agropecuario, agroforestal y silvopastoril de apoyo a la soberanía alimentaria) estableciéndose conflictos de uso, los cuales, el GADMG en conjunto con otras entidades debe regular y controlar sus actividades.



1.3.1.4 PIT para el Suelo Rural de Expansión Urbana

A corto plazo, no sería necesario definir un suelo de expansión urbana, sin embargo, se debe considerar las externalidades positivas que se pueden generar por la demanda adicional de suelo, disponibilidad de servicios básicos y las tendencias de posicionamiento microrregional que se plantea como modelo territorial para los próximos años, por lo que se prevé un suelo de reserva futura (al mediano y largo plazo) para dotación de nuevos equipamientos, programas de vivienda de interés social y desarrollo residencial conforme a lo dispuesto en la LOOTUGS.



Polígono de Intervención Territorial PIT-RU01:

Código: PIT-RU01

Extensión: 25,08 ha

Características: Se establece como suelo de reserva para expansión urbana al mediano y largo plazo. Su incorporación estará sujeta obligatoriamente a la formulación previa de un Plan Parcial.

Se localiza al Norte del área urbana de la cabecera cantonal, entre la quebrada del Salado y la Unidad de Policía Comunitaria.

1.3.2 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) DEL SUELO URBANO

Conforme a lo establecido en la LOOTUGS y de acuerdo a la subclasificación del suelo urbano definida en el Componente Estructurante, se procede a definir los PIT para el suelo urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y de los dos núcleos urbanos (San Francisco y La Pradera).

1.3.2.1 PIT para la Cabecera Cantonal

Tomando de referencia los sectores de planeamiento existentes, se han determinado 48 PIT codificados de acuerdo a su ubicación y dentro del límite urbano.

Tabla 57: Descripción de los PIT del suelo urbano de la cabecera cantonal

Sector	Código PIT	Superficie (ha)	Porcentaje
Sector C	PIT C1	8.83	0.94%
	PIT C2	7.45	0.80%
	PIT C3	17.43	1.86%
	PIT C4	7.76	0.83%
	PIT C5	6.49	0.69%
	PIT C6	8.19	0.87%
	PIT C7	7.86	0.84%
	Subtotal	64.01	6.83%
Sector N	PIT N1	7.71	0.82%
	PIT N2	14.28	1.52%
	PIT N3	15.07	1.61%
	PIT N4	10.61	1.13%
	PIT N5	14.19	1.52%
	PIT N6	25.74	2.75%
	Subtotal	87.60	9.35%

Sector E	PIT E1	17.52	1.87%
	PIT E2	27.58	2.94%
	PIT E3	5.52	0.59%
	PIT E4	4.52	0.48%
	Subtotal	55.14	5.89%
Sector S	PIT S1	12.40	1.32%
	PIT S2	15.41	1.65%
	PIT S3	15.07	1.61%
	PIT S4	10.00	1.07%
	PIT S5	32.89	3.51%
	PIT S6	33.06	3.53%
	PIT S7	42.00	4.48%
	PIT S8	29.58	3.16%
	PIT S9	15.79	1.69%
	PIT S10	3.74	0.40%
	PIT S11	23.24	2.48%
	PIT S12	124.37	13.28%
	PIT S13	4.20	0.45%
	Subtotal	361.75	38.62%
Sector M	PIT M1	14.36	1.53%
	PIT M2	17.35	1.85%
	PIT M3	4.41	0.47%
	PIT M4	13.08	1.40%
	PIT M5	15.41	1.65%
	PIT M6	33.02	3.53%
	Subtotal	97.63	10.42%
Sector O	PIT O1	13.26	1.42%
	PIT O2	7.59	0.81%
	PIT O3	4.08	0.44%
	PIT O4	9.63	1.03%
	PIT O5	9.54	1.02%
Subtotal	44.10	4.71%	
Sector ESP	ESP1	20.56	2.20%
	ESP2	34.26	3.66%
	Subtotal	54.82	5.85%
Sector TP	TP1	2.81	0.30%
	TP2	99.15	10.59%
	TP3	53.25	5.69%
	TP4	10.03	1.07%
	TP5	6.29	0.67%
Subtotal	171.53	18.31%	
TOTAL	936.58	100.00%	

Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032, Sectores del GADMG

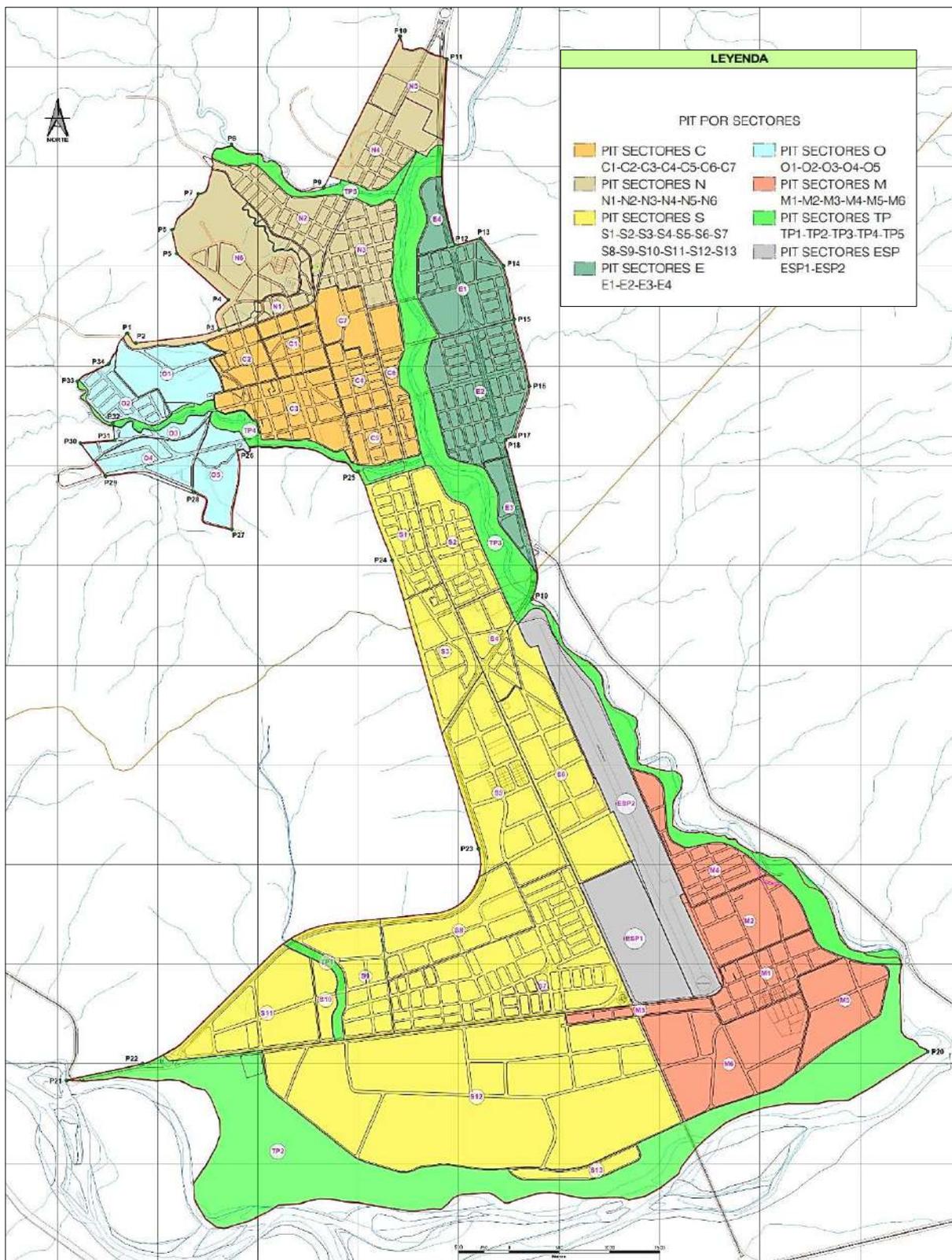
Tabla 58: Descripción de los PIT del suelo urbano de cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco

Centro Urbano	Código PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
AMAZONAS	AMA01	Urbano Consolidado	2.91	1.96%
	AMA02	Urbano No Consolidado	4.52	3.04%
BERMEJOS	BER01	Urbano Consolidado	3.93	2.65%
	BER04	Urbano de Protección	0.42	0.28%
	BER02	Urbano No Consolidado	3.30	2.22%
	BER03	Urbano No Consolidado	2.61	1.76%
BOMBOIZA	U-BOM03	Urbano de Protección	0.54	0.36%
	U-BOM01	Urbano Consolidado	6.52	4.40%
	U-BOM02	Urbano No Consolidado	11.03	7.44%

CHIGUINDA	CHIG06	Urbano de Protección	0.64	0.43%
	CHIG07	Urbano de Protección	0.22	0.15%
	CHIG01	Urbano Consolidado	2.38	1.60%
	CHIG02	Urbano No Consolidado	2.46	1.66%
	CHIG03	Urbano No Consolidado	1.75	1.18%
	CHIG05	Urbano No Consolidado	2.23	1.51%
	CHIG04	Urbano No Consolidado	1.73	1.17%
EL IDEAL	IDE03	Urbano de Protección	2.74	1.85%
	IDE01	Urbano Consolidado	3.47	2.34%
	IDE02	Urbano No Consolidado	8.61	5.81%
EL ROSARIO	ROS03	Urbano No Consolidado	3.82	2.57%
	ROS04	Urbano de Protección	1.13	0.76%
	ROS01	Urbano Consolidado	1.55	1.05%
	ROS02	Urbano No Consolidado	2.48	1.67%
LA PRADERA	PRA04	Urbano de Protección	1.16	0.78%
	PRA01	Urbano Consolidado	4.11	2.77%
	PRA02	Urbano No Consolidado	5.17	3.48%
	PRA03	Urbano No Consolidado	10.36	6.98%
NUEVA TARQUI	TAR03	Urbano No Consolidado	21.68	14.62%
	TAR04	Urbano de Protección	7.66	5.17%
	TAR01	Urbano Consolidado	7.57	5.10%
	TAR02	Urbano No Consolidado	7.90	5.33%
SAN FRANCISCO	FRAN02	Urbano No Consolidado	0.68	0.46%
	FRAN05	Urbano de Protección	0.49	0.33%
	FRAN04	Urbano No Consolidado	0.91	0.61%
	FRAN03	Urbano No Consolidado	0.67	0.45%
	FRAN01	Urbano Consolidado	4.88	3.29%
SAN MIGUEL DE CUYES	CUY01	Urbano Consolidado	1.41	0.95%
	CUY02	Urbano No Consolidado	2.67	1.80%
TOTAL			148.35	100.00%

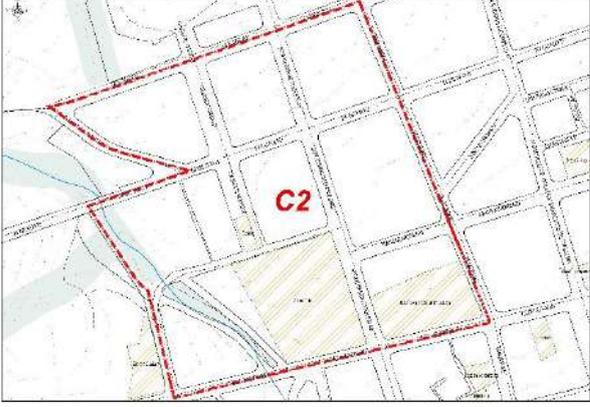
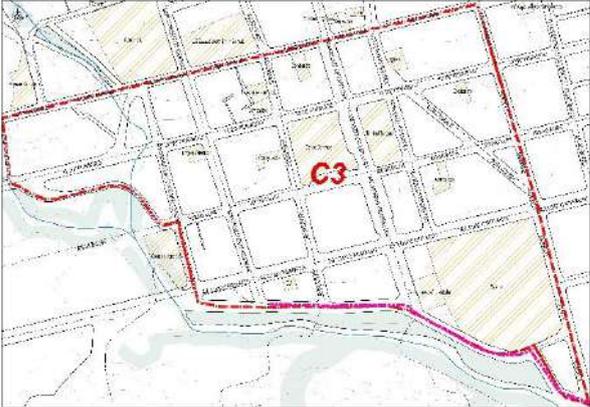
Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032, Sectores

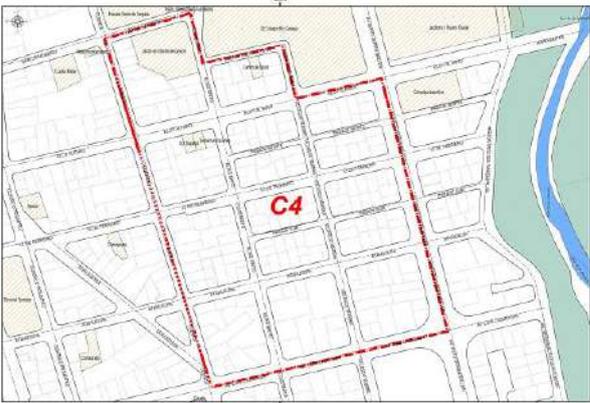
Mapa 8: PIT del Suelo Urbano-Cabecera cantonal



Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.3.2.2 PIT de la Cabecera Cantonal por Sectores

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Central, 24 de Mayo y Agua Dulce.</p> <p>Código: PIT-C1</p> <p>Extensión: 8.83 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 93% de lotes edificados; acoge equipamientos de administración y gestión (Municipio, parque central, plaza cívica, notaría), usos comerciales y residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio 24 de Mayo y Agua Dulce.</p> <p>Código: PIT-C2</p> <p>Extensión: 7.45 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 80% de lotes edificados; acoge equipamientos de educación y el cementerio, en su mayoría son usos residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Amazonas, Agua Dulce, Central y La Unión.</p> <p>Código: PIT-C3</p> <p>Extensión: 17.43 ha.</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 83% de lotes edificados; acoge equipamientos más importantes de la ciudad como el terminal terrestre, mercado y estadio, mantiene usos comerciales y residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio La Amistad, Central y La Unión.</p> <p>Código: PIT-C4</p> <p>Extensión: 7.76 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 92% de lotes edificados; acoge equipamientos de educación, salud, usos de comercio al por menor y residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio La Unión.</p> <p>Código: PIT-C5</p> <p>Extensión: 6.49 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 79% de lotes edificados; acoge un equipamiento de educación y usos de comercio al por menor y residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio La Unión y La Amistad.</p> <p>Código: PIT-C6</p> <p>Extensión: 8.19 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 47% de lotes edificados; acoge un equipamiento barrial y el registro civil, usos de comercio al por menor y residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Central, La Amistad y San José.</p> <p>Código: PIT-C7</p> <p>Extensión: 7.86 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 100% de lotes edificados; acoge únicamente predios con equipamientos de educación, salud y religioso; cuenta con servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Las Colinas, Central y 24 de Mayo.</p> <p>Código: PIT-N1</p> <p>Extensión: 7.71 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 44% de lotes edificados; no cuenta con equipamientos; cuenta en su mayoría con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio La Carolina.</p> <p>Código: PIT-N2</p> <p>Extensión: 14.28 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 45% de lotes edificados; se está desarrollando en altura; acoge equipamientos de educación y usos residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio San José.</p> <p>Código: PIT-N3</p> <p>Extensión: 15.07 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 64% de lotes edificados; se está desarrollando en 3 pisos; acoge equipamientos de recreación barrial y zonal (Palacio de Deportes, piscina), usos de comercio al por menor y residenciales; cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Yumaza.</p> <p>Código: PIT-N4</p> <p>Extensión: 10.61 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 41% de lotes edificados; acoge equipamientos de recreación barrial y una gasolinera, usos de comercio al por menor y residenciales; cuenta con la mayoría de servicios básicos.</p>

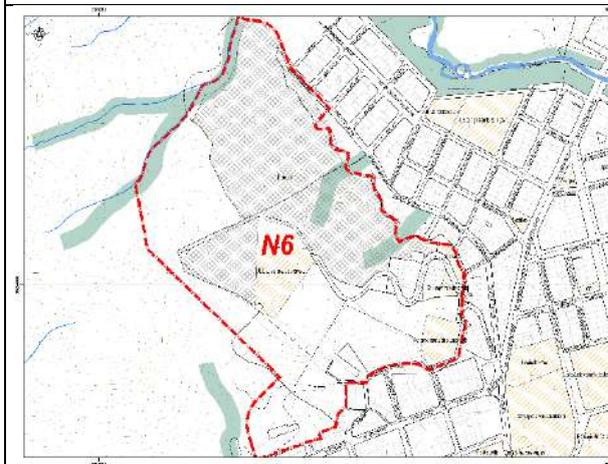


Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Yumaza.

Código: PIT-N5

Extensión: 14.19 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 8% de lotes edificados; se encuentra en formación, se prevé usos residenciales; no dispone de equipamientos y servicios básicos.



Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Las Colinas.

Código: PIT-N6

Extensión: 25.74 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-13% de lotes edificados; acoge equipamientos de educación, servicios y usos residenciales; cuenta con una baja cobertura de servicios básicos.



Polígono de Intervención Territorial:
Barrio María Auxiliadora.

Código: PIT-E1

Extensión: 17.52 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 12% de lotes edificados, en desarrollo, acoge usos residenciales; no cuenta con equipamientos y tiene una baja cobertura de servicios básicos.



Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Perla de la Amazonía.

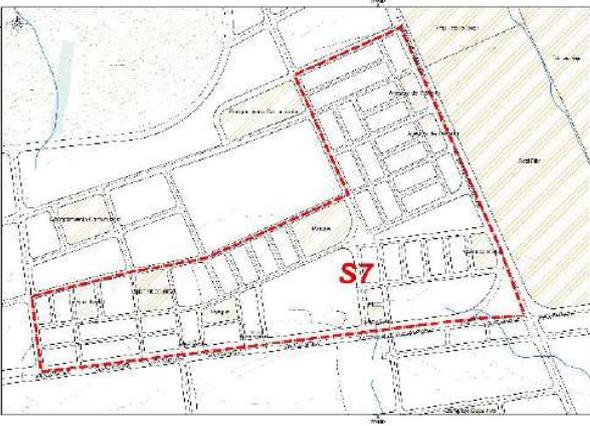
Código: PIT-E2

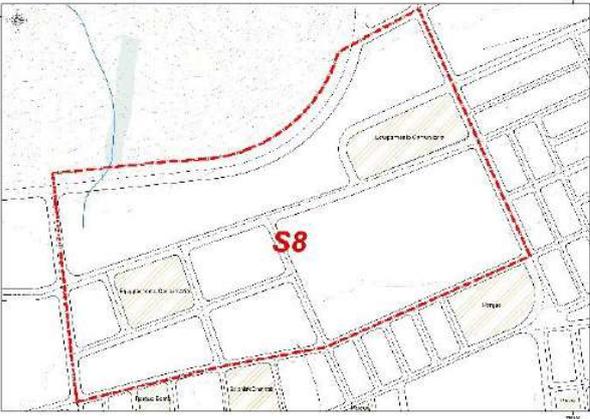
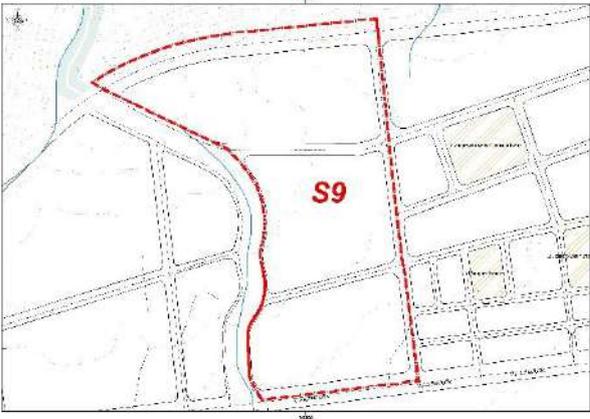
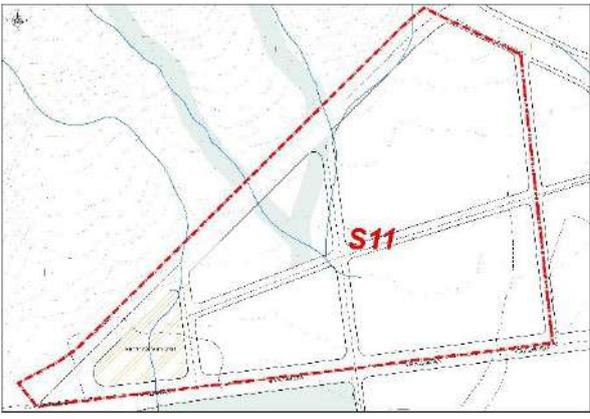
Extensión: 27.58 ha

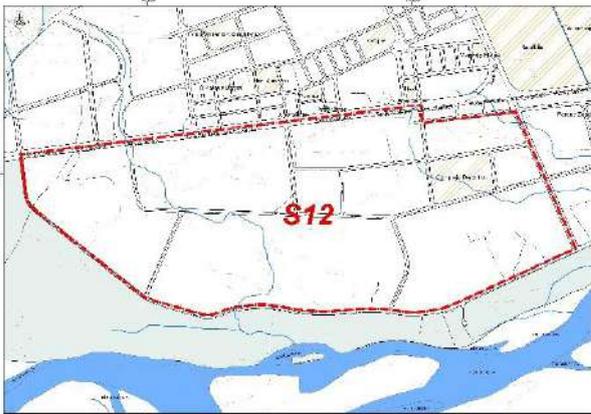
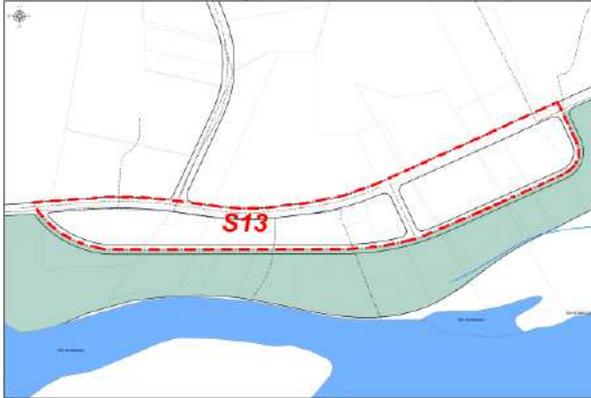
Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 4% de lotes edificados, en proceso de formación; acoge un equipamiento de educación, usos residenciales y de comercio barrial; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Perla de la Amazonía.</p> <p>Código: PIT-E3</p> <p>Extensión: 5.52 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 0% de lotes edificados; se prevé desarrollo para uso residencial; no cuenta con trazado vial aperturado, equipamientos y servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio María Auxiliadora.</p> <p>Código: PIT-E4</p> <p>Extensión: 4.52 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 0% de lotes edificados; se prevé desarrollo para uso residencial; no cuenta con trazado vial aperturado, equipamientos y servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Arturo Ávila.</p> <p>Código: PIT-S1</p> <p>Extensión: 12.40 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 24% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento barrial; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: El Manantial.</p> <p>Código: PIT-S2</p> <p>Extensión: 15.41 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 13% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento barrial y el centro agrícola; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Arturo Ávila y San Miguel.</p> <p>Código: PIT-S3</p> <p>Extensión: 15.07 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 15% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial en altura; acoge un equipamiento barrial (Espacio cubierto); no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio San Miguel.</p> <p>Código: PIT-S4</p> <p>Extensión: 10.00 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 17% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento zonal (Camal municipal); no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio San Miguel y Las Orquídeas.</p> <p>Código: PIT-S5</p> <p>Extensión: 32.89 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 12% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso comercial, servicios y residencial en altura; acoge un equipamiento zonal (Futuro terminal terrestre); cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio San Miguel.</p> <p>Código: PIT-S6</p> <p>Extensión: 33.06 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 5% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento zonal (Parque Héroes del Cenepa); cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Las Orquídeas y Santa Cruz.</p> <p>Código: PIT-S7</p> <p>Extensión: 42.00 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 6% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento barrial; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Las Orquídeas y Santa Cruz.</p> <p>Código: PIT-S8</p> <p>Extensión: 29.58 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-10% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial en altura; acoge un equipamiento barrial; no tiene todo el trazado vial aperturado; no cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz.</p> <p>Código: PIT-S9</p> <p>Extensión: 15.79 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-29% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial en altura; no dispone de equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; no cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz.</p> <p>Código: PIT-S10</p> <p>Extensión: 3.74 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 0% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; no dispone de equipamientos; no tiene trazado vial aperturado; no cuenta con servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz.</p> <p>Código: PIT-S11</p> <p>Extensión: 23.24 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 10% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial en altura; no dispone de equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz y Tambo Viejo.</p> <p>Código: PIT-S12</p> <p>Extensión: 124.37 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 15% de lotes edificados; se prevé su desarrollo para uso residencial en el mediano plazo, se impulsan equipamientos para uso turístico y recreacional; en la actualidad no dispone de equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Tambo Viejo.</p> <p>Código: PIT-S13</p> <p>Extensión: 4.20 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-48% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial con limitaciones por inundación; acoge un equipamiento barrial; se debe aperturar el anillo vial; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Sevilla.</p> <p>Código: PIT-M1</p> <p>Extensión: 14.36 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 48% de lotes edificados; se perfila como un nodo de desarrollo para la zona sur; acoge equipamientos de educación y recreación barrial, usos de comercio al por menor y residencial; cuenta con servicios básicos.</p>

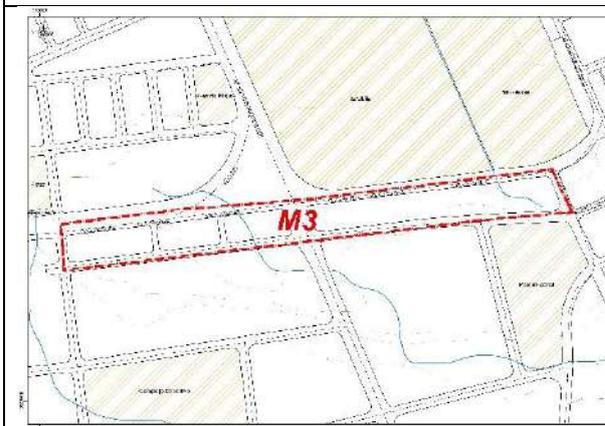


Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Sevilla.

Código: PIT-M2

Extensión: 17.35 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 13% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento barrial; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.



Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Las Orquídeas y Sevilla.

Código: PIT-M3

Extensión: 4.41 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 9% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; no tiene equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.



Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Sevilla.

Código: PIT-M4

Extensión: 13.08 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 5% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; no tiene equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.

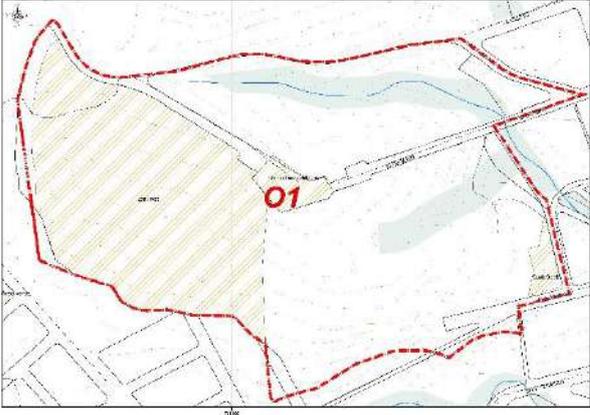


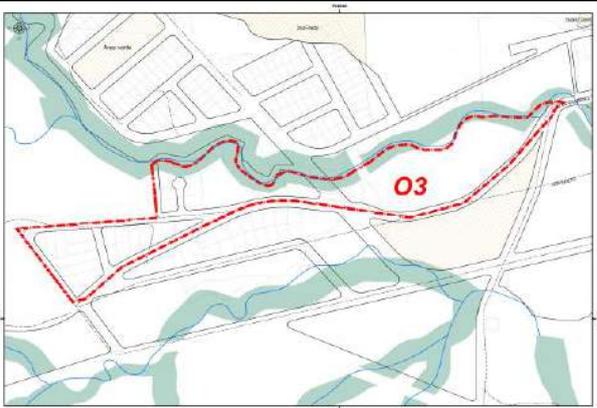
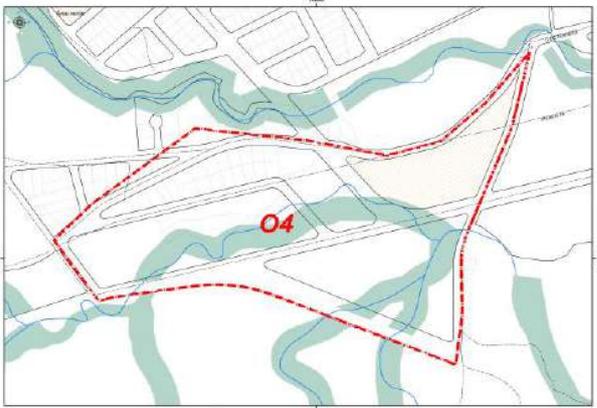
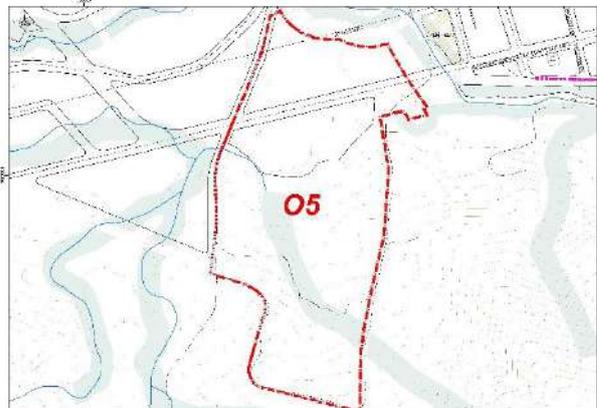
Polígono de Intervención Territorial:
Barrio Sevilla.

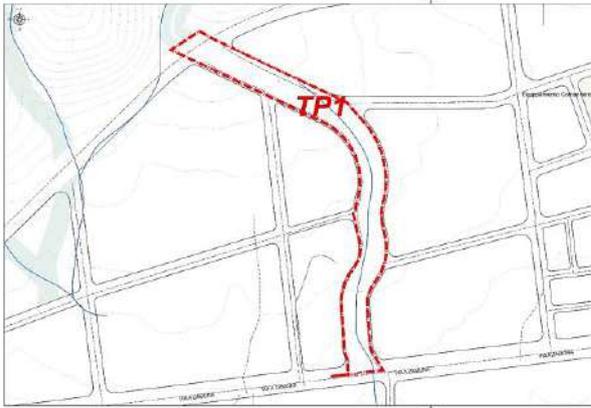
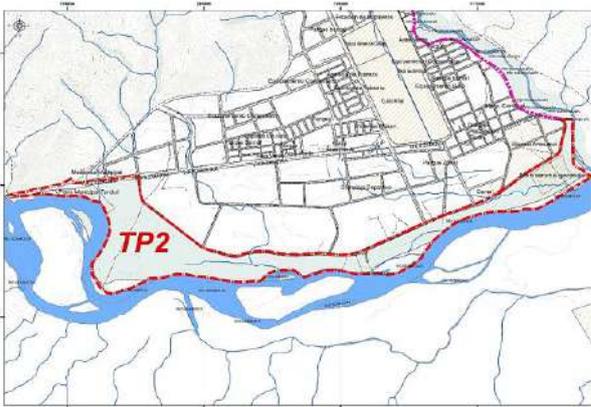
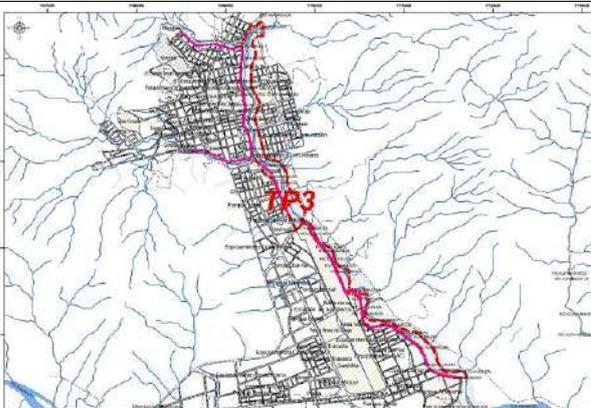
Código: PIT-M5

Extensión: 15.41 ha

Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-10% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso industrial de bajo y medio impacto (Parque Artesanal) y residencial restringido; no cuenta con equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con

	<p>servicios básicos hacía la vía a Proveeduría.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Barrio Tambo Viejo.</p> <p>Código: PIT-M6</p> <p>Extensión: 33.02 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-17% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial e industrial de bajo/medio impacto restringido; no tiene equipamientos y se prevé aquí el futuro camal; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio 24 de Mayo y Agua Dulce.</p> <p>Código: PIT-O1</p> <p>Extensión: 13.26 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 33% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso forestal, turismo y recreación, el uso residencial es restringido; tiene un equipamiento barrial y zonal (Complejo La Gruta); cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Los Laureles.</p> <p>Código: PIT-O2</p> <p>Extensión: 7.59 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-1% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; no tiene todo el trazado vial aperturado; no tiene equipamientos y no cuenta con servicios básicos.</p>

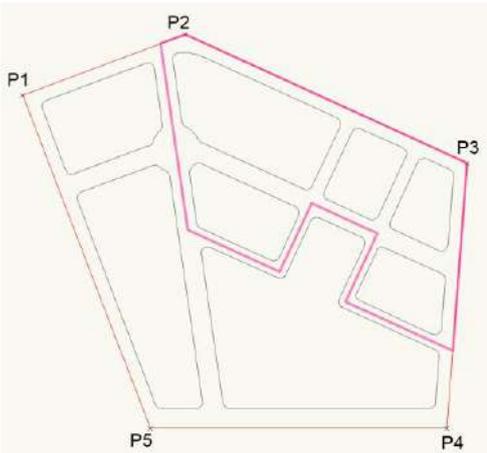
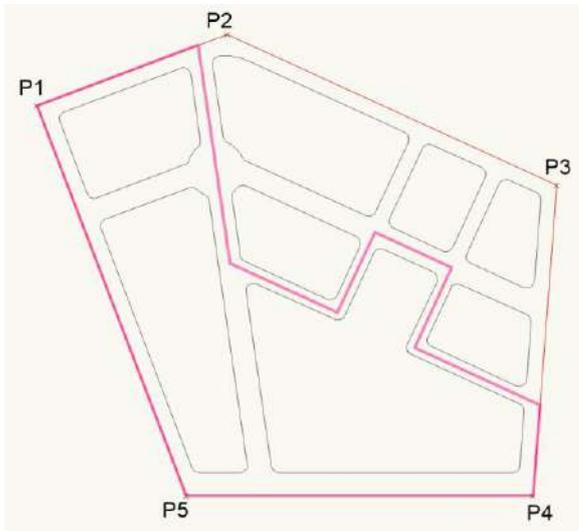
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Los Laureles.</p> <p>Código: PIT-O3</p> <p>Extensión: 4.08 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-28% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; no tiene todo el trazado vial aperturado; no tiene equipamientos; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Los Laureles y Churuyacu.</p> <p>Código: PIT-O4</p> <p>Extensión: 9.63 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-12% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; no tiene todo el trazado vial aperturado; no tiene equipamientos; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Churuyacu.</p> <p>Código: PIT-O5</p> <p>Extensión: 9.54 ha</p> <p>Características: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-24% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial y turístico; no tiene equipamientos; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Sevilla.</p> <p>Código: ESP1</p> <p>Extensión: 20.56 ha</p> <p>Características: Conformado por el Equipamiento Especial del Fuerte Militar "Batallón de Selva 63".</p>

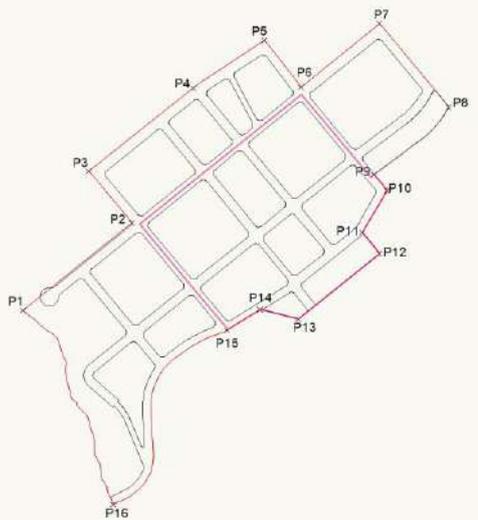
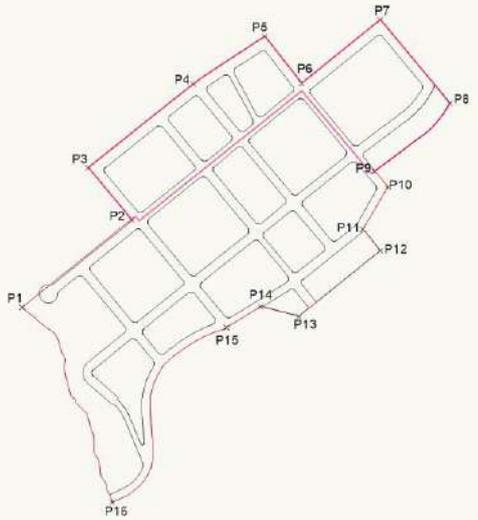
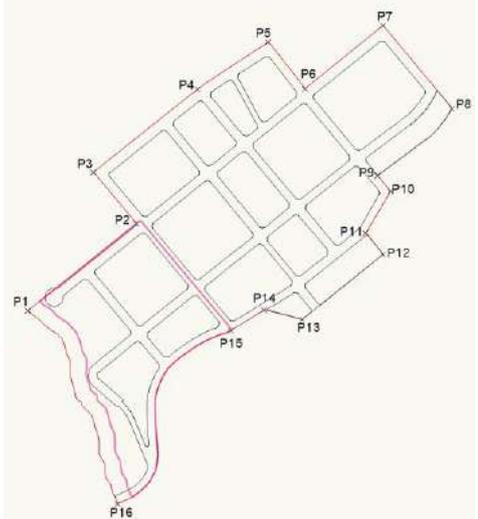
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Sevilla.</p> <p>Código: ESP2</p> <p>Extensión: 34.26 ha</p> <p>Características: Conformado por el Equipamiento Especial del Aeropuerto.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Santa Cruz.</p> <p>Código: PIT-TP1</p> <p>Extensión: 2.81 ha</p> <p>Características: Conformado por las márgenes de protección de la Quebrada S/N que atraviesa el Barrio Santa Cruz.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Santa Cruz y Tambo Viejo.</p> <p>Código: PIT-TP2</p> <p>Extensión: 99.15 ha</p> <p>Características: Conformado por las márgenes de protección del Río Bomboiza.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio Sevilla, San Miguel, El Manantial, Perla de la Amazonia, La Unión, La Amistad, María Auxiliadora, San José y Yumaza.</p> <p>Código: PIT-TP3</p> <p>Extensión: 53.25 ha</p> <p>Características: Conformado por las márgenes de protección del Río Gualaquiza.</p>

<p>Mapa que muestra el polígono de intervención territorial TP4, delimitado por una línea roja discontinua, siguiendo el curso del Río Churuyacu y sus márgenes de protección. El área cubre barrios como El Manantial, Arturo Ávila, La Unión, Amazonas, Churuyacu, Agua Dulce y Los Laureles.</p>	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio El Manantial, Arturo Ávila, La Unión, Amazonas, Churuyacu, Agua Dulce y Los Laureles.</p> <p>Código: PIT-TP4</p> <p>Extensión: 10.03 ha</p> <p>Características: Conformado por las márgenes de protección del Río Churuyacu.</p>
<p>Mapa que muestra el polígono de intervención territorial TP5, delimitado por una línea roja discontinua, siguiendo el curso del Río Yumaza y sus márgenes de protección. El área cubre barrios como San José, Yumaza y La Carolina.</p>	<p>Polígono de Intervención territorial: Barrio San José, Yumaza y La Carolina.</p> <p>Código: PIT-TP5</p> <p>Extensión: 6.29 ha</p> <p>Características: Conformado por las márgenes de protección del Río Yumaza.</p>

1.3.2.3 PIT para las cabeceras parroquiales

Se considera como Polígonos de Intervención Territorial a los límites urbanos definidos para las cabeceras parroquiales, manifestando nuevamente, lo indicado en el Componente Estructurante, que por falta de información actualizada sobre predios, edificaciones e infraestructura de soporte no se definen PIT por sectores, los cuales deben ser formulados en la ejecución del respectivo plan de ordenación urbanística de cada una de las cabeceras parroquiales considerando lo establecido en el PUGS 2020-2032 del cantón Gualaquiza.

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Amazonas.</p> <p>Código: PIT-AMA01</p> <p>Extensión: 7.43 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y baja cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existe desconexión vial con otros centros poblados.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Amazonas.</p> <p>Código: PIT-AMA02</p> <p>Extensión: 7.43 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y baja cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existe desconexión vial con otros centros poblados.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bermejós.</p> <p>Código: PIT-BER01</p> <p>Extensión: 3.93 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y turístico (piscina); cuenta con servicios básicos en su área central.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bermejós.</p> <p>Código: PIT-BER02</p> <p>Extensión: 3.30 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y turístico (piscina); cuenta con servicios básicos en su área central.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bermejós.</p> <p>Código: PIT-BER03</p> <p>Extensión: 2.61 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y turístico (piscina); cuenta con servicios básicos en su área central.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bermejós.</p> <p>Código: PIT-BER04</p> <p>Extensión: 0.42 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y turístico (piscina); cuenta con servicios básicos en su área central.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bomboiza.</p> <p>Código: BOM01</p> <p>Extensión: 6.52 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bomboiza.</p> <p>Código: BOM02</p> <p>Extensión: 11.03 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bomboiza.</p> <p>Código: BOM03</p> <p>Extensión: 0.54 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección del río Bomboiza.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG01</p> <p>Extensión: 2.38 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG02</p> <p>Extensión: 2.46 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG03</p> <p>Extensión: 1.75 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG04</p> <p>Extensión: 1.73 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG05</p> <p>Extensión: 2.23 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG06</p> <p>Extensión: 0.64 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda.</p> <p>Código: PIT-CHIG07</p> <p>Extensión: 0.22 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Rosario.</p> <p>Código: PIT-ROS01</p> <p>Extensión: 1.55 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Rosario.</p> <p>Código: PIT-ROS02</p> <p>Extensión: 2.48 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Rosario.</p> <p>Código: PIT-ROS03</p> <p>Extensión: 3.82 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Rosario.</p> <p>Código: PIT-ROS04</p> <p>Extensión: 1.13 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Nueva Tarqui.</p> <p>Código: PIT-TAR01</p> <p>Extensión: 7.57 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra consolidada, se está desarrollando de forma radial, es la cabecera parroquial de mejor proyección urbana; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>

<p>Mapa que muestra un polígono de intervención territorial en Cabecera de Nueva Tarqui. El área está delimitada por puntos P1, P2, P3 y P4. El interior del polígono muestra una estructura de calles y lotes consolidados.</p>	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Nueva Tarqui.</p> <p>Código: PIT-TAR02</p> <p>Extensión: 7.90 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra consolidada, se está desarrollando de forma radial, es la cabecera parroquial de mejor proyección urbana; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>
<p>Mapa que muestra un polígono de intervención territorial en Cabecera de Nueva Tarqui. El área está delimitada por puntos P1, P2, P3 y P4. El interior del polígono muestra una estructura de calles y lotes consolidados.</p>	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Nueva Tarqui.</p> <p>Código: PIT-TAR03</p> <p>Extensión: 21.68 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra consolidada, se está desarrollando de forma radial, es la cabecera parroquial de mejor proyección urbana; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p>
<p>Mapa que muestra un polígono de intervención territorial en Cabecera de Nueva Tarqui. El área está delimitada por puntos P1, P2, P3 y P4. El interior del polígono muestra una estructura de calles y lotes consolidados.</p>	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Nueva Tarqui.</p> <p>Código: PIT-TA04</p> <p>Extensión: 7.66 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de San Miguel de Cuyes.</p> <p>Código: PIT-CUY01</p> <p>Extensión: 1.41 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y baja cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existe desconexión vial con otros centros poblados.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera de San Miguel de Cuyes.</p> <p>Código: PIT-CUY02</p> <p>Extensión: 2.67 ha</p> <p>Características: Su área central se encuentra en proceso de consolidación; cuenta con equipamientos de alcance parroquial y baja cobertura de servicios básicos.</p> <p>Existe desconexión vial con otros centros poblados.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Ideal.</p> <p>Código: PIT-IDE01</p> <p>Extensión: 3.47 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Se tienen concesiones de áridos y pétreos (en explotación) en el área de influencia que atraviesan el área urbana y ocasionan conflictos sociales y ambientales.</p>

	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Ideal.</p> <p>Código: PIT-IDE02</p> <p>Extensión: 8.61 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Se tienen concesiones de áridos y pétreos (en explotación) en el área de influencia que atraviesan el área urbana y ocasionan conflictos sociales y ambientales.</p>
	<p>Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Ideal.</p> <p>Código: PIT-IDE03</p> <p>Extensión: 2.74 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>

1.3.2.4 PIT para los Núcleos Urbanos

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano La Pradera.</p> <p>Código: PIT-PRA01</p> <p>Extensión: 4.11 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Es el núcleo urbano que presenta mejor desarrollo urbanístico, inclusive más que su cabecera parroquial (El Rosario).</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano La Pradera.</p> <p>Código: PIT-PRA02</p> <p>Extensión: 5.17 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Es el núcleo urbano que presenta mejor desarrollo urbanístico, inclusive más que su cabecera parroquial (El Rosario).</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano La Pradera.</p> <p>Código: PIT-PRA03</p> <p>Extensión: 10.36 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.</p> <p>Es el núcleo urbano que presenta mejor desarrollo urbanístico, inclusive más que su cabecera parroquial (El Rosario).</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano La Pradera.</p> <p>Código: PIT-PRA04</p> <p>Extensión: 1.16 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Alto.</p> <p>Código: PIT-FRAN01</p> <p>Extensión: 4.88 ha</p> <p>Características: Se encuentra en proceso de consolidación alrededor de su área central; tiene equipamientos de educación y barrial; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Bajo.</p> <p>Código: PIT-FRAN02</p> <p>Extensión: 0.68 ha</p> <p>Características: Se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E45); no cuenta con equipamientos y servicios básicos.</p> <p>Es necesaria la intervención prioritaria de un plan parcial de actuación urbanística.</p>

	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Bajo.</p> <p>Código: PIT-FRAN03</p> <p>Extensión: 0.67 ha</p> <p>Características: Se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E45); no cuenta con equipamientos y servicios básicos.</p> <p>Es necesaria la intervención prioritaria de un plan parcial de actuación urbanística.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Bajo.</p> <p>Código: PIT-FRAN04</p> <p>Extensión: 0.91 ha</p> <p>Características: Se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E45); no cuenta con equipamientos y servicios básicos.</p> <p>Es necesaria la intervención prioritaria de un plan parcial de actuación urbanística.</p>
	<p>Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Bajo.</p> <p>Código: PIT-FRAN05</p> <p>Extensión: 0.49 ha</p> <p>Características: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y ríos.</p>

1.4 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

En concordancia con lo establecido en el marco normativo legal, luego de la definición y delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) se procede a la aplicación de los tratamientos que correspondan a cada uno de ellos conforme a la subclasificación definida previamente, de forma que se facilite y oriente la intervención territorial a aplicarse dentro del territorio cantonal.

Los tratamientos urbanísticos se definen como disposiciones que orientan las estrategias de planificación urbanística tanto del suelo urbano como del rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico.

Conforme al Art. 4 de la LOOTUGS, se describen los tratamientos aplicados para el suelo rural y urbano de acuerdo a la subclasificación del suelo.

1.4.1 TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL

Para el suelo rural se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

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

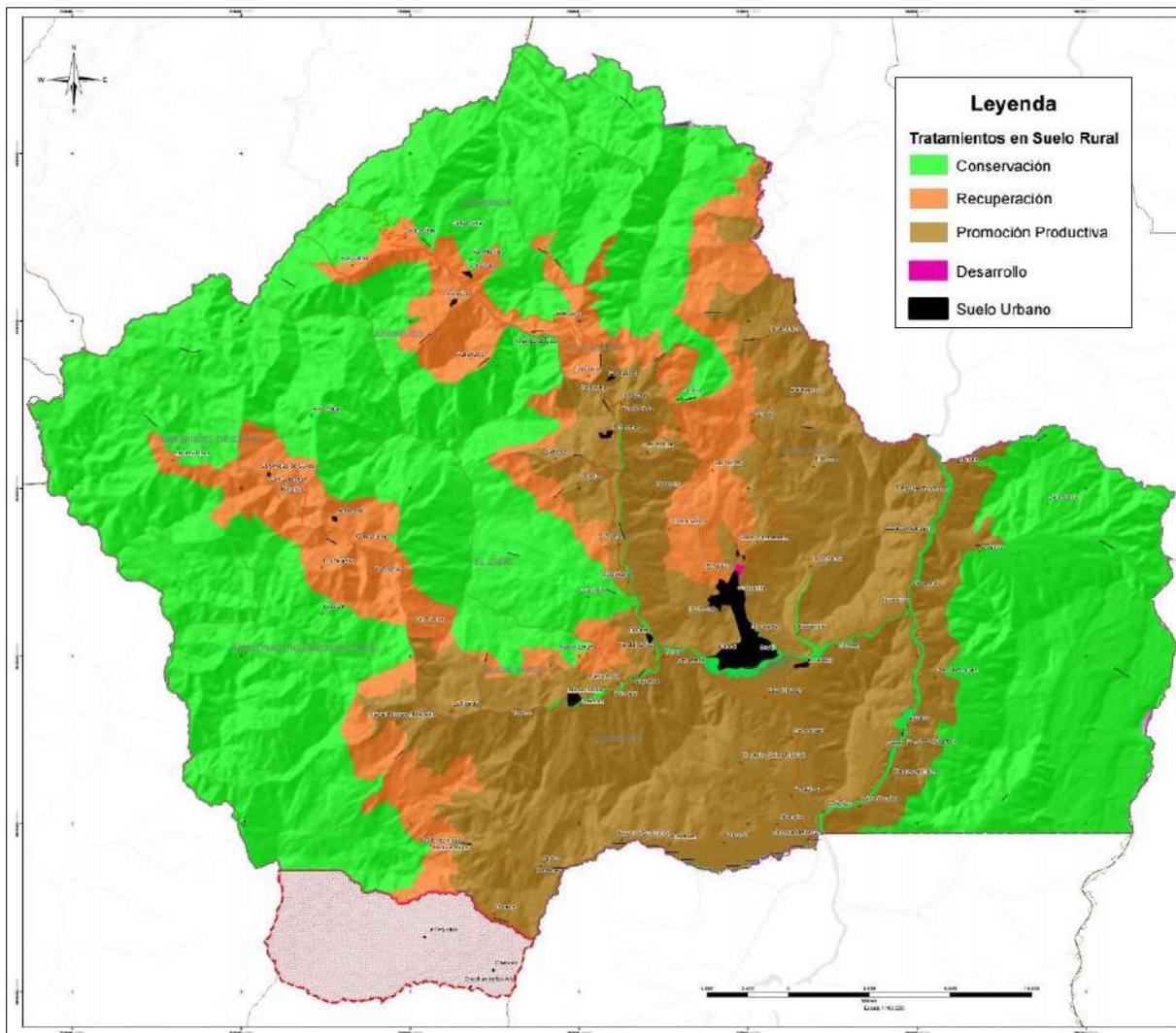
Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. (Para el suelo rural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

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

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

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

Mapa 9: Tratamientos en Suelo Rural

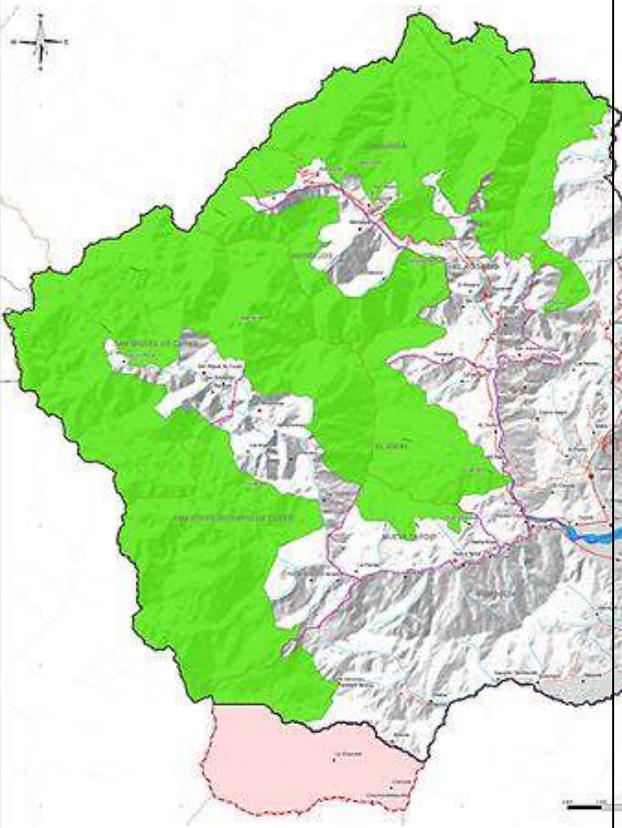


Nota: Para el Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo, por darse las concesiones mineras sobrepuestas al suelo de protección y producción, están se consideran directamente como tratamiento de recuperación y mitigación, los cuales se describen en su respectiva ficha más adelante.

Fuente: LOOTUGS, Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.4.1.1 Tratamientos en Suelo Rural por PIT

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL		01/12	
PIT	RP01	Documentación fotográfica	
		 <p>Fauna (aves) en el área de Runahurco</p>  <p>Fuentes hídricas y belleza paisajística</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Conservación
Localización	Área de Protección Municipal Runahurco	Superficie	87,974.15 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Debido a su alto valor de biodiversidad se constituye en el hábitat de varias especies endémicas y por los paisajes naturales que posee debe mantenerse como un área de conservación estricta.</p> <p>Como recurso hídrico: Debido a su gran diversidad biótica se convierte en hito de conservación para preservar los humedales, mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico de la subregión a fin de proteger tanto el suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: Sus hitos naturales lo convierten en un gran referente paisajístico para el cantón, óptimo para la observación y excursionismo por su belleza natural y especies endémicas de flora y fauna.</p> <p>Científico cultural: La diversidad de especies vegetales y animales le brindan un gran valor para la realización de actividades de investigación científicas y culturales.</p> <p>Problemática: Si bien es un área de conservación municipal, parte del Corredor de Conectividad Sangay-Podocarpus, dentro de su superficie se ha intervenido afectando a la biodiversidad existente, la principal amenaza que actualmente se ha detectado es la presencia de concesiones mineras dentro del área, que si bien están en fase exploratoria deberán tomarse las acciones necesarias para eliminar o minimizar los impactos propios del desarrollo de esta actividad.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen en las inmediaciones del área de conservación municipal Runahurco a fin de conservar y preservar sus características endémicas. 2.- Regular el desarrollo de actividades antrópicas dentro del área de protección municipal Runahurco. 3.- Eliminar actividades antrópicas incompatibles con el área de protección municipal Runahurco. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Conservación de la biodiversidad de las áreas incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) bajo un enfoque de gestión sostenible. 		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza de creación del Área Municipal de Conservación Runahurco. LOOTUGS 2016. COA 2017.		

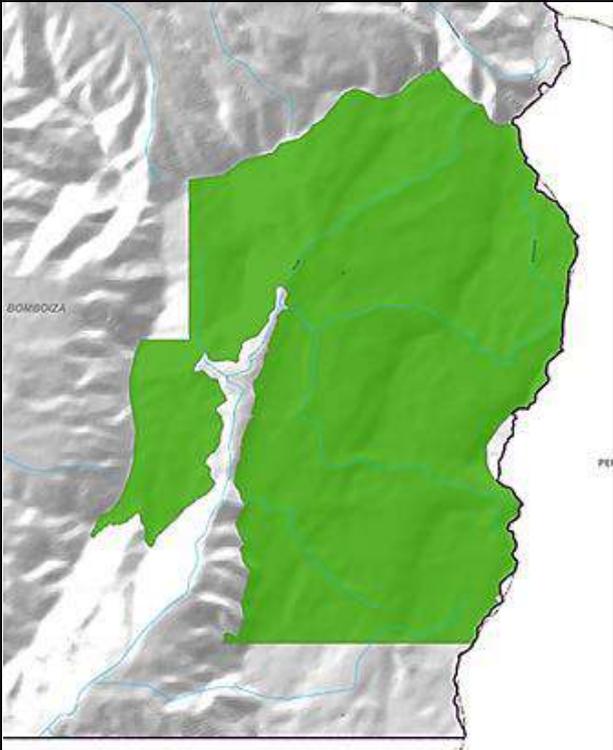
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		02/12	
PIT	RP02	Documentación fotográfica	
		<p>Reserva Biologica El Quimi</p> <p>Biodiversidad de Flora de la Reserva El Quimi</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Conservación
Localización	Reserva Biológica "El Quimi"	Superficie	9,023.82 ha (Registrada 9,071 ha)
Características	<p>Conservación ecológica: Debido a su alto valor de biodiversidad el área protegida El Quimi se constituye en el hábitat de varias especies endémicas, los paisajes naturales que posee se encuentran casi inalterados, por lo que, se debe mantener bajo conservación estricta.</p> <p>Como recurso hídrico: Debido a su gran diversidad biótica en la Reserva Biológica El Quimi se deben preservar los humedales y de esta forma mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico de la subregión a fin de proteger tanto el suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: Sus hitos naturales lo convierten en un gran referente paisajístico para el cantón, óptimo para la observación y excursionismo por su belleza natural y especies endémicas de flora y fauna.</p> <p>Científico cultural: El estado natural inalterado de las especies vegetales y animales dentro del área protegida El Quimi le brindan un gran valor para la realización de actividades investigativas científicas y culturales.</p> <p>Problemática: A pesar de ser un área protegida por el SNAP, la principal amenaza que actualmente se ha detectado es la presencia de concesiones mineras en sus inmediaciones que pueden afectar el hábitat de especies endémicas, por lo que deberán tomarse las acciones necesarias para eliminar o minimizar los impactos propios del desarrollo de esta actividad.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas de las comunidades asentadas en sus inmediaciones.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen en las inmediaciones del área protegida El Quimi a fin de preservar las características endémicas dentro de esta área de conservación.</p> <p>2.-Restringir el desarrollo de actividades antrópicas dentro del área de la Reserva Biológica El Quimi.</p> <p>3.-Propender a la eliminación de las actividades antrópicas que se encuentren establecidas dentro del área protegida El Quimi.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Conservación de la biodiversidad de las áreas incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) bajo un enfoque de gestión sostenible. 		
Norma/Ordenanza vigente	<p>Acuerdo Ministerial No 120 de octubre 03 de 2006–Registro Oficial N° 434 del 26 diciembre de 2006. LOOTUGS 2016. COA 2017.</p>		

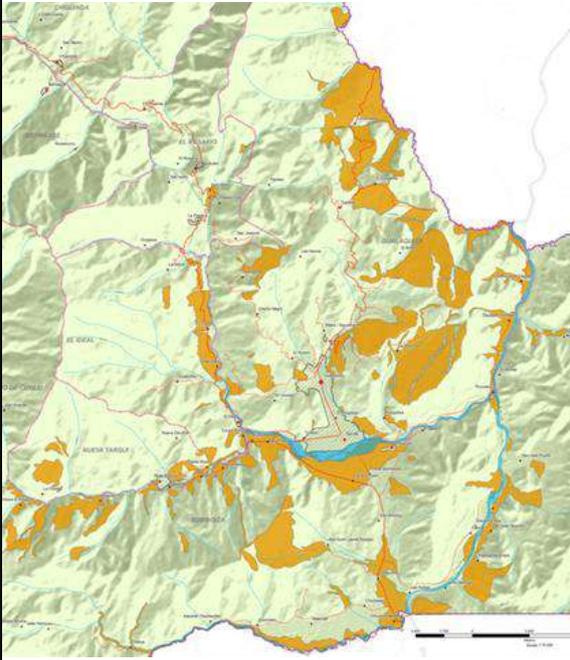
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		03/12	
PIT	RP03	Documentación fotográfica	
		<p>Vista de Chiguinda en el interior del remanente</p> <p>Vista desde San Miguel de Cuyes del remanente.</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Recuperación
Localización	Remanente del Corredor de Conectividad Sangay-Podocarpus (Zona de Amortiguamiento)	Superficie	27,626.14 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Se constituye en el hábitat de varias especies endémicas, cuenta con paisajes naturales de gran belleza escénica y que necesitan ser recuperados en armonía con la infraestructura (redes viales y eléctricas) y actividades antrópicas existentes. Funciona como una zona de amortiguamiento del Área Protegida Runahurco.</p> <p>Como recurso hídrico: Aun posee gran diversidad biótica por lo que se deben preservar los humedales y de esta forma mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico a fin de proteger tanto el suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: Por su vegetación se convierte en una gran opción paisajística para la observación y excursionismo, referente paisajístico del cantón a través de la circulación por la vía E594.</p> <p>Científico cultural: Realización de actividades investigativas científicas y culturales.</p> <p>Problemática: Por causa de las actividades antrópicas se ha venido deteriorando la biodiversidad existente, se ha detectado la presencia de concesiones mineras en la zona, que si bien actualmente están en fase exploratoria deberán tomarse las medidas necesarias para eliminar o minimizar los impactos propios del desarrollo de esta actividad.</p> <p>Riesgos: Aumento de la pérdida de la biodiversidad endémica debido a la expansión de las actividades antrópicas., especialmente a lo largo de la vía; así como aumento de deslizamientos por movimientos de masa.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen dentro de la zona de amortiguamiento. 2.-Regular y restringir las actividades antrópicas dentro de la zona de amortiguamiento. 3.-Propender a la eliminación de las actividades antrópicas incompatibles que se encuentren establecidas dentro de la zona de amortiguamiento. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Utilización del corredor de amortiguamiento para la recuperación de la biodiversidad a través de la reforestación y la presencia de actividades antrópicas sostenibles. • Generar una transición de usos para el control de usos de suelo de alto impacto en corredores de amortiguamiento, mitigando los efectos que se puedan ocasionar al Área Protegida Runahurco. • Recuperación del valor ambiental y paisajístico de zonas degradadas al interior de la zona. • Control de permisos de actividades permitidas dentro del corredor de amortiguamiento. • Incorporación de sistemas alternativos de producción y extracción que permitan minimizar los impactos ambientales en la zona. 		
Norma/Ordenanza vigente	Corredor de Conectividad Sangay-Podocarpus. Plan de Ordenamiento Territorial 2015. COA 2017.		

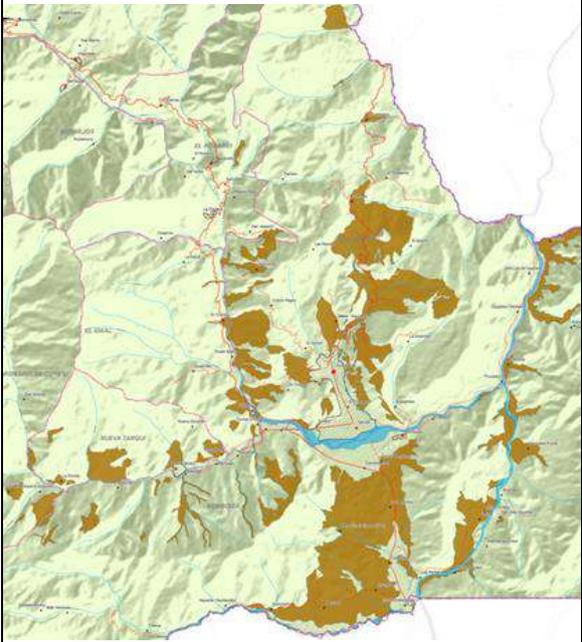
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		04/12	
PIT	RP04	Documentación fotográfica	
		<p>Vista del corredor de Protección</p> <p>Vista de una de las fuentes hídricas del corredor</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Conservación
Localización	Corredor de protección de biodiversidad El Quimi (Zona de Amortiguamiento)	Superficie	18,297.81 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Se constituye en el hábitat de varias especies endémicas, especialmente aves, con alto valor de biodiversidad y paisajes naturales de gran belleza escénica que necesitan ser conservados. Funciona como una zona de amortiguamiento del Área de Reserva Biológica El Quimi.</p> <p>Como recurso hídrico: Posee gran diversidad biótica por lo que se deben preservar los humedales y de esta forma mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico a fin de proteger tanto el suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: Sus hitos naturales lo convierten en un gran referente paisajístico para el cantón, óptimo para la observación y excursionismo por su belleza natural y especies endémicas de flora y fauna.</p> <p>Científico cultural: El estado natural de las especies vegetales y animales dentro del área de amortiguamiento brindan un gran valor para la realización de actividades investigativas científicas y culturales.</p> <p>Problemática: La principal amenaza que actualmente se ha detectado es la presencia de concesiones mineras en la zona, que si bien actualmente están en fase exploratoria deberán tomarse las medidas necesarias para eliminar o minimizar los impactos propios del desarrollo de esta actividad.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen dentro de la zona de amortiguamiento a fin de conservar y preservar sus características endémicas. 2.-Regular y restringir el desarrollo de actividades antrópicas dentro de la zona de amortiguamiento. 3.-Propender a la eliminación de las actividades antrópicas incompatibles que se encuentren establecidas dentro de la zona de amortiguamiento. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperación del valor ambiental y paisajístico de zonas emplazadas en corredores de amortiguamiento. • Control de permisos de actividades permitidas dentro de corredores de amortiguamiento. • Incorporación de sistemas alternativos de producción y extracción que permitan minimizar los impactos ambientales en la zona. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015. COA 2017.		

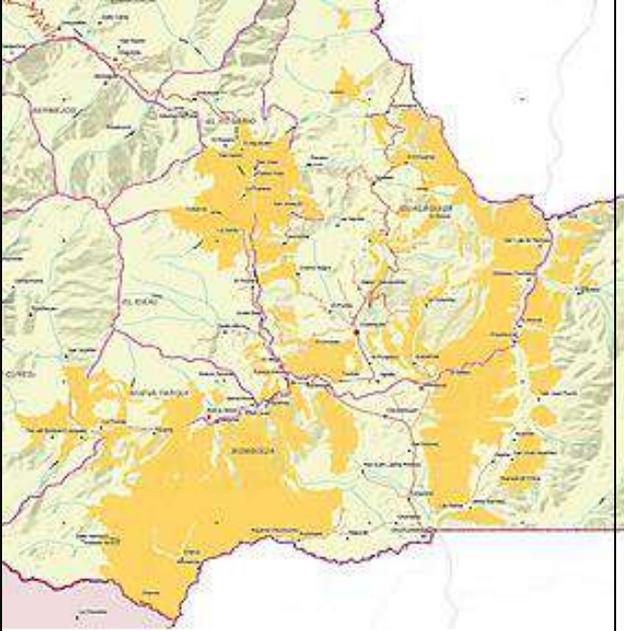
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		05/12	
PIT	RP05	Documentación fotográfica	
		<p>Vista del río Bomboiza</p> <p>Vista del río Zamora</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Conservación y Recuperación
Localización	Recursos hídricos y sus márgenes de protección (Cuerpos de agua)	Superficie	1,491.38 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Debido a su alto valor como recurso hídrico para la diversidad de flora y fauna, así como para uso humano, es primordial recuperarlo y mantenerlo como un área de conservación activa.</p> <p>Como recurso hídrico: Debido a su gran potencial hídrico para diversos usos se convierte en hito de conservación para preservar los humedales y de esta forma mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico de la subregión a fin de proteger tanto el suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: Referente paisajístico del cantón apto para la observación, excursionismo y navegación, de gran belleza por su vegetación y variedad de especies animales en sus alrededores.</p> <p>Científico cultural: El estado natural de las especies vegetales y animales (aves y peces) dentro del área le brindan un gran valor para la realización de actividades investigativas científicas.</p> <p>Problemática: Ocupación de zonas de valor paisajístico con actividades de alto impacto, produce daños al medio ambiente. Mala utilización de permisos de minería produce contaminación de los ríos, tala de árboles, muerte de especies endémicas.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica y ecosistemas naturales debido al desarrollo de actividades antrópicas de alto impacto.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen en las inmediaciones de márgenes de ríos (actividades mineras de alto impacto) a fin de conservar y preservar sus características endémicas. 2.-Restringir el emplazamiento de usos de suelo incompatibles con los recursos hídricos. 3.-Aprovechamiento de los márgenes de protección, en beneficio de la ciudad (fomentación de espacios públicos y recreación pasiva). 4.- Usos de suelo con distanciamientos de ocupación para protección de flora y fauna nativa en los márgenes de los ríos. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Protección de ecosistemas y espacios naturales hídricos identificados de valor paisajístico para desarrollo de turismo rural, conservación y uso sostenible. • Protección de márgenes de los ríos principales Yumaza, Gualaquiza, Cuchipamba, Bomboiza y Zamora. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LORHUA 2014. COA 2017.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		06/12	
PIT	RP06	Documentación fotográfica	
		<p>Parte alta de la microcuenca San Francisco al frente de la del Yumaza</p> <p>Vista de vía y potreros en la parte baja microcuenca San Francisco</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Recuperación
Localización	Microcuencas Yumaza y San Francisco (Norte de la cabecera cantonal de Gualaquiza)	Superficie	2,622,96 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Debido a su alto valor como recurso hídrico de agua para consumo humano, así como ser el hábitat de varias especies endémicas se debe establecer su recuperación y conservación estricta.</p> <p>Como recurso hídrico: Se debe mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico de las microcuencas Yumaza y San Francisco a fin de proteger el agua y suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: El estado natural de su vegetación lo convierte en un gran referente paisajístico de la zona para la observación y excursionismo.</p> <p>Científico cultural: Por sus recursos hídricos es compatible para el desarrollo de actividades investigativas científicas y culturales.</p> <p>Problemática: Dentro de su superficie se ha intervenido afectando a la biodiversidad existente que pone en riesgo el agua que se capta para consumo humano debido al alto fraccionamiento del suelo para actividades agropecuarias y expansión urbana, otra amenaza es la presencia de concesiones mineras otorgadas en la mayor parte de las microcuencas, que si bien están en fase exploratoria deberán tomarse las acciones necesarias para eliminar o minimizar los impactos propios del desarrollo de esta actividad.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica y del agua debido al desarrollo de actividades antrópicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen al interior del área de las microcuencas a fin de preservar y conservar sus recursos hídricos. 2.-Restringir el desarrollo de actividades antrópicas alrededor de las fuentes hídricas. 3.-Eliminar las actividades antrópicas que se encuentren sobre la cota de captación de agua. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Se constituye en un área de interés hídrico; su finalidad es la conservación de las zonas naturales y su recuperación ambiental para aprovisionamiento de agua. Se fundamenta en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, Art. 137, misma que abre la posibilidad de establecer estrategias de conservación por servicios ecosistémicos en un plan de manejo. • Se debe constituir en un Área Natural de Uso Sostenible y propiciar su incorporación al SNAP. 		
Norma/Ordenanza a vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LORHUA 2014. COA 2017.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		07/12	
PIT	RP07	Documentación fotográfica	
			
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	Tratamiento	Conservación
Localización	Bosque Protector "Samikimi"	Superficie	9,023.82 ha (Registrada 9,071 ha)
Características	<p>Conservación ecológica: Debido a su alto valor de biodiversidad el área protegida Samikimi se constituye en el hábitat de varias especies endémicas, los paisajes naturales que posee se encuentran casi inalterados, por lo que, se debe mantener bajo conservación estricta.</p> <p>Como recurso hídrico: Debido a su gran diversidad biótica el Bosque Protector Samikimi se deben preservar los humedales y de esta forma mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico de la subregión a fin de proteger tanto el suelo como las especies bióticas que en él coexisten.</p> <p>Paisajístico: Sus hitos naturales lo convierten en un gran referente paisajístico para el cantón, óptimo para la observación y excursionismo por su belleza natural y especies endémicas de flora y fauna.</p> <p>Científico cultural: El estado natural inalterado de las especies vegetales y animales dentro del área protegida Samikimi le brindan un gran valor para la realización de actividades investigativas científicas y culturales.</p> <p>Problemática: A pesar de ser un área protegida por el SNAP, la principal amenaza que actualmente se ha detectado es la presencia de concesiones mineras en sus inmediaciones que pueden afectar el hábitat de especies endémicas, por lo que deberán tomarse las acciones necesarias para eliminar o minimizar los impactos propios del desarrollo de esta actividad.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas de las comunidades asentadas en sus inmediaciones.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen en las inmediaciones del Bosque Protector Samikimi a fin de preservar las características endémicas dentro de esta área de conservación. 2.-Restringir el desarrollo de actividades antrópicas dentro del área de del Bosque Protector Samikimi 3.-Propender a la eliminación de las actividades antrópicas que se encuentren establecidas dentro del área protegida Samikimi 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Conservación de la biodiversidad de las áreas incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) bajo un enfoque de gestión sostenible. 		
Norma/Ordenanza vigente	Registro Oficial No. 597 del 1 de junio de 2002 con Resolución Ministerial No.57 del 17 de mayo de 2002. COA 2017.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		08/12	
PIT	RR01	Documentación fotográfica	
		 <p>Actividades Silvopastoriles</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Producción (Silvopastoril)	Tratamiento	Promoción Productiva
Localización	Centro-Norte y Centro-Sur del cantón, parroquias Gualaquiza, Bomboiza, parte de Nueva Tarqui, El Ideal y El Rosario	Superficie	14,337.40 ha
Características	<p>Valor Productivo: Potencializar las zonas de producción para garantizar la soberanía alimentaria del cantón Gualaquiza permitiendo su optimización y la generación de puestos de empleo; incorporar sistemas de producción sostenibles que permitan el aprovechamiento de suelos fértiles acordes a sus características.</p> <p>Problemática: Escaso suelo para la producción, deficientes características geomorfológicas dificultan la producción de alimentos generando conflictos con los usos de suelo predominantes del cantón (usos de suelo de protección y aprovechamiento extractivo), agotamiento de los suelos por actividades silvopastoriles en zonas inadecuadas, monocultivos y actividades agropecuarias de forma tradicional han generado la expansión de la frontera agrícola hacia pendientes mayores al 30% invadiendo zonas de protección y poniendo en riesgo la vida silvestre del territorio.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas, agotamiento de tierra fértil que propicia el avance de la frontera agrícola, escasez de productos (alimentos) y fuentes de empleo en el sector primario.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar, regular y propiciar las actividades silvopastoriles dentro de zonas aptas del territorio. 2.- Promocionar la implementación de sistemas y técnicas de producción sostenibles (Reutilización de agua y ganadería climáticamente inteligente). 3.- Aprovechamiento óptimo del suelo apto para actividades silvopastoriles. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Readecuación del uso forestal con espacios de pastizal para forraje y crianza de animales menores. • Recuperación de espacios aptos para fomentar actividades silvopastoriles (Potreros abandonados) y optimizar la crianza de ganado. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		09/12	
PIT	RR02	Documentación fotográfica	
		 <p>Actividades agropecuarias</p>  <p>Actividades de acuicultura</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Producción (Agrícola)	Tratamiento	Promoción Productiva
Localización	Centro-Norte y Centro-Sur del cantón, parroquias Gualaquiza, Bomboiza, parte de Nueva Tarqui y una mínima en El Ideal y El Rosario	Superficie	14,224.79 ha
Características	<p>Valor Productivo: Potencializar las zonas de producción para garantizar la soberanía alimentaria del cantón Gualaquiza permitiendo su optimización y la generación de puestos de empleo; incorporar sistemas de producción sostenibles que permitan el aprovechamiento de suelos fértiles acordes a sus características.</p> <p>Problemática: Escaso suelo para la producción agropecuaria, deficientes características geomorfológicas dificultan la producción de alimentos generando conflictos con los usos de suelo predominantes del cantón (usos de suelo de protección y aprovechamiento extractivo), esta problemática ha generado la expansión de la frontera agrícola hacia pendientes mayores al 30% invadiendo zonas de protección y poniendo en riesgo la vida silvestre del territorio.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas, agotamiento de tierra fértil que propicia el avance de la frontera agrícola, escasez de productos (alimentos) y fuentes de empleo en el sector primario.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Controlar la expansión de la frontera agrícola en pendientes mayores al 30%. 2.- Promocionar la implementación de sistemas y técnicas de producción sostenibles (Reutilización de agua, invernaderos con paneles solares y ganadería climáticamente inteligente). 3.- Aprovechamiento óptimo del suelo apto para actividades agropecuarias. 4.- Distribución de equipamientos mayores que mejoren la comercialización de los productos. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Potencializar las zonas de producción agrícola a través de la conectividad vial. • Manejar el suelo con estrategias de desarrollo de permacultura, obtención de pastos y cultivos forrajeros. 		
Norma/Ordenanza vigente	<p>Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.</p>		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL		10/12	
PIT	RR03	Documentación fotográfica	
		 <p>Actividades agroforestales en la parroquia El Ideal</p>	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Producción (Agroforestal)	Tratamiento	Promoción Productiva
Localización	Centro-Sur y Este del cantón Gualaquiza, parroquias Bomboiza, Gualaquiza, Nueva Tarqui, El Rosario y El Ideal	Superficie	39,209.32 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Debido a su alto valor de biodiversidad para la recuperación y protección de bosques nativos, siembra de plantas endémicas del cantón.</p> <p>Como recurso hídrico: Debido a su gran diversidad biótica el área de los principales ríos y humedales y de esta forma mantener el recurso hídrico del sistema hidrológico de la subregión a fin de proteger tanto el suelo como las especies nativas.</p> <p>Paisajístico: El estado natural de su vegetación lo convierte en un gran referente de paisajes aptos para la observación y excursionismo puesto que el conjunto naturaleza y especies animales lo convierten en un gran referente paisajístico del cantón.</p> <p>Problemática: El inadecuado control de las actividades agropecuarias y silvopastoriles ha generado conflictos de uso en bosques nativos, dentro y cerca de las áreas protegidas; la ocupación de suelos para uso agroforestal y la expansión de la frontera agrícola hacia pendientes mayores al 30% invadiendo zonas de protección y poniendo en riesgo la vida silvestre del territorio.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>1.- Controlar las actividades antrópicas y agropecuarias que se desarrollen dentro de zonas agroforestales y en pendientes mayores al 30%.</p> <p>2.- Controlar, regular y propiciar las actividades agroforestales dentro de zonas aptas del territorio.</p> <p>3.- Aprovechamiento óptimo del suelo apto para actividades agroforestales.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Recuperación de zonas aptas para plantación o siembra de especies arbóreas y arbustivas, tanto con un fin de protección ecológica como de producción. Reducir el porcentaje de pérdida de flora y fauna silvestre dentro de zonas agroforestales. 		
Norma/Ordenanza vigente	<p>Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.</p>		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			11/12
COD	S/N	Documentación fotográfica	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo	Tratamiento	Recuperación y Mitigación
Localización	Este, Centro y Oeste del cantón Gualaquiza	Superficie	64,035.15 ha
Características	<p>Conservación ecológica: Se deben evitar la exploración y explotación al interior de las áreas protegidas y en su área de influencia para preservar y conservar los ecosistemas frágiles.</p> <p>Como recurso hídrico: Salvaguardar el recurso hídrico dentro de las concesiones mineras a fin de proteger el agua, suelo, así como las especies nativas.</p> <p>Paisajístico: Mantener la belleza escénica del medio natural en las inmediaciones de la zona de explotación.</p> <p>Problemática: El inadecuado control de las actividades mineras a pequeña y gran escala han generado conflictos de uso en bosques nativos, áreas protegidas y fuentes hídricas, poniendo en riesgo la vida silvestre del territorio. Desde el punto social las comunidades no se benefician directamente de la explotación minera y más bien se quedan con el grave impacto causado a su territorio, limitando su desarrollo.</p> <p>Riesgos: Pérdida de la biodiversidad, contaminación y comunidades vulnerables debido a las actividades mineras.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>1.- Eliminar las actividades mineras dentro de las áreas protegidas y zonas de recarga hídrica.</p> <p>2.- Recuperación de las zonas degradadas por acción de las actividades mineras en explotación, especialmente en ríos y quebradas, así como sus márgenes de protección.</p> <p>3.- Establecer medidas preventivas que minimicen los impactos que se generaran por las actividades mineras en las concesiones que aún no se hallan en fase de explotación.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Controlar y regular todas las actividades mineras del cantón en conjunto mediante alianzas mancomunadas que permitan establecer verdaderos cambios, acciones de mitigación y justa distribución de los beneficios por la explotación minera. 		
Norma/Ordenanza vigente	<p>Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.</p>		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			12/12
PIT	RU01	Documentación fotográfica	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Expansión Urbana	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Norte del área urbana de la cabecera cantonal, entre la quebrada del Salado y la Unidad de Policía Comunitaria.	Superficie	25.08 ha
Características	Se establece como suelo de reserva para expansión urbana al mediano y largo plazo. Su incorporación estará sujeta obligatoriamente a la formulación previa de un Plan Parcial.		
Descripción del tratamiento	1.- Reserva de suelo para su futura incorporación al suelo urbano de acuerdo a los requerimientos del GADMG. 2.- Elaboración de los diseños y estudios mínimos que permitan la transformación del suelo a las actividades urbanas. 3.- Implementación de los sistemas públicos de soporte necesarios para su incorporación a la estructura urbana.		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Formular en el corto o mediano plazo su respectivo Plan Parcial de acuerdo a las necesidades y requerimientos de desarrollo conforme al PDOT y PUGS aprobado del cantón Gualaquiza. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015. LOOTUGS, 2016 LOTRTA 2016.		

1.4.2 TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO

Para el Suelo Urbano se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

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

Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación. (Para el suelo urbano no consolidado).

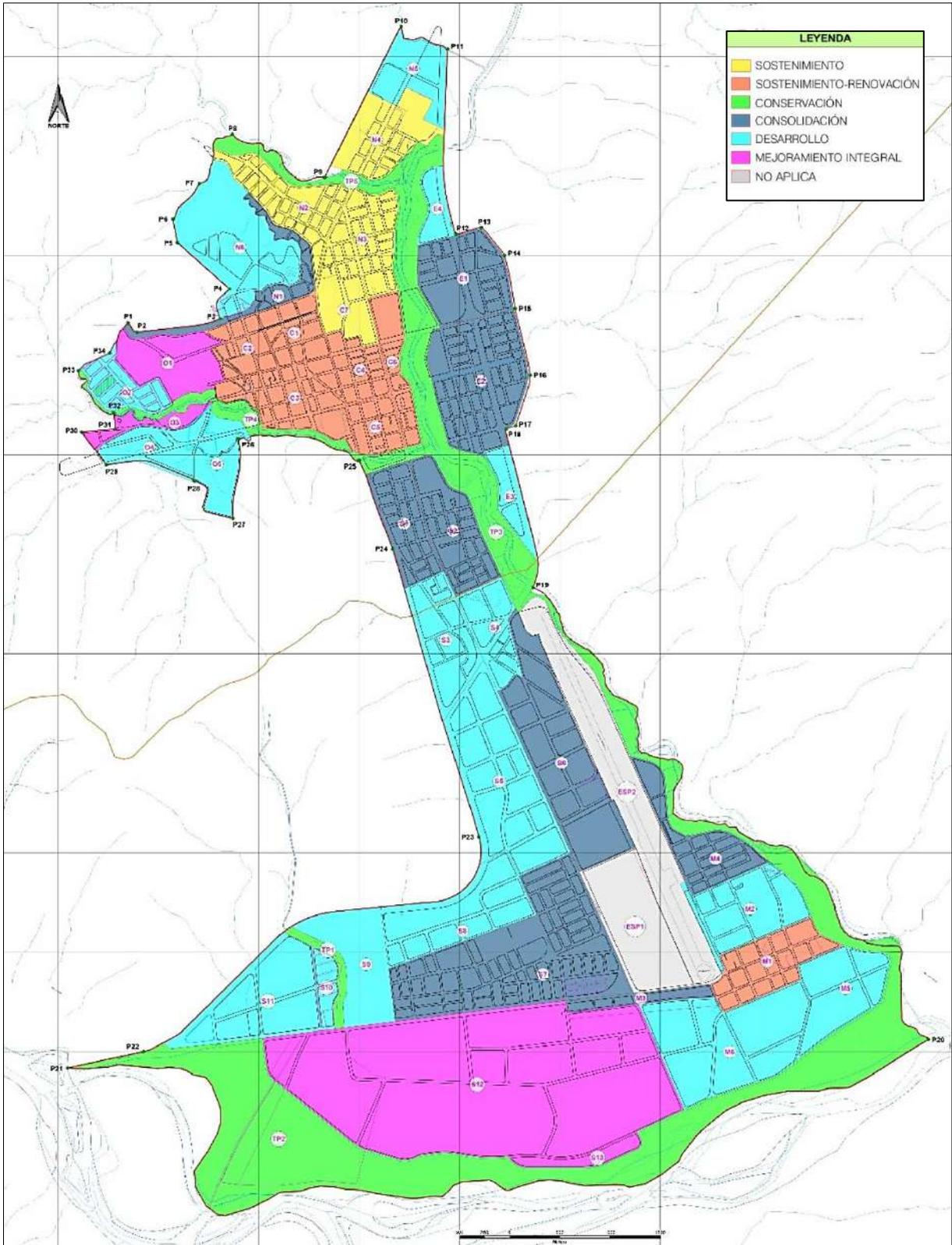
Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios. (Para el suelo urbano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

Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización. (Para el suelo urbano no consolidado).

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

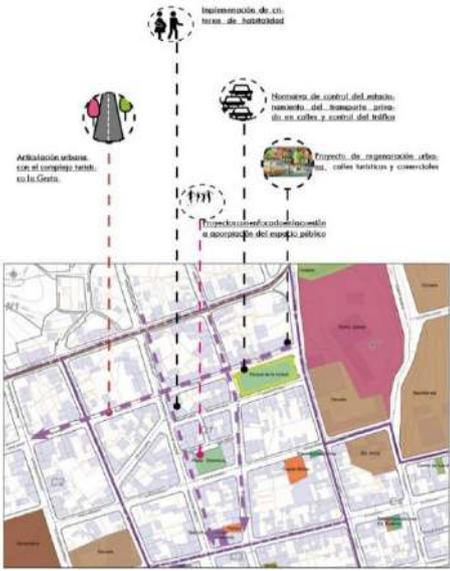
Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere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

Mapa 10: Tratamientos en Suelo Urbano



Fuente: LOOTUGS, Componente Estructurante, GADMG
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.4.2.1 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabecera Cantonal

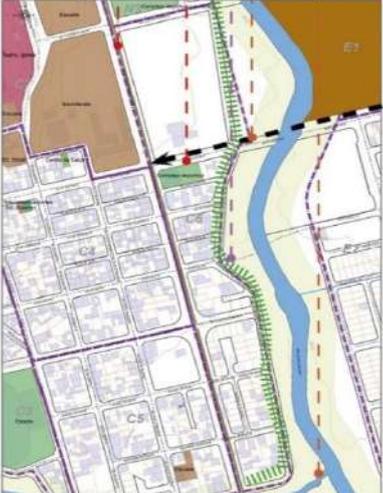
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO		01/43	
PIT	C1	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle 24 de Mayo, dirección hacia la Gruta</p>  <p>Intersección calles 24 de Mayo y Gonzalo Pesantez</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Renovación
Localización	Barrios Central, 24 de Mayo y Agua Dulce	Superficie	8.83 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 7,28% del suelo no se encuentra edificado.</p> <p>Espacios públicos: Escasos y de calidad deficiente con excepción del parque central, donde existe gran afluencia de personas a pie por lo que la presencia de flujo vehicular en sus alrededores no brinda la seguridad apropiada a los usuarios del espacio público.</p> <p>Área verde: el suelo destinado a área verde corresponde al 0,03%</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra completamente cubierto por las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a la red vial corresponde al 27% del suelo del sector. Se encuentra consolidada la trama vial, requiriéndose el mantenimiento de las existentes. Existe apropiación del espacio público debido al parqueo de vehículos privados en las calles.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de movimientos de masa ni a inundaciones.</p> <p>Edificación: No cubre características de habitabilidad debido a la falta de iluminación y ventilación por subutilización del suelo lo que ha provocado que la normativa vigente no sea aplicable.</p> <p>Infraestructura verde: Índice bajo debido a que los únicos lugares con vegetación urbana son la Plaza Cívica y algunos espacios de menor escala presentes en el sector.</p> <p>Actividad comercial: Sector destinado principalmente a comercios lo que genera que por la noche sea despoblado pudiendo convertirse en focos de delincuencia.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Renovación</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Recuperación de la quinta fachada en los sectores consolidados, por ejemplo, la calle 24 de Mayo, considerando las visuales que se obtienen desde los miradores naturales de la ciudad como La Gruta. 2.- Mejorar la imagen urbana especialmente aquella relacionada con la disminución de la contaminación visual, calles: 24 de Mayo y la calle Francisco Orellana, con proyectos de regeneración urbana. 3.- Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos, especialmente en vías comerciales de prioridad al peatón: Gonzalo Pesantes, 24 de mayo y la calle Francisco Orellana. 4.- Promover la regeneración y recuperación del espacio público (Plaza Cívica, escalinatas, vía a la iglesia) a fin de que sean elementos articuladores e integradores de los habitantes del sector. 5.- Regeneración de la calle Gonzalo Pesántez, priorizando la movilidad no motorizada. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el espacio público de forma que sea accesible y seguro para todos los usuarios con proyectos de apropiación e inclusión social, con prioridad al peatón. • Establecer una mixtura de usos con la finalidad de generar mayor presencia de ciudadanos en el espacio público a lo largo del día y de la noche. 		
Norma/Ord vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

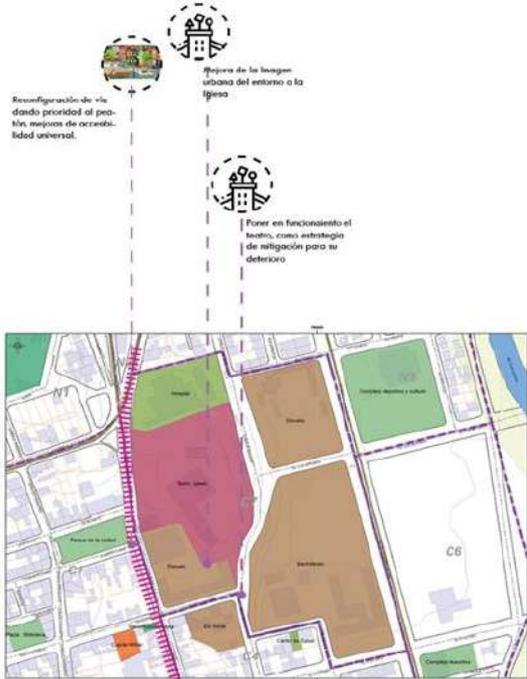
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		02/43	
PIT	C2	Documentación fotográfica	
		<p>Calle sor Consuelo Iglesias</p> <p>Calle Eloy Alfaro</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrios 24 de Mayo y Agua Dulce	Superficie	7.45 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 20,42% del suelo del sector no cuenta con edificación</p> <p>Espacios públicos: Cementerio, cancha. No existen otros espacios públicos, ni se prevé la instalación de los mismos en especial de recreación.</p> <p>Área verde: No existe suelo destinado a área verde</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto en un alto porcentaje por las redes de agua potable corresponde al 90,85%, alcantarillado, el 86,62% energía eléctrica al 97,18% y telecomunicaciones.</p> <p>Sistema vial: El 27,73% corresponde a suelo destinada para la red vial, la misma que se encuentra consolidada la trama vial, el mayor porcentaje 48,86% está cubierta por lastre, requiriéndose el mantenimiento de las existentes, cuenta con la capa final de rodadura en un alto porcentaje. Deterioro en las veredas y falta de accesibilidad para la inclusión universal.</p> <p>Riesgos: No existe riesgo de inundación, deslizamientos de masa ni fallas geológicas. Existe la presencia de usos no compatibles tales como bares y lugares clandestinos de faenamiento de animales para consumo humano</p> <p>Edificación: No se identifican grandes problemas en el espacio edificado</p> <p>Infraestructura verde: Índice bajo debió a la poca presencia de áreas verdes en el sector.</p> <p>Actividad comercial: Sector con comercios lo que genera que por la noche este despojado pudiendo convertirse en focos de delincuencia.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. 2.-Incluir normas con mecanismos que permitan controlar los usos no permitidos. 3.-Implementar ordenanzas con incentivos para los barrios, que realicen mejoras de ornato en su barrio. 4.- Conservar la jerarquía arterial de la calle 16 de agosto. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperación y mantenimiento de la calle Cacique Wuaquis como un espacio público recreacional y confortable para el peatón en mejoramiento de la imagen urbana del sector. • Desarrollar proyectos de regeneración urbana con criterios de espacios verdes y ahorro de recursos, incrementando su tiempo de vida útil y potencializando la imagen urbana del sector. • Establecer una mixtura de usos con la finalidad de generar una mayor presencia de ciudadanos en el espacio público a lo largo del día y de la noche. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		03/43	
PIT	C3	Documentación fotográfica	
		<p>Intersección entre las calles Casiraghi y Cuenca</p> <p>Calle Atahualpa</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrios Amazonas, Agua Dulce, Central y La Unión	Superficie	17.43 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 16,81% de suelo vacante disperso en el territorio.</p> <p>Espacios públicos: Estadio, Terminal Terrestre, Centro Comercial Municipal, espacio cubierto y parque, centro de revisión vehicular. Alta concentración de equipamientos en el sector lo que propicia problemas de movilidad vehicular y peatonal además de inseguridad y deficiencia en los servicios brindados. Apropiación del espacio público por parte de comercios informales lo provoca el desorden urbano con problemas de movilidad, accesibilidad, salud e imagen urbana.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 90,86%, alcantarillado con el 89,975, energía eléctrica con el 98,53% y telecomunicaciones.</p> <p>Áreas verdes: El porcentaje verde es del 30%, el mismo que se encuentra sobre los estándares (16%).</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 28,90%, el mismo que se encuentra consolidada la trama vial. sin embargo, la capa de rodadura que predomina es lastres con un 39,72%, requiriéndose mayor recurso para el mantenimiento. La sección y la forma de situarse en el territorio ha llevado a una débil jerarquía vial, no se han definido vías que desfoguen el tránsito vehicular ya que las existentes prácticamente son locales.</p> <p>Riesgos: Contaminación del río Churuyacu y contaminación antrópica (CO2, Ruido).</p> <p>Edificación: No cubre características de habitabilidad debido a la falta de iluminación y ventilación, subutilización del suelo lo que ha provocado que la normativa vigente no sea aplicable.</p> <p>Infraestructura verde: Falta en espacios públicos.</p> <p>Actividad comercial: Núcleo central de intercambio comercial y transporte de la ciudad y el cantón.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. Incluir normas urbanísticas con criterios de habitabilidad especialmente en los hoteles y comercios. Mejoramiento de la red vial, mediante la conexión con el sector de expansión O4, O2 y O1. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Construcción de equipamientos barriales (urbano menores). Mejorar la accesibilidad a sectores colindantes permitiendo acceder a servicios y equipamientos. Establecer medidas de recuperación y mitigación para controlar la contaminación del agua del río Churuyacu. Establecer una mixtura de usos con la finalidad de generar una mayor presencia de ciudadanos en el espacio público a lo largo del día y de la noche. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		04/43	
PIT	C4	Documentación fotográfica	
		<p>Calle 12 de Febrero</p> <p>Calle Velasco Ibarra</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrios La Amistad, Central y La Unión	Superficie	7.76 ha
Características	<p>Suelo vacante: el 7,91% del suelo no cuenta con edificación. Espacios públicos: No existen equipamientos de recreación. Área verde: El porcentaje de área verde es bajo 0,05%. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable en 99%, alcantarillado en 90%, energía eléctrica el 100% y telecomunicaciones. Sistema vial: corresponde al 34,23% del suelo del sector destinado para vías, las mismas que se encuentra consolidada la trama vial, el mayor porcentaje de vías son de adoquín. Riesgos: No presenta riesgos de movimientos de masa ni a inundaciones. Edificación: El nivel de habitabilidad presenta un alto porcentaje; sin embargo, existen ciertos lugares dentro del sector en donde este indicador es bajo. Infraestructura verde: Índice bajo debido a que los únicos lugares con vegetación urbana son la Plaza Cívica y algunos espacios de menor escala presentes en el sector. Actividad comercial: Bajo índice de comercios de escala barrial. lo que genera un aumento de desplazamientos hacia el centro de la ciudad.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 2.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. 3.-Incluir normas urbanísticas con criterios de habitabilidad especialmente en los hoteles. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Potenciar el espacio público de forma que sea accesible y seguro para todos los usuarios con proyectos de apropiación e inclusión social, con prioridad al peatón. • Establecer una mixtura de usos con la finalidad de generar una mayor presencia de ciudadanos en el espacio público a lo largo del día y de la noche. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

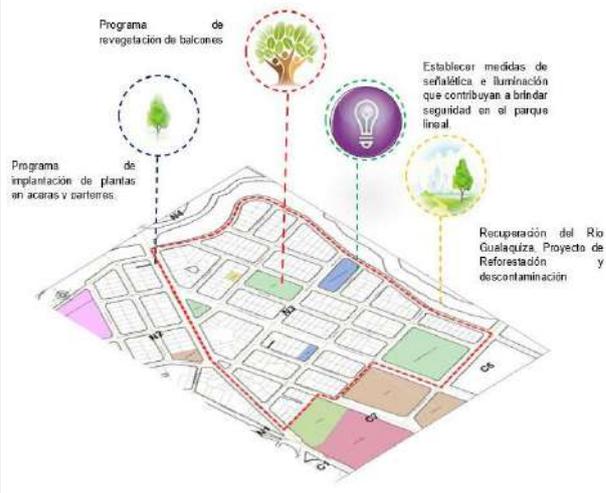
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		05/43	
PIT	C5	Documentación fotográfica	
		<p>Intersección de las calles Ángel Rivera y Cuenca</p> <p>Calle S/N</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrio La Unión	Superficie	6.49 ha
Características	<p>Suelo vacante: El 21,09% del suelo se encuentra sin edificación.</p> <p>Espacios públicos: No existen equipamientos de recreación. Falta de integración del espacio natural con el construido.</p> <p>Área verde: En el sector no existe área verde, la misma que debería ser solventada con los márgenes de protección del río Churuyacu.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con un 97,66%, alcantarillado con 97,66%, energía eléctrica 99,22% y telecomunicaciones.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado para vialidad es 31,25%, donde el mayor porcentaje de vías son de adoquín. Por consiguiente, se encuentra consolidada la trama vial, requiriéndose solamente el mantenimiento de las existentes.</p> <p>Riesgos: Contaminación del río Churuyacu. Falta de iluminación adecuada.</p> <p>Edificación: Alto índice de edificaciones provisionales que deterioran la imagen urbana.</p> <p>Infraestructura verde: Índice bajo debido a que los únicos lugares con vegetación urbana son el parque barrial y algunos espacios de menor escala presentes en el sector.</p> <p>Actividad comercial: Sector destinado principalmente a residencia.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. Incluir normas que permitan mantener la función de la Av. Sixto Durán Ballén. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Repoblar vegetación en la avenida Sixto Durán Ballén. Mejorar características de iluminación. Se recomienda la reforestación con especies nativas de la zona en la margen de protección del río Churuyacu. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

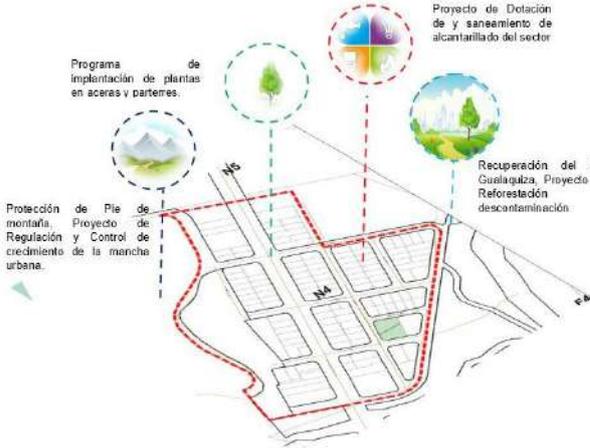
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		06/43	
PIT	C6	Documentación fotográfica	
<p>Normativa de zonificación para las edificaciones que dan frente a l parque lineal Gualaquiza</p> <p>Establecer medidas de señalización de movilidad e iluminación que contribuyan a brindar seguridad</p> <p>Mejorar la iluminación del sector</p> <p>Conservar la función vial, estado Sixto Durán Ballén y restauración de la infraestructura vial.</p> <p>Reconfiguración de vial dando prioridad al peatón</p> 		 <p>Parque Lineal desde la calle Marg. Río Gualaquiza</p>  <p>Calle Marg. Río Gualaquiza dirección norte</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrios La Unión y La Amistad	Superficie	8.19 ha
Características	<p>Suelo vacante: El 53,26% del suelo no cuenta con edificación.</p> <p>Espacios públicos: Palacio de los Deportes, piscina, canchas, parque lineal del río Gualaquiza.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable en el 9,74%, alcantarillado en 64,13%, energía eléctrica en 79,35% y telecomunicaciones.</p> <p>Sistema vial: El 32,12% del suelo del sector corresponde a vías, predominado las vías de lastras Se encuentra consolidada la trama vial, la misma no tiene su capa de rodadura definitiva, lo que requiere mayores recursos para su mantenimiento.</p> <p>Riesgos: Sector no presenta riesgos.</p> <p>Edificación: No se han identificado inconvenientes de edificaciones en el aspecto urbano.</p> <p>Infraestructura verde: El sector cuenta con un tramo de parque lineal de los márgenes de protección del río Gualaquiza.</p> <p>Actividad comercial: Sector destinado principalmente a residencia.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. Incluir normas que permitan mantener la función de la Av. Sixto Durán Ballén. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Repoblar vegetación en la avenida Sixto Durán Ballén. Mejorar características de iluminación. Recuperación de jardines en retiros frontales. Mejorar el redondel en la intersección de la Av. Sixto Durán Ballén y Av. Luis Casiraghi. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		07/43	
PIT	C7	Documentación fotográfica	
 <p>Reconfiguración de vías dando prioridad al peatón, espacios de recreación, salud universal.</p> <p>Mejorar de la imagen urbana del entorno a la iglesia</p> <p>Poner en funcionamiento el teatro, como estrategia de mitigación para su deterioro</p>		 <p>Catedral de Gualaquiza</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrios Central, La Amistad y San José	Superficie	7.86 ha
Características	<p>Espacios públicos: Sector con uso exclusivo de equipamientos.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.</p> <p>Sistema vial: Se encuentra consolidada la trama vial, la misma no tiene su capa de rodadura definitiva.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos.</p> <p>Edificación: Edificaciones de equipamientos en estado aceptable.</p> <p>Infraestructura verde: Existen espacios con vegetación dentro de los equipamientos, por ejemplo, en la escalinata de acceso a la iglesia.</p> <p>Actividad comercial: Espacio empleado en equipamientos, no hay actividad comercial.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.-Puesta en valor del teatro municipal como patrimonio cultural edificado. 2.-Recuperación y mantenimiento de graderíos de acceso a la iglesia como hito religioso y turístico. 3.-Implementar lineamientos de ornato para edificaciones con valor histórico-cultural. 4- Proyecto de Regeneración urbana de la calle 24 de Mayo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporación de vegetación en equipamientos existentes. • Reducir la concentración de vehículos privados provocando dificultad en la accesibilidad peatonal hacia los equipamientos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

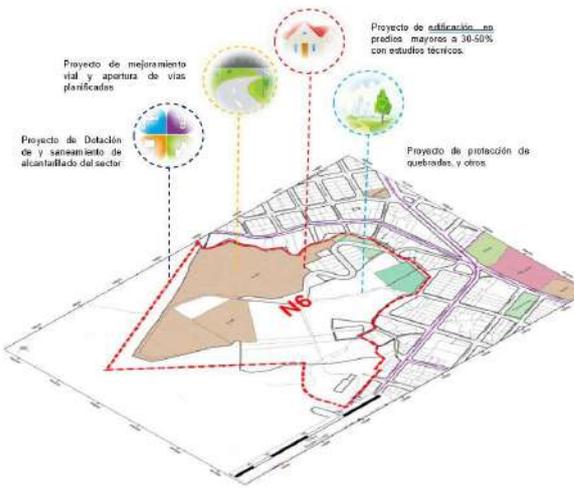
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		08/43	
PIT	N1	Documentación fotográfica	
		<p>Vía Sígsig</p> <p>Vía Portón, parte norte del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrios Las Colinas, Central y 24 de Mayo	Superficie	7.71 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 55,56% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: No cuenta con espacios públicos. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 81,94%, alcantarillado con el 61,81%, energía eléctrica con el 87,5% y telecomunicaciones. Áreas verdes: No cuenta con áreas verdes. Sistema vial: El suelo de vialidad corresponde al 11,45%, la trama vial se encuentra consolidada, siendo la mayor cantidad de vías de lastre con el 50,73%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el poblamiento. Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. Controlar las edificaciones en predios que presenten pendientes entre 30% y 50%, siempre y cuando se realice un estudio técnico, que garantice la estabilidad de la edificación. Culminar la dotación de servicios básicos. Implementar suelo para áreas verdes. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento e incorporación de vegetación en las escalinatas del sector. Integrar el trazado vial con la traza urbana principal. Mejorar características de iluminación. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		09/43	
PIT	N2	Documentación fotográfica	
		<p>Calle Polivio Ávila, edificaciones de 4 y 5 pisos</p>	<p>Calle León Espinoza</p>
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrio La Carolina	Superficie	14.28 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 55,16% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: Existen tres Unidades Educativas (Bachillerato). Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 96,74%, alcantarillado con el 93,59%, energía eléctrica con el 95,02% y telecomunicaciones. Áreas verdes: No existe área verde en el sector. Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 33,13%, se encuentra consolidada la trama vial, siendo la mayor cantidad de vías de lastre con el 60,67%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Edificación: Se han identificado la presencia de un gran número de edificaciones de 4 y hasta 5 pisos. Actividad comercial: Sector destinado principalmente a vivienda.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. Implementar ordenanzas con incentivos para los barrios, que realicen mejoras de ornato en su barrio. Recuperación de la quinta fachada en los sectores consolidados. Recuperación del río Yumaza integrando el margen de protección con un parque lineal, mejorando la red vial e iluminación. Replacación de vegetación en jardineras en la red vial (aceras y parterres). Implementar lineamientos de ornato para edificaciones cuya fachada frontal colinde al río Yumaza. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Controlar las alturas de las edificaciones. Recuperación de jardines en retiros frontales. Reforestación con especies nativas de la zona en la margen de protección del río Yumaza Mejorar características de iluminación. Dotar de capa de rodadura final a las vías del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		10/43	
PIT	N3	Documentación fotográfica	
	 <p>Programa de revegetación de balcones</p> <p>Programa de implantación de plantas en aceras y parterres</p> <p>Establecer medidas de señalética e iluminación que contribuyan a brindar seguridad en el parque lineal.</p> <p>Recuperación del Río Gualaquiza. Proyecto de Reforestación y descontaminación</p>	 <p>Intersección Av. Sixto Durán Ballén y Río Cenepa</p>  <p>Av. Sixto Durán Ballén</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrio San José	Superficie	15.07 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 36,45% de suelo vacante disperso en el territorio.</p> <p>Espacios públicos: Espacio Cubierto, parque barrial, casa del adulto mayor, CDI, iglesia, unidad educativa (escuela), Palacio de los Deportes, piscina y canchas.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 97,82%, alcantarillado con el 89,10%, energía eléctrica con el 99,69% y telecomunicaciones.</p> <p>Áreas verdes: El porcentaje de área verde corresponde al 3%, estando por debajo del estándar (16%).</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 35,04%, se encuentra consolidada la trama vial, siendo la mayor cantidad de vías de lastre con el 58,30%.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p> <p>Edificación: No se identifican grandes problemas en el espacio edificado.</p> <p>Actividad comercial: Sector destinado principalmente a vivienda.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. Implementar ordenanzas con incentivos para los barrios, que realicen mejoras de ornato en su barrio. Recuperación de la quinta fachada en los sectores consolidados. Recuperación del río Gualaquiza, mediante la regeneración del parque lineal. Repoblación de vegetación en jardineras en la red vial (aceras y parterres). 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Controlar las alturas de las edificaciones. Recuperación de jardines en retiros frontales. Reforestación con especies nativas de la zona en la margen de protección del río Gualaquiza. Mejorar características de iluminación en parques y áreas verdes. Dotar de capa de rodadura final a las vías del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO		11/43	
PIT	N4	Documentación fotográfica	
 <p>Programa de implementación de plantas en aceras y parterres.</p> <p>Protección de Pie de montaña, Proyecto de Regulación y Control de crecimiento de la mancha urbana.</p> <p>Proyecto de Dotación de y saneamiento de alcantarillado del sector</p> <p>Recuperación del Río Gualaquiza, Proyecto de Reforestación y descontaminación</p>		 <p>Intersección calle Chile y Brasil</p>  <p>Calle Argentina</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrio Yumaza	Superficie	10.61 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 59,32% de suelo vacante disperso en el territorio.</p> <p>Espacios públicos: Existe un espacio cubierto destinado para área recreativa.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 90,68%, alcantarillado con el 80,51%, energía eléctrica con el 94,92% y telecomunicaciones.</p> <p>Áreas verdes: Existe área verde de forma natural y esta descuidada.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 31,37%, se encuentra consolidada la trama vial, siendo la mayor cantidad de vías de lastre con el 76%.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. 2.- Recuperación del río Gualaquiza y Yumaza, mediante la implementación del parque lineal. 3.- Repoblación de vegetación en jardineras en la red vial (aceras y parterres). 4.- Mejora del entorno de los espacios recreativos. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada y en altura. • Reestructurar el equipamiento barrial. • Reforestación con especies nativas de la zona en la margen de protección del río Gualaquiza y Yumaza. • Dotar de capa de rodadura final a las vías del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		12/43	
PIT	N5	Documentación fotográfica	
			Vista noroeste del sector
			Av. Miltón Patiño
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Yumaza	Superficie	14.19 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 91,67% de suelo vacante disperso en el territorio.</p> <p>Espacios públicos: No existen espacios públicos.</p> <p>Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 58,33%, alcantarillado con el 16,67%, energía eléctrica con el 83,33%.</p> <p>Áreas verdes: Solo existe área verde natural y del parterre vial.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 21%, no se encuentra consolidada la trama vial, la mayor proporción vial es de asfalto con el +-30%.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Terminar de aperturar el trazado vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Ampliar la cobertura de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Establecer reservas de suelo para equipamientos urbano mayores de ser necesario. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial, equipamientos y reserva para vivienda de interés social. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		13/43	
PIT	N6	Documentación fotográfica	
		 <p>Intersección calle Sígsig y S/N</p>  <p>Intersección calle Sígsig y vía a la escuela</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Las Colinas	Superficie	25.74 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un +87,00% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: No cuenta con espacios públicos. Servicios básicos: No se encuentra cubierto por las redes de servicios básicos, las edificaciones existentes disponen de agua potable y energía eléctrica. Áreas verdes: No cuenta con áreas verdes. Sistema vial: No se encuentra consolidada la trama vial, la mayor cantidad de vías son de lastre con el +-90%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el noreste del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> Planificar, diseñar y aperturar el sistema vial estructurante del sector. Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. Ampliar la cobertura de servicios básicos en función de la demanda. Establecer reservas de suelo para equipamientos urbano mayores de ser necesario. Controlar las edificaciones en predios que presenten pendientes entre 30% y 50%, siempre y cuando se realice un estudio técnico, que garantice la estabilidad de la edificación. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		14/43	
PIT	E1	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle Marg. Río Gualaquiza hacia el norte</p>  <p>Calle Orquídeas</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrio María Auxiliadora	Superficie	17.52 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 88,57% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: Existen espacios destinados para equipamiento barrial y zonal. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 55,43%, alcantarillado con el 61,14%, energía eléctrica con el 72%. Áreas verdes: Apenas el 1% del suelo corresponde a áreas verdes por debajo del estándar (16%). Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 36,29%, se encuentra en consolidación la trama vial, la mayor cantidad de vías son de lastre con 81,17%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el este del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Recuperación del río Gualaquiza mediante la apertura del parque lineal, mejora de la red vial, iluminación e implementación de áreas verdes. 2.-Mejorar la calidad de servicios públicos, así como controlar el valor del suelo, como estrategia de consolidación, que contribuya a la diversificación de usos. 3.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector. 4.- Ampliar la cobertura de servicios básicos. 5.-Controlar la urbanización en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmentar el paisaje. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Reforestar con especies nativas la margen de protección del río Gualaquiza. • Intervenir en suelos destinados para parques, con el objeto de mejorar la imagen urbana y propiciar la inclusión social. • Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. • Proteger el pie de montaña mediante proyectos de reforestación con plantas nativas, controlando el crecimiento urbano hacia la montaña para mitigar el riesgo a deslizamientos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		15/43	
PIT	E2	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle S/N "3" frente al Colegio Municipal</p>  <p>Calle Eloy Alfaro hacia el este</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrio Perla de la Amazonia	Superficie	27.58 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 94,27% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: Existe un equipamiento educativo, cancha sintética privada y espacios destinados para equipamiento barrial y sectorial. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 52,24%, alcantarillado con el 32,13%, energía eléctrica con el 47,32%, faltando por cubrir la parte este y sur del sector. Áreas verdes: No existe áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 45,20%, se encuentra en proceso de consolidación la trama vial, la mayor cantidad de vías son de tierra con el 92,32%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el este del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Recuperación del río Gualaquiza mediante la apertura del parque lineal, mejora de la red vial, iluminación e implementación de áreas verdes. 2.-Mejorar la calidad de servicios públicos, así como controlar el valor del suelo, como estrategia de consolidación, que contribuya a la diversificación de usos. 3.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector. 4.- Ampliar la cobertura de servicios básicos. 5.-Controlar la urbanización en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmentar el paisaje. 6.-Implementar suelo para áreas verdes y equipamientos. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Reforestar con especies nativas la margen de protección del río Gualaquiza. • Intervenir en suelos destinados para parques, con el objeto de mejorar la imagen urbana y propiciar la inclusión social. • Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. • Proteger el pie de montaña mediante proyectos de reforestación con plantas nativas, controlando el crecimiento urbano hacia la montaña para mitigar el riesgo a deslizamientos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

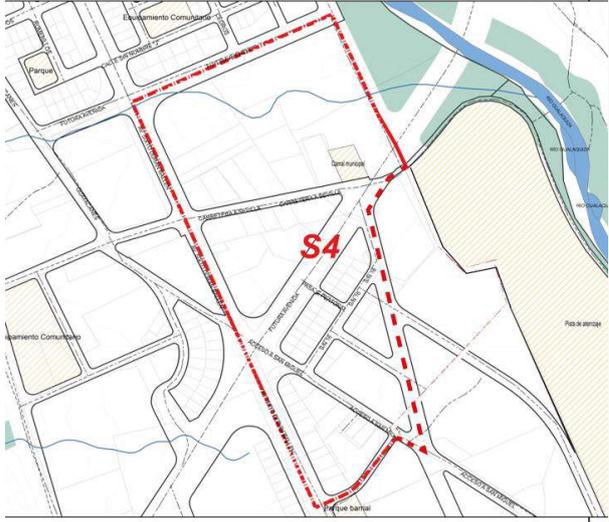
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		16/43	
PIT	E3	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle S/N "2" vista al sur</p>	
		 <p>Vista del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Perla de la Amazonia	Superficie	5.52 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El total del territorio se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen equipamientos o espacios públicos. Área verde: No existe área verde. Servicios básicos: No hay redes de servicios básicos. Sistema vial: Existe un trazado vial de tierra aperturado parcialmente. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1- Terminar de aperturar el trazado vial estructurante del sector, especialmente la Av. Oriental. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Dotación de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Establecer reservas de suelo para equipamientos barriales o comunitarios.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		17/43	
PIT	E4	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle Marg. Río Gualaquiza vista norte</p>  <p>Vista del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio María Auxiliadora	Superficie	4.52 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El total del territorio se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen equipamientos o espacios públicos. Área verde: No existe área verde. Servicios básicos: No hay redes de servicios básicos. Sistema vial: Existe un trazado vial de tierra aperturado parcialmente. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Terminar de aperturar el trazado vial estructurante del sector, especialmente la Av. Oriental. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Dotación de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Establecer reservas de suelo para equipamientos barriales o comunitarios. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

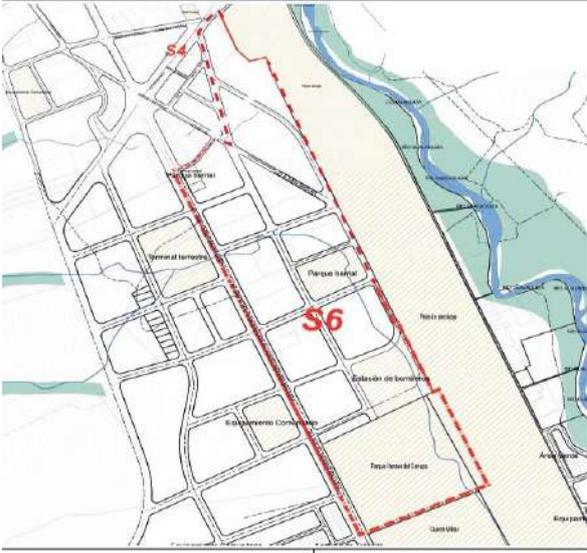
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		18/43	
PIT	S1	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista del futuro Parque de la Juventud</p>  <p>Calle Porotillos</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrio Arturo Ávila	Superficie	12.40 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 75,52% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: Existe un espacio destinado para la dotación de área recreativa</p> <p>Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 96,85%, energía eléctrica con el 99,65%, cuenta con alcantarillado en un 77,27%, falta cubrir la parte sur del sector.</p> <p>Áreas verdes: Apenas el 2,95% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar.</p> <p>Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 43,83%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 84,25%.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el oeste del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Regular las directrices referentes a líneas de fábricas. 4.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector. 5.- Recuperación del río Churuyacu, mediante la implementación del parque lineal e iluminación. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Controlar el crecimiento urbano hacia el pie de montaña (lado oeste). • Intervenir en suelos destinados para parques, con el objeto de mejorar la imagen urbana y propiciar la inclusión social. • Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. • Proteger el pie de montaña mediante proyectos de reforestación con plantas nativas. • Establecer medidas de recuperación y mitigación para controlar la contaminación del agua del río Churuyacu. • Complementar la red de alcantarillado entre las calles: Cipreses, Arupos, Av. Sixto Durán Ballén y Guayacanes. • Mejorar el puente sobre la Av. Sixto Durán Ballén. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		19/43	
PIT	S2	Documentación fotográfica	
		 <p>Reserva de suelo para Parque Zonal</p>  <p>Calle Arupos</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrio El Manantial	Superficie	15.41 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 86,51% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: Existe el Centro Agrícola Cantonal, ASINAR, además dos espacios destinados para la dotación de área recreativa.</p> <p>Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con 79,24%, energía eléctrica con el 97,58%, alcantarillado con un 51,56%, falta cubrir la parte sur y este del sector.</p> <p>Áreas verdes: El 12% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar (16%).</p> <p>Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 28,48%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 91,38%.</p> <p>Riesgos: Existe riesgo de inundación en las zonas colindantes con el río Gualaquiza.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Regular las directrices referentes a líneas de fábricas. 4.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector. 5.- Recuperación del río Gualaquiza mediante la apertura del parque lineal, mejora de la red vial, iluminación e implementación de áreas verdes. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Intervenir en suelos destinados para parques, con el objeto de mejorar la imagen urbana y propiciar la inclusión social. • Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. • Complementar la red de alcantarillado entre las calles: S/N "J", S/N "7" y Cedros. • Recuperar el valor ambiental y paisajístico del río Gualaquiza, mediante proyectos de reforestación de los márgenes de protección con plantas nativas. • Proponer la reubicación de los predios que se encuentran en las márgenes de protección del río Gualaquiza por riesgo de inundación. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

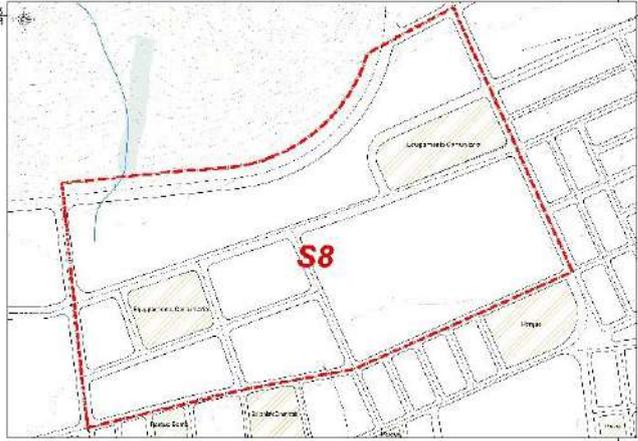
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		20/43	
PIT	S3	Documentación fotográfica	
		<p>Estación de Servicio (Gasolinera)</p>	
<p>Calle S/N, continuación de la vía antigua a Sevilla</p>			
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrios Arturo Ávila y San Miguel	Superficie	15.07 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 84,88% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existe un espacio destinado para un centro educativo (escuela) y además un espacio asignado para la dotación de área recreativa Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 66,28%, energía eléctrica con el 79,07%, alcantarillado con un 38,37%, falta cubrir la parte sur y oeste del sector. Áreas verdes: Apenas el 1% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 22,88%, siendo la mayor cantidad de vías con 44,55% son de lastre. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el suroeste del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1.- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Ampliar la cobertura de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Establecer reservas de suelo para equipamiento urbano mayor de ser necesario. 5.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Controlar el crecimiento urbano hacia el pie de montaña (lado oeste). • Complementar la red de alcantarillado entre las calles: Guayacanes y Pasaje. • Aperturar el Paso Lateral con el objeto de prevenir la invasión de zonas con pendientes altas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO		21/43	
PIT	S4	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle Sevilla</p>  <p>Vía Estatal E-45</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio San Miguel	Superficie	10.00 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 82,93% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Camal Municipal. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 67,07%, energía eléctrica con el 81,71%, alcantarillado con un 32,93%, falta cubrir la parte sur y este del sector. Áreas verdes: No existe suelo destinado para área verdes. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 19,60%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 80,08%. Riesgos: Existe riesgo de inundación en las zonas colindante con el río Gualaquiza.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1.- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Ampliar la cobertura de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Establecer reservas de suelo para equipamiento urbano mayor de ser necesario. 5.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Reubicación del Camal Municipal al nuevo sector asignado. • Recuperación del río Gualaquiza mediante la apertura del parque lineal. • Aperturar la Futura Avenida. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		22/43	
PIT	S5	Documentación fotográfica	
		 <p>Vía estatal E-45</p>  <p>Vía de tierra S/N</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrios San Miguel y Las Orquídeas	Superficie	32.89 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 89,47% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: Existen espacios destinados para equipamientos sociales y de servicios, un espacio asignado para el nuevo Terminal Terrestre.</p> <p>Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con 84,21%, energía eléctrica con el 89,47%, alcantarillado con un 63,16%, falta cubrir la parte sur y oeste del sector.</p> <p>Áreas verdes: El 6% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar (16%).</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 3,22%, las vías son de tierra en un 80%.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el oeste del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3.- Ampliar la cobertura de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Priorizar la manzana del nuevo Terminal Terrestre para dotación de infraestructura y servicios. 4.- Establecer reservas de suelo para equipamiento urbano mayor de ser necesario. 5.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Controlar el crecimiento urbano hacia el pie de montaña (lado oeste). • Aperturar el Paso Lateral con el objeto de prevenir la invasión de zonas con pendientes altas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

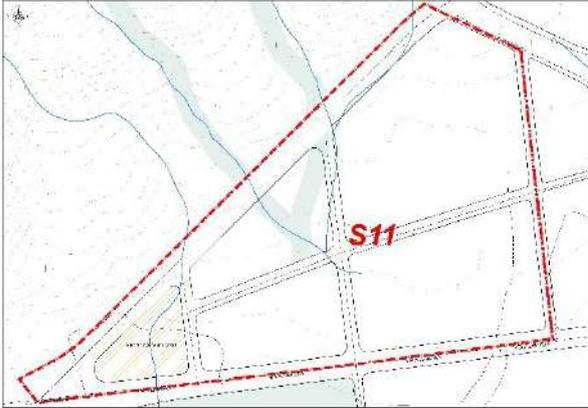
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		23/43	
PIT	S6	Documentación fotográfica	
		 <p>Parque "Héroes del Cenepa"</p>  <p>Vía S/N</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrio San Miguel	Superficie	33.06 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 95% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Parque Héroes del Cenepa, además existe un espacio destinado para el cuartel de bomberos, y un espacio asignado para la dotación de área recreativa. Servicios básicos: Cuenta con dotación de agua potable con el 95%, energía eléctrica con el 85% y alcantarillado con un 60%. Áreas verdes: El 22% del suelo corresponde a áreas verdes, estando sobre el estándar (16%). Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 11,03%, la mayor cantidad de vías es de asfalto en un 44,28%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación: 1.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Regular las directrices referentes a líneas de fábricas. 4.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Intervenir en suelos destinados para parques, con el objeto de mejorar la imagen urbana y propiciar la inclusión social. Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		24/43	
PIT	S7	Documentación fotográfica	
		 <p>Paradero turístico "Las Cañitas"</p>  <p>Calle S/N "2"</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrios Las Orquídeas y Santa Cruz	Superficie	42.00 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 93,81% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existen espacios destinados para equipamientos recreativos, social y de servicios y un espacio para el futuro centro de revisión vehicular. Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con 63,47%, energía eléctrica con el 71,90%, alcantarillado con un 13,11%, falta cubrir la parte oeste del sector. Áreas verdes: El 1% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar (16%) Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 18,27%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 82,67%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación: 1.- Conservar la funcionalidad de la Av. Sixto Durán Ballén y vía a Zamora, los lotes con frente a esta vía tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Regular las directrices referentes a líneas de fábricas. 4.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Intervenir en suelos destinados para parques, con el objeto de mejorar la imagen urbana y propiciar la inclusión social. Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. Complementar la red de alcantarillado entre las calles: S/N "1", S/N "4", S/N "5", y S/N "H". 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

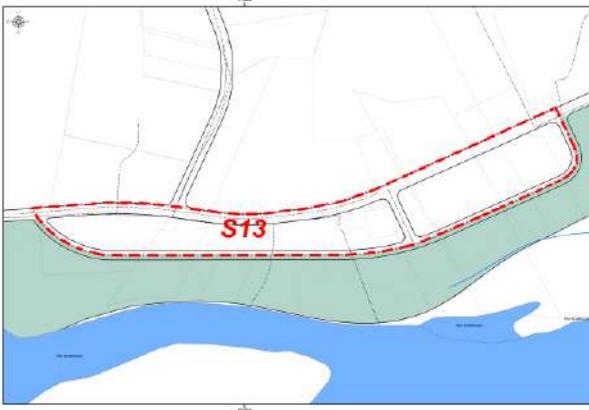
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		25/43	
PIT	S8	Documentación fotográfica	
		 <p>Dirección a la prolongación de la calle S/N "H"</p>	
 <p>Vista de la reserva de suelo para equipamiento</p>			
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrios Las Orquídeas y Santa Cruz	Superficie	29.58 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 90% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existen dos espacios destinados para equipamiento social y de servicios. Servicios básicos: Servicio de agua potable y energía eléctrica en los predios edificados, no cuenta con red de alcantarillado. Áreas verdes: No cuenta con áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 5,70%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 64,16%. No se encuentra aperturado todo el sistema vial. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el norte del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Ampliar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Priorizar la dotación del equipamiento barrial y alcantarillado. 5.- Establecer reservas de suelo para equipamiento urbano mayor de ser necesario.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Controlar el crecimiento urbano hacia el pie de montaña (lado norte). • Aperturar el Paso Lateral con el objeto de prevenir la invasión de zonas con pendientes altas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		26/43	
PIT	S9	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista desde la vía a Zamora dirección oeste</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Santa Cruz	Superficie	15.79 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 71,43% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios públicos o reserva de suelo para equipamiento. Servicios básicos: Dotación de servicios básicos con frente a la vía principal de agua potable y energía eléctrica, no cuenta con red de alcantarillado. Áreas verdes: No cuenta con áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 1,13%, la mayor cantidad de vías aperturadas son de lastre con el 72,14%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el norte del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Ampliar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Priorizar la dotación del equipamiento barrial. 5.- Establecer reservas de suelo para equipamiento urbano mayor de ser necesario. 6.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección de la quebrada. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Controlar el crecimiento urbano hacia el pie de montaña (lado norte). • Aperturar el Paso Lateral con el objeto de prevenir la invasión de zonas con pendientes altas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		27/43	
PIT	S10	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista desde la vía a Zamora dirección sureste</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Santa Cruz	Superficie	3.74 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 100% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios públicos o reserva de suelo para equipamiento. Servicios básicos: No cuenta con redes de servicios básicos. Áreas verdes: No tiene áreas verdes. Sistema vial: No se encuentra aperturado el sistema vial. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3- Dotar de redes de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Priorizar la dotación del equipamiento barrial. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección de la quebrada.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		28/43	
PIT	S11	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista del sector desde la vía a Zamora dirección este</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Santa Cruz	Superficie	23.24 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 90% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios públicos o reserva de suelo para equipamiento barrial o comunitario. Servicios básicos: Dotación de servicios básicos con frente a la vía principal de agua potable y energía eléctrica, no cuenta con red de alcantarillado. Áreas verdes: No tiene áreas verdes. Sistema vial: No se encuentra aperturado el sistema vial. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1.- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados. 3.- Dotar de redes de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Priorizar la dotación del equipamiento barrial. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección de la quebrada.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		29/43	
PIT	S12	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista de la playa Tunduli en el sector Tambo Viejo</p>  <p>Vista de la calle principal ingreso al Barrio Tambo Viejo</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Santa Cruz y Tambo Viejo	Superficie	124.37 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 84,62% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios públicos o reserva de suelo para equipamiento. Servicios básicos: No cuenta con redes de servicios básicos. Áreas verdes: No tiene áreas verdes. Sistema vial: No se encuentra aperturado todo el sistema vial. Riesgos: Presenta riesgo de inundación.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral: 1- Reestructurar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Propiciar la reestructuración de lotes a fin de optimizar su geometría, frente y fondo. 3- Priorizar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 4.- Establecer reserva de suelo para equipamiento urbano mayor y barrial. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección del río Bomboiza. 6.- Definir las zonas susceptibles a inundación y establecer medidas de mitigación.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Para la aplicación del tratamiento es necesario previamente la formulación del Plan Parcial del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		30/43	
PIT	S13	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista de la calle marginal en dirección oeste</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Tambo Viejo	Superficie	4.20 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 52,38% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existe un espacio cubierto y una iglesia. Servicios básicos: Cuenta con agua potable y energía eléctrica hacia la vía principal, no cuenta con red de alcantarillado. Áreas verdes: No tiene áreas verdes. Sistema vial: No se encuentra aperturado el sistema vial. Riesgos: Presenta riesgo de inundación.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2- Dotación de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Proceder a la regularización predial del sector. 4.- Mejorar el equipamiento barrial. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección del río Bomboiza. 6.- Definir las zonas susceptibles a inundación y establecer medidas de mitigación. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar la regularización predial y la apertura vial del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		31/43	
PIT	M1	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle Víctor Valarezo</p>  <p>Calle Daniel Martínez</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Barrio Sevilla	Superficie	14.36 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 51,76% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: Unidad Educativa (escuela), iglesia, CDI, dos espacios destinados para dotación de áreas recreativas. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 98,82%, alcantarillado con el 96,47%, energía eléctrica con el 100% y telecomunicaciones. Áreas verdes: El porcentaje corresponde al 10%, estando por debajo del estándar (16%). Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 11,51%, se encuentra consolidada la trama vial, la capa de rodadura predominante es lastre con un 54,15%. La sección y la forma de situarse en el territorio ha llevado a una débil jerarquía vial, no se han definido vías de desfogue. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Edificación: No se han identificado inconvenientes de edificaciones en el aspecto urbano. Actividad comercial: Sector destinado principalmente a vivienda y comercio local o barrial.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica 2.- Incluir en normas con mecanismos que permitan regular los usos no permitidos. 3.- Implementar ordenanzas con incentivos para los barrios, que realicen mejoras a su ornato. 4.- Controlar las actividades comerciales en los predios con frente a la vía a Proveeduría. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de equipamientos barriales (urbano menores). • Mejorar la accesibilidad a sectores colindantes (conectividad entre sectores). • Incorporar vegetación en equipamientos existentes. • Mejorar las características de iluminación del sector. • Fomentar jardines en retiros frontales. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		33/43	
PIT	M3	Documentación fotográfica	
		 <p>Vía a Proveeduría sector fuerte militar</p>  <p>Av. Sixto Durán Ballén ingreso a Tambo Viejo</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrios Las Orquídeas y Sevilla	Superficie	4.41 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 91,25% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: No existen espacios públicos. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 61,25%, alcantarillado con el 28,75% y energía eléctrica con el 78,75%. Áreas verdes: No existen áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 39,95%, se encuentra consolidada la trama vial, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 50,68%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación: 1.- Conservar la funcionalidad de la vía a Zamora y la frente al fuerte militar, los lotes tendrán especiales condiciones en uso y ocupación del suelo. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Regular las directrices referentes a líneas de fábricas. 4.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el sector.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar o regular la ocupación del sector con edificaciones para su consolidación. • Dotar de aceras y capa de rodadura final a las vías con redes de servicios básicos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

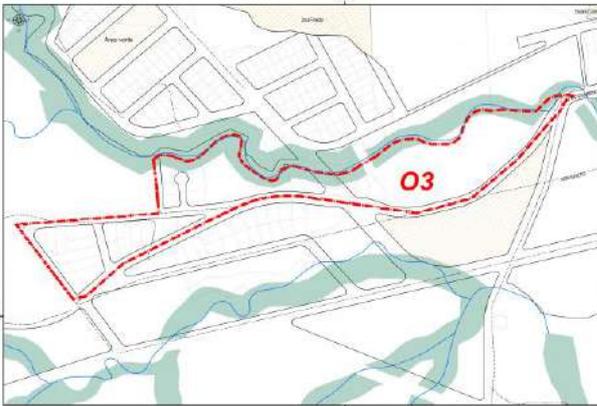
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		34/43	
PIT	M4	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle S/N "5"</p>  <p>Calle Miguel Espinoza</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	Barrio Sevilla	Superficie	13.08 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 94,68% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: Existe un espacio destinado para parque barrial y social y de servicios. Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 52,13%, alcantarillado con el 14,36% y energía eléctrica con el 44,15%, falta cubrir la parte este y norte del sector. Áreas verdes: El porcentaje de área verde corresponde al 3%, estando por debajo del estándar (16%) Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 39,95%, faltan aperturar algunas vías, las vías en su mayoría son de tierra con el 53,07%. Riesgos: Existe riesgo de inundación en las zonas colindantes con el río Gualaquiza.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Terminar de aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección del río Gualaquiza. 3.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 4.- Regular las directrices referentes a líneas de fábricas. 5.- Priorizar la implementación del equipamiento barrial. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Respetar las márgenes de protección de ríos y proponer medidas de mitigación ante inundaciones. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		35/43	
PIT	M5	Documentación fotográfica	
		 <p>Vía a Proveeduría al lado norte del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Sevilla	Superficie	15.41 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 89,74% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: No existe espacios destinados para área recreativa. El sector se destina para el desarrollo de equipamientos privados de tipo industrial de bajo y mediano impacto. Servicios básicos: No cuenta con servicios básicos. Áreas verdes: No cuenta con áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 25,98%, aún no se encuentra consolidada la trama vial, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 65,51%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar y promocionar el suelo para el desarrollo de la pequeña y mediana industria. 3- Dotar redes de servicios básicos en función de la demanda. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección del río Gualaquiza. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo prioritario del sector con infraestructura básica y vialidad con capa de rodadura final para el funcionamiento en el corto plazo de las industrias de bajo y mediano impacto. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		36/43	
PIT	M6	Documentación fotográfica	
		 <p>Entrada a Tambo Viejo, parte oeste del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Tambo Viejo	Superficie	33.02 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El sector cuenta con un 83,33% de suelo vacante disperso en el territorio. Espacios públicos: Existe espacios destinados para equipamiento recreativo zonal y para el nuevo camal municipal. Servicios básicos: Se cuenta con servicios básicos de agua potable y energía eléctrica en los predios con frente a la vía de ingreso a Tambo Viejo (Prolongación de la Av. Sixto Durán Ballén), no hay alcantarillado. Áreas verdes: No cuenta con áreas verdes. Sistema vial: Aún no se encuentra aperturado todo el trazado vial, la mayor cantidad de vías son de lastre. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ofertar y promocionar el suelo para el desarrollo del sector con usos mixtos. 3- Dotar redes de servicios básicos en función de la demanda.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		37/43	
PIT	O1	Documentación fotográfica	
		 <p>Equipamiento Religioso "La Gruta"</p>  <p>Calle 24 de Mayo de acceso a la Gruta</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio 24 de Mayo y Agua Dulce	Superficie	13.26 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 66,67% del suelo no se encuentra construido</p> <p>Espacios públicos: Existe un espacio de uso mixto: Recreación, culto y reserva forestal denominado "La Gruta".</p> <p>Área verde: El porcentaje de área verde es del 30% estando sobre el estándar (16%)</p> <p>Servicios básicos: La cobertura de agua potable es del 75%, el 58% de alcantarillado y energía eléctrica con el 100%.</p> <p>Sistema vial: No existe trazado vial previsto al planificado, el mayor porcentaje es de tierra con el 72%.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas. Presenta fuertes pendientes hacia el lado noroeste del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regeneración integral del complejo recreacional "La Gruta". 2.- Mejora del eje vial de la calle 24 de Mayo, permitiendo articular la trama urbana desde las escalinatas de la iglesia hasta las escalinatas de La Gruta. 3.- Controlar el fraccionamiento en pendientes mayores al 30% con el fin de conservar el área verde y no fragmentar el paisaje. 4.- Renovar el entorno del espacio cubierto en el límite con el sector C2 (Barrio Agua Dulce). 5.- Mejorar la imagen urbana de los predios con frente a la calle 24 de mayo, especialmente desde la calle Cacique Wuaquiz hasta las escalinatas del complejo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar el proyecto de regeneración integral del complejo recreacional "La Gruta". • Elaborar un plan especial que permita proteger y gestionar el suelo forestal con fines de conservación y uso turístico ambiental. • Implementar al interior del complejo un hito arquitectónico bajo la figura de "marca ciudad" dándole un valor turístico agregado. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

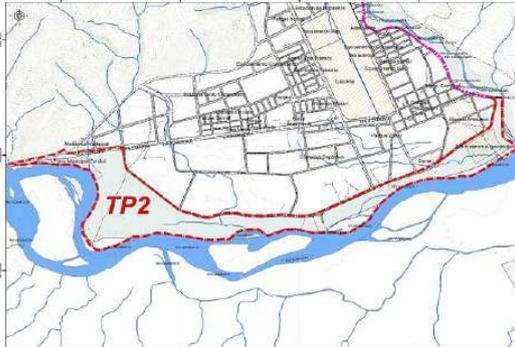
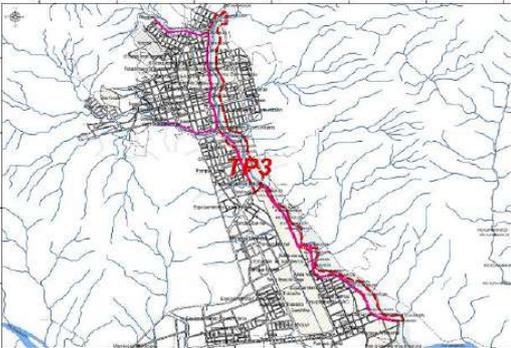
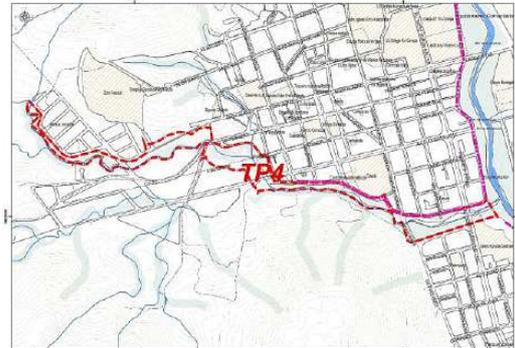
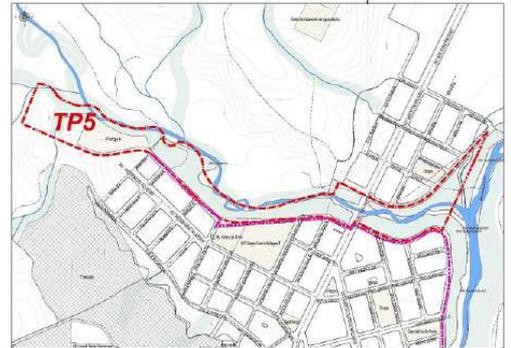
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		38/43	
PIT	O2	Documentación fotográfica	
		<p>Vista desde la calle de ingreso al sector</p> <p>Calle aperturada en el sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Los Laureles	Superficie	7.59 ha
Características	<p>Suelo Vacante: Corresponde al 98,80% del suelo. Espacios públicos: Existe espacio destinado para equipamiento comunitario. Áreas verdes: El 10% del suelo corresponde a áreas verdes menor al estándar (16%). Servicios básicos: No hay dotación de servicios básicos. Sistema vial: La red vial existente corresponde al 5,57% producto del emplazamiento de la lotización 13 de Abril con mayor porcentaje de rodadura de tierra en un 72%. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Privilegiar la ejecución de la Av. Luis Casiraghi y su conexión con la vía a Zapotillo. 3.- Propiciar el desarrollo urbanístico y edificatorio del sector. 4.- Dotar redes de servicios básicos en función de la demanda. 5.- Priorizar la dotación del equipamiento barrial. 6.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección del río Churuyacu. 7.- Controlar la urbanización en las el suelo con pendientes mayores al 30%. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		39/43	
PIT	O3	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista del Sector O3 no consolidado</p>  <p>Calle de ingreso a Los Laureles</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Los Laureles	Superficie	4.08 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el porcentaje de suelo no edificado corresponde al 72,00%. Espacios públicos: No existen espacios destinados para equipamientos. Área verde: No se cuenta con área verde, a excepción de los márgenes de protección del río. Servicios básicos: La dotación de servicios básicos de agua potable es del 8,93%, alcantarillado el 5,36% y el 100% de electricidad. Sistema vial: La superficie destinada para vialidad corresponde al 8,33 %, el 61% de las vías son de tierra. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral: 1- Reconfigurar el sistema vial estructurante del sector. 2- Dotación de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Proceder a la regularización predial del sector (líneas de fabrica). 4.- Implementar equipamiento barrial. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección del río Churuyacu.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Modificar la vía a Los Laureles y establecer líneas de fábrica para reducir al mínimo la afección a edificaciones y cerramientos existentes. • Integrar el trazado vial con la traza urbana. • Formular el Plan Parcial del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		40/43	
PIT	O4	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista oeste del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Los Laureles y Churuyacu	Superficie	9.63 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 88,00% del territorio se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No se cuentan con equipamientos, existen reservas para área verde y comunal. Área verde: No existe área verde. Servicios básicos: No hay dotación de servicios básicos. Sistema vial: La red vial corresponde al 21,29%, el 100% de vías son de lastre. Existe un trazado vial no ejecutado. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Mejorar la conexión con el área central aperturando la variante de la Av. Luis Casiraghi. 3.- Establecer reservas para suelo para dotación de equipamiento barrial y zonal. 4.- Dotar redes de servicios básicos en función de la demanda. 5.- Priorizar la dotación del equipamiento barrial. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Formular el Plan Parcial del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		41/43	
PIT	O5	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista panorámica del sector (Fuente página web: https://www.tripadvisor.com/)</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Churuyacu	Superficie	9.54 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 76,19% del territorio se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios públicos, existe una reserva de suelo para equipamiento social y de servicios. Área verde: No existen suelo destinado a área verde. Servicios básicos: Existen servicios básicos de agua potable y energía eléctrica en los predios con frente a la vía de ingreso al sector, no hay alcantarillado. Sistema vial: Existe un trazado vial de borde (anillo vial del sector). Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1.- Planificar, diseñar y aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Controlar los fraccionamientos y construcciones que se están dando al margen de la normativa. 3.- Establecer reservas para suelo y priorizar la dotación de equipamiento barrial. 4.- Dotar redes de servicios básicos en función de la demanda. 5.- Incorporar áreas verdes (parque lineal) en las márgenes de protección de la quebrada.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante. • Formular el Plan Parcial del sector. • Implementar proyectos de reforestación en la quebrada. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

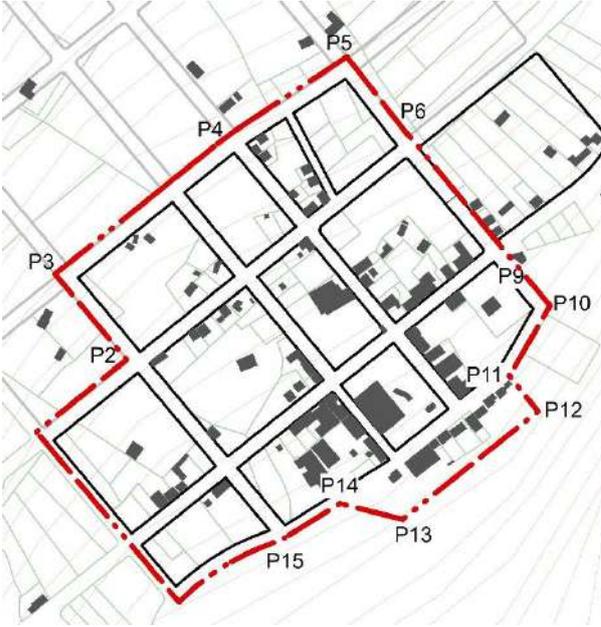
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		42/43	
PIT	ESP1 Y ESP2	Documentación fotográfica	
 		 <p>Vista del ingreso al Fuerte Militar</p>  <p>Vista panorámica del Aeropuerto</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	NO APLICA
Localización	Batallón de Selva 63 Aeropuerto	Superficie	ESP1 = 20.56 ha ESP2 = 34.26 ha
Características	Espacio público: Se consideran como equipamientos especiales por su carácter estratégico. Se tiene el ESP1 que corresponde al Fuerte Militar Batallón de Selva 63 y el ESP2 que es el Aeropuerto "José Mario Madero Jaramillo".		
Descripción del tratamiento	NO APLICA		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Regular su uso y ocupación del suelo de acuerdo a la norma urbanística respectiva para este tipo de equipamientos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO		43/43	
PIT	TP1, TP2, TP3, TP4 Y TP5	Documentación fotográfica	
    			
Suelo Urbano	Consolidado y No consolidado	Tratamiento	Conservación
Localización	Varios sectores del área urbana de la cabecera cantonal	Superficie	TP1 = 2.81 ha TP2 = 99.15 ha TP3 = 53.25 ha TP4 = 10.03 ha TP5 = 6.29 ha
Características	Se tienen cinco áreas consideradas para conservación dentro del límite urbano de la cabecera cantonal correspondientes a los márgenes de protección de la Quebrada S/N, río Bomboiza, río Gualaquiza, río Churuyacu y río Yumaza. Estas áreas dentro de la ciudad contribuyen al aumento del índice verde, se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental.		
Descripción del tratamiento	Tratamiento de Conservación: 1.- Recuperación de los márgenes de protección de ríos y quebradas del área urbana de la cabecera. 2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas. 3.- Planificar, diseñar e implementar la red de parques lineales en los márgenes de protección de cada uno de los ríos y quebradas que conforman los cinco sectores.		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Regular el uso y ocupación del suelo de acuerdo a la norma urbanística para márgenes de protección de ríos y quebradas. Formular el plan de manejo ambiental de estas áreas con el fin de establecer acciones para la conservación y valoración de sus características. Incentivar proyectos de reforestación en los márgenes con plantas nativas. 		
Norma/Ord. vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

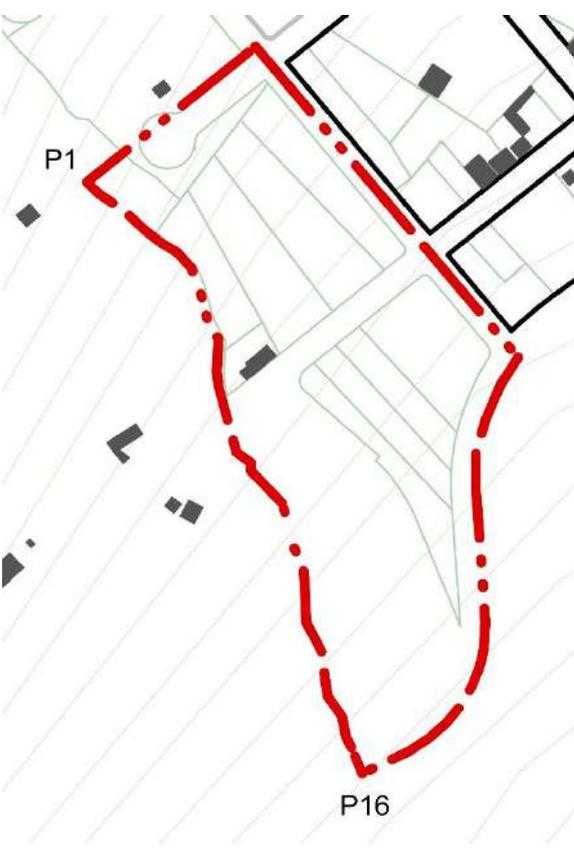
1.4.2.2 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabeceras Parroquiales

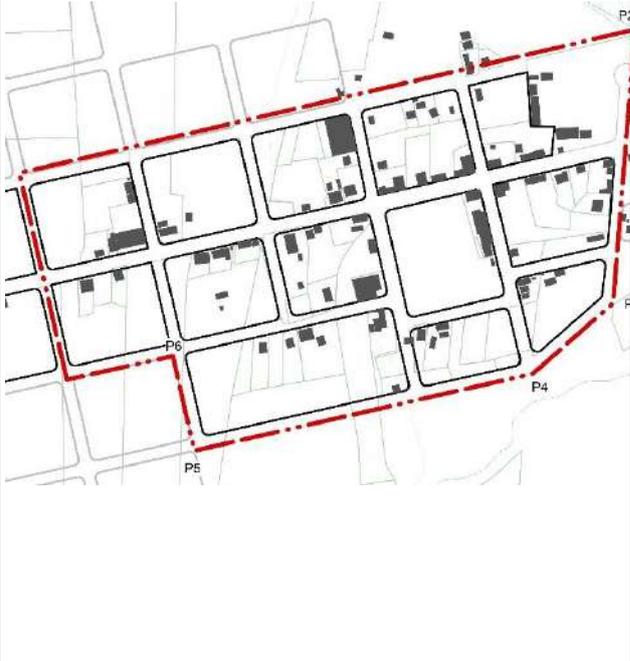
Los siguientes tratamientos corresponden a los núcleos urbanos en suelo rural de las cabeceras parroquiales, de acuerdo a los resultados establecidos en el PDOT, el Componente Estructurante y a sus características particulares se les asigna un determinado tratamiento de forma general; sin embargo, se indica que estos son referenciales y deberán ser ratificados o modificados con la formulación del respectivo Plan de Ordenación Urbana de cada una de las cabeceras parroquiales.

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		01/18	
PIT	AM01	Documentación fotográfica	
		<p>Vista área de la cabecera parroquial</p> <p>Vista área de la cabecera parroquial</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Cabecera Amazonas	Superficie	7,43 ha
Características	<p>Suelo Vacante: Aproximadamente el 80% del suelo se encuentra sin identificar. Espacios públicos: Cuenta con equipamientos comunitarios: GAD, educativo, casa comunal y espacio cubierto de uso múltiple. Áreas verdes: Existe cobertura natural de pastos y vegetación arbustiva. Sistema vial: La estructura vial no se encuentra totalmente aperturada, las vías en su mayor parte son de tierra y lastre. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas. Presenta pendientes pronunciadas hacia el norte y sur.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Aperturar el sistema vial estructurante (Conformación de manzanas). 2.- Priorizar la conexión vial interparroquial con San Miguel de Cuyes y Nueva Tarqui. 3.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 4.- Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. 5.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 6.- Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 7.- Incorporar áreas verdes en parques y márgenes de protección de quebradas. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y las actividades agroproductivas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		02/18	
PIT	BE01	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista área de la cabecera parroquial</p>  <p>Vista del centro parroquial</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Bermejós	Superficie	7,06 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 38% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existe equipamiento de gestión, educativo y espacio cubierto. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 88% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 82% alcantarillado. Áreas verdes: El 3,36% del suelo corresponde a áreas verdes por debajo del estándar. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 15,10%, siendo la mayor cantidad de lastre. Riesgos: Posibles deslizamientos por las edificaciones que se encuentran al sur del polígono, donde la pendiente es pronunciada.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. Controlar el crecimiento urbano hacia terrenos con pendientes pronunciadas. Culminar la dotación de servicios básicos. Dotar de aceras y capa de rodadura definitiva en las vías con servicios básicos. Regular la normativa y directrices para uso y ocupación del suelo. Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. Conservación del pie de montaña mediante proyectos de reforestación con plantas nativas. Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

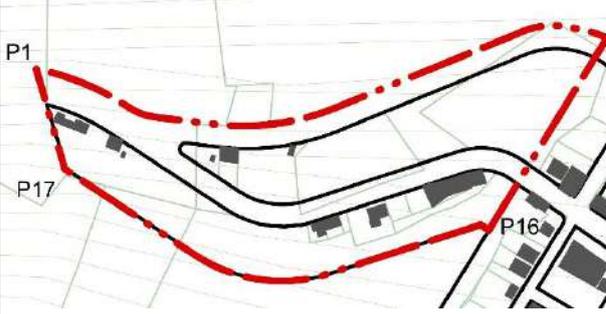
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		03/18	
PIT	BE02	Documentación fotográfica	
		<p>Vista de la planta de tratamiento de aguas residuales</p> <p>Vía a la planta de tratamiento de aguas residuales</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Bermejós	Superficie	1,37 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 53% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios de equipamiento local, existe la planta de tratamiento. Servicios básicos: Se tiene agua potable en un 100%, energía eléctrica con el 53,33% y un 10% de alcantarillado. Áreas verdes: No cuenta con espacios de áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 13,53%, la mayor cantidad de vías es de lastre. No se encuentra aperturado todo el sistema vial. Riesgos: La planta de tratamiento se sitúa en la franja de protección de la quebrada y en pendiente pronunciada. Pendientes abruptas hacia el sureste del sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral: 1- Terminar de aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2- Priorizar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Establecer reserva de suelo para equipamiento local.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Mejora y mantenimiento de la vía de acceso a la planta de tratamiento. • Mejora y cuidado de la planta de tratamiento. • Controlar las construcciones en zonas de pendiente abrupta. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

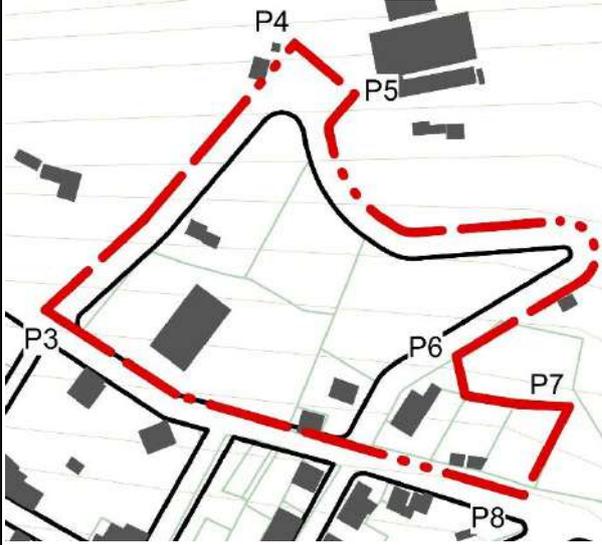
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		04/18	
PIT	BE03	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista del Cementerio</p>  <p>Vista de unas casas del sector</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Bermejós	Superficie	1,84 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 88,89% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existen espacios de cementerio y planta de tratamiento. Servicios básicos: Se tiene dotación de energía eléctrica con el 100%, no se cuenta con agua potable y alcantarillado. Áreas verdes: No se cuenta con áreas verdes. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 6,50%, la mayor cantidad de vías son de lastre. No se tiene un sistema vial definido. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes abruptas hacia el sureste.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral: 1- Establecer el sistema vial estructurante del sector. 2- Priorizar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Establecer reserva de suelo para equipamiento local. 4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar la mejora integral del cementerio. • Mejora y mantenimiento de la vía de acceso a la planta de tratamiento y cementerio. • Controlar las construcciones en zonas de pendiente abrupta. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

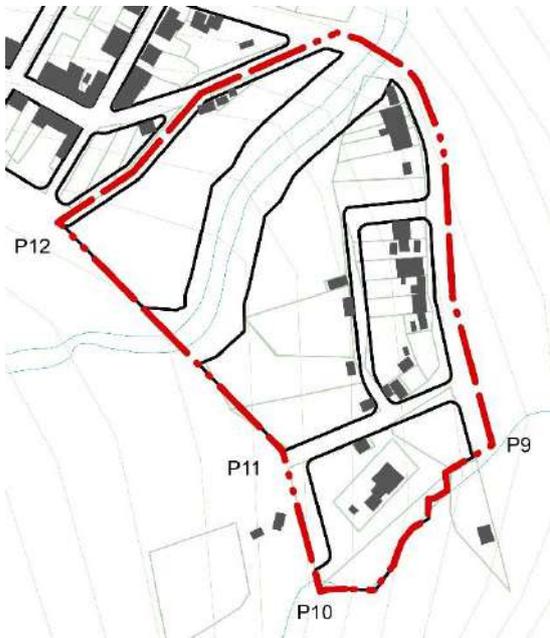
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		05/18							
PIT	BO01	Documentación fotográfica							
		 <p>Vista aérea de la cabecera parroquial de Bomboiza</p>	 <p>Vista del parque central de la cabecera</p>						
		<table border="1"> <tr> <td>Suelo Urbano</td> <td>Consolidado</td> <td>Tratamiento</td> <td>Sostenimiento</td> </tr> <tr> <td>Localización</td> <td>Bomboiza</td> <td>Superficie</td> <td>11,44 ha</td> </tr> </table>	Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento	Localización	Bomboiza	Superficie
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento						
Localización	Bomboiza	Superficie	11,44 ha						
Características	<p>Suelo Vacante: 26,76% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Cuenta con equipamiento de administración del GAD, parque, espacio cubierto, cancha sintética. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 77,46%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 77,46%. Áreas verdes: El 6,14% del suelo corresponde a áreas verdes, por debajo del estándar. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 13,54%, la mayor cantidad de vías son de lastre. Riesgos: Existe riesgo de inundación por el río Bomboiza.</p>								
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 3.- Culminar la dotación de servicios básicos. 4.- Dotar de aceras y capa de rodadura definitiva en las vías con servicios básicos. 5.- Regular la normativa y directrices para uso y ocupación del suelo. 6.- Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. <p>4.- Recuperación del río Bomboiza mediante la apertura del parque lineal, iluminación e implementación de áreas verdes.</p>								
• Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Protección de las márgenes del río Bomboiza. • Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 								
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015								

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		06/18	
PIT	BO02	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista aérea del sector</p>  <p>Vista parcial de la vía de ingreso</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Bomboiza	Superficie	6,65 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 34,78% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Subcentro de salud, cancha de fútbol. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 86,96%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 65,22%. Áreas verdes: No existen áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 2,15%, las vías en su mayoría son de lastre. Riesgos: Existe riesgo de inundación por el río Bomboiza.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Terminar de aperturar el sistema vial estructurante. 2.- Dotación de servicios básicos 3.- Apoyar el desarrollo de proyectos urbanísticos privados y sociales. 4.- Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. 5.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 6.- Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 7.- Incorporar áreas verdes en parques y márgenes de protección del río Bomboiza. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y las actividades agroproductivas. • Establecer un sistema de alerta temprana para disminuir el riesgo por inundaciones. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

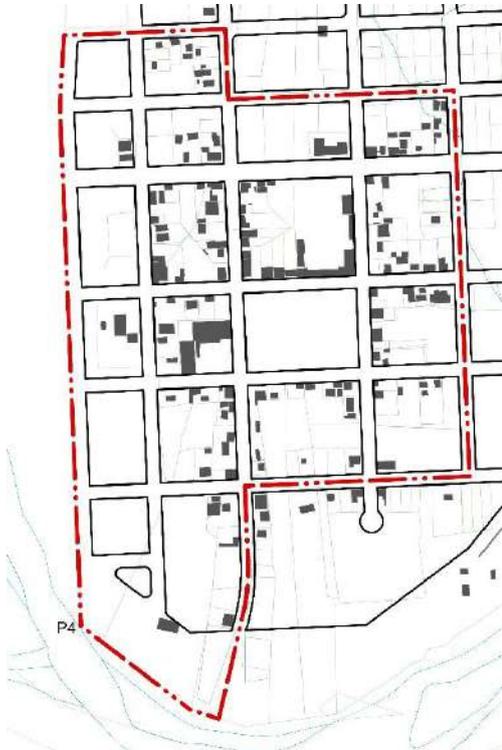
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		07/18	
PIT	CH01	Documentación fotográfica	
		<p>Vista panorámica del centro parroquial de Chiguinda</p> <p>Vista del edificio del GAD y la cancha</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Chiguinda	Superficie	4,11 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 20,25% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Administrativo del GAD Parroquial, educativo, espacio cubierto y parque. Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con 86,08%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 86,08%. Áreas verdes: El 1,04% del suelo corresponde a áreas verdes, por debajo del estándar. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 7,30%, en su mayoría es lastre. Riesgos: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 3.- Culminar la dotación de servicios básicos. 4.-Dotar de aceras y capa de rodadura definitiva en las vías con servicios básicos. 5.-Regular la normativa y directrices para uso y ocupación del suelo. 6.-Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 7.- Mantener la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza. 8.- Regular y minimizar el riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola. • Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Protección del entorno natural y paisajístico del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		08/18	
PIT	CH02	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista este del sector</p>  <p>Vista de la vía de ingreso a Chiguinda</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Chiguinda	Superficie	1,84 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 35,29% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen espacios públicos. Servicios básicos: Dotación de agua potable con 35,29%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 35,29%. Áreas verdes: No existen espacios destinados para área verde. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 17,48% y son de lastre, a excepción de la vía Chiguinda-Gualaceo (E594) que es asfaltada. Riesgos: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Establecer el sistema vial estructurante del sector. 2- Priorizar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Establecer reserva de suelo para equipamiento local. 4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial. 5.- Mantener la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza. 6.- Regular y minimizar el riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar la mejora integral de la vialidad. • Controlar las construcciones en zonas de pendiente abrupta y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

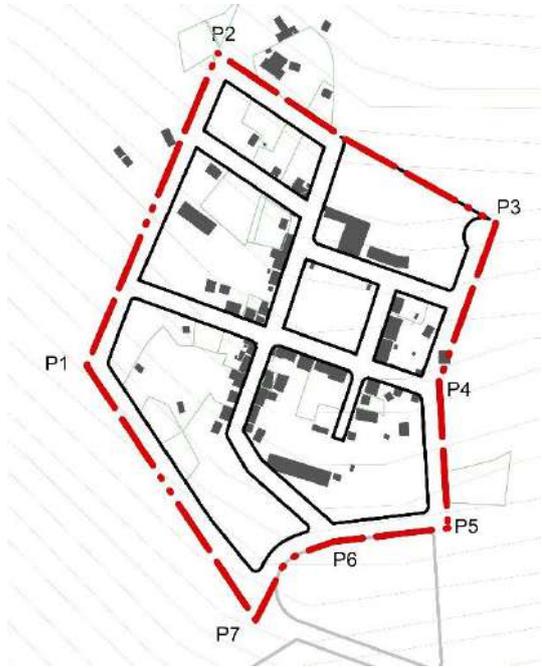
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		09/18	
PIT	CH03	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista de una de las vías principales</p>  <p>Mantenimiento en la vía Chiguinda-Gualaquiza Construcción de muros. MTOP</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Chiguinda	Superficie	1,66 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 33,33% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Se tiene un equipamiento educativo (Colegio). Servicios básicos: Se cuenta con el +50% de servicios básicos en el sector. Áreas verdes: No existen espacios destinados para área verde. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 20,58%, las vías son de lastre. Riesgos: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> Planificar y diseñar el sistema vial estructurante. Dotación de servicios básicos Apoyar el desarrollo de proyectos urbanísticos privados y sociales. Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. Reservar suelo para equipamiento futuro. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y las actividades agroproductivas. Controlar las construcciones en zonas de pendiente abrupta y fallas geológicas. Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		10/18	
PIT	CH04	Documentación fotográfica	
		 <p>Equipamiento parroquial: Subcentro de Salud</p>  <p>Trabajos en la vialidad</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Chiguinda	Superficie	3,81 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 12% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Se cuenta con un subcentro de salud y cementerio. Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con el 54,55%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 36,36%. Áreas verdes: No existe espacios destinados para área verde. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 4,98%, las vías son de lastre. Riesgos: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Establecer el sistema vial estructurante del sector. 2- Priorizar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Establecer reserva de suelo para equipamiento local. 4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial. 5.- Mantener la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza. 6.- Regular y minimizar el riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar la mejora integral de la vialidad. • Controlar las construcciones en zonas de pendiente abrupta y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		11/18	
PIT	ER01	Documentación fotográfica	
		<p>Vista aérea de la cabecera parroquial El Rosario</p> <p>Vista del centro parroquial</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	El Rosario	Superficie	8,98 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 40,86% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: Se cuenta con equipamiento administrativo del GAD parroquial, parque, espacio cubierto, dispensario del IESS, puestos de comercialización.</p> <p>Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con el 63,44%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 63,44%.</p> <p>Áreas verdes: El 1,26% del suelo corresponde a áreas verdes, por debajo del estándar.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 13,36%, las vías son en su mayoría de lastre a excepción de la vía E594 que es de asfalto.</p> <p>Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes abruptas hacia el sureste.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. Culminar la dotación de servicios básicos. Dotar de aceras y capa de rodadura definitiva en las vías con servicios básicos. Regular la normativa y directrices para uso y ocupación del suelo. Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. Controlar las edificaciones con frente a la vía E594 para mantener su funcionalidad. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas. Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. Protección del entorno natural y paisajístico del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

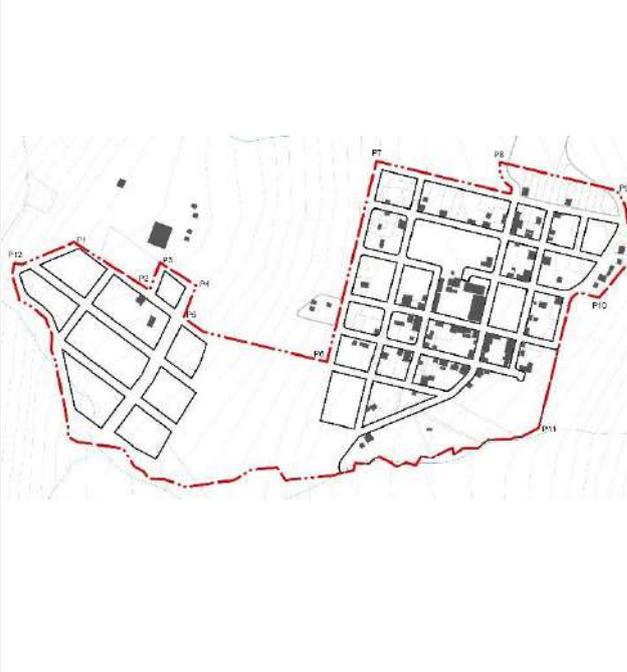
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		12/18	
PIT	NT01	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista aérea de la cabecera parroquial</p>  <p>Detalle del área central de la cabecera</p>	
Suelo Urbano	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Nueva Tarqui	Superficie	14,92 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 23,74% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Equipamientos del GAD parroquial, parque, espacio cubierto, cancha de futbol, iglesia, escuela, cementerio. Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con el 71,94%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con el 71,94%. Áreas verdes: El 6,31% del suelo corresponde a áreas verdes, por debajo del estándar. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 16,16% con capa de lastre. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Sostenimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 3.- Culminar la dotación de servicios básicos. 4.-Dotar de aceras y capa de rodadura definitiva en las vías con servicios básicos. 5.-Regular la normativa y directrices para uso y ocupación del suelo. 6.-Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 7.- Gestión del suelo para reservas de suelo para equipamiento. 8.- Regular el margen de protección de hitos naturales y de belleza paisajística. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Protección del entorno natural y paisajístico con potencialidad turística. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

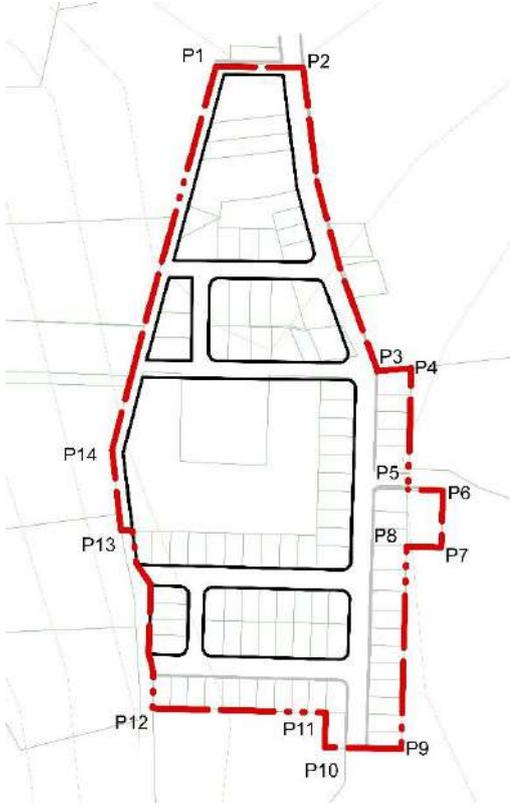
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		13/18	
PIT	NT02	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista aérea del sector</p>  <p>Vista del paisaje natural del río Cuyes</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Nueva Tarqui	Superficie	29,90 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 90,84% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Equipamiento educativo (Colegio). Servicios básicos: Dotación de agua potable con el 9,16%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con un 7,63%. Áreas verdes: No existe espacio destinado para área verde. Sistema vial: El suelo destinado a vías no está consolidado y tiene capa de lastre. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos a movimientos de masa e inundaciones. Riesgos al medio ambiente por actividades mineras, especialmente en el río Cuyes.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Aperturar el sistema vial estructurante (Conformación de manzanas). 2.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3.- Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Apoyar el desarrollo de proyectos urbanísticos privados y sociales. 6.- Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 7.- Incorporar áreas verdes en parques y márgenes de protección de quebradas. 8.- Regular el margen de protección de hitos naturales y de belleza paisajística. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Protección del entorno natural y paisajístico con potencialidad turística. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		14/18	
PIT	SM01	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista aérea del centro parroquial</p>  <p>Vista de la iglesia parroquial</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	San Miguel de Cuyes	Superficie	4,08 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo está sin edificar. Espacios públicos: Equipamientos del GAD Parroquial, parque, escuela, iglesia. Servicios básicos: Baja cobertura de servicios básicos. Áreas verdes: No existen áreas verdes. Existe vegetación del entorno natural. Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada y es de lastre. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas. Presenta pendientes pronunciadas hacia el norte y sureste. Riesgo al medioambiente por explotación de concesiones mineras.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Aperturar el sistema vial estructurante (Conformación de manzanas). 2.- Priorizar la conexión vial interparroquial con Amazonas y Nueva Tarqui. 3.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 4.- Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. 5.-Reservar suelo para equipamiento futuro. 6.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 7.- Incorporar áreas verdes en parques y márgenes de protección de quebradas. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y las actividades agroproductivas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		15/18	
PIT	EI01	Documentación fotográfica	
		<p>Vista aérea de la cabecera parroquial</p> <p>Vista de la vía principal</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	El Ideal	Superficie	14,82 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 41% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: Existe equipamiento del GAD parroquial, parque, espacio cubierto y cancha-estadio.</p> <p>Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 62%, energía eléctrica con el 100% y alcantarillado con un 62%.</p> <p>Áreas verdes: El 0,93% del suelo corresponde a áreas verdes, por debajo del estándar.</p> <p>Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 12,58%, siendo la mayor cantidad de lastre.</p> <p>Riesgos: Por inundación y contaminación del aire, visual y acústica emitida por la minería en el río.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Terminar de aperturar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Incorporar áreas verdes en parques y márgenes de protección del río (parque lineal). 7.- Ejecutar el proyecto del paso lateral con el fin de brindar seguridad a la población por la circulación peligrosa de los vehículos en la vía principal actual. 8.- Mejora de la imagen urbana en el sector del Coliseo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y las actividades mineras en el río. • Consolidar al Ideal como un sector turístico que preserva sus recursos naturales. • Funcionamiento de la planta de tiramiento de aguas residuales. • Recuperar las márgenes de protección del río y proponer medidas de mitigación ante inundaciones potenciando su uso turístico. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

1.4.2.3 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Núcleos Urbanos

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		16/18	
PIT	PRAD01	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista noroeste de La Pradera, vía local-estadio</p>  <p>Vista del centro, vía principal y equipamientos</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Consolidación
Localización	La Pradera	Superficie	20,76 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo no está edificado. Espacios públicos: Existe equipamiento educativo, salud, parque, iglesia, estadio. Servicios básicos: Existe una baja cobertura de servicios básicos. Áreas verdes: Existe un espacio verde. Sistema vial: La estructura vial no se encuentra totalmente aperturada y en su mayoría es de lastre. La vía E594 atraviesa el poblado y condiciona su crecimiento. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Consolidación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Terminar de consolidar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Priorizar la dotación y mejoramiento de equipamientos comunitarios y sociales. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Controlar las construcciones en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30% para que no se fragmente el paisaje. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y pie de montaña. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		17/18	
PIT	SF01.1	Documentación fotográfica	
		 <p>San Francisco Alto</p>  <p>Equipamiento Educativo</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	San Francisco Alto	Superficie	4,88 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo no está edificado. Espacios públicos: Existe un equipamiento: Escuela Guillermo Choco. Servicios básicos: Baja cobertura de servicios básicos, no hay alcantarillado. Áreas verdes: No existen áreas verdes. Sistema vial: La estructura vial no se encuentra totalmente aperturada y es de lastre. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo: 1.- Aperturar el sistema vial estructurante (Conformación de manzanas). 2.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3.- Priorizar la dotación de equipamientos comunitarios y sociales. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas para el uso y ocupación de suelo.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio menor y equipamientos. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Controlar el fraccionamiento del suelo y las actividades agroproductivas en las inmediaciones del río San Francisco y fuera del límite urbano. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		18/18	
PIT	SF01.2	Documentación fotográfica	
		<p>Panorámica de San Francisco Bajo</p> <p>Vía hacia San Francisco Alto</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	San Francisco Bajo	Superficie	2,76 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo no está edificado. Espacios públicos: No existen espacios públicos. Servicios básicos: Baja cobertura de servicios básicos, no hay alcantarillado. Áreas verdes: No existen áreas verdes. Sistema vial: No existe una estructura vial. Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Mejoramiento Integral: 1- Planificar y diseñar el sistema vial estructurante del sector. 2- Priorizar las redes de servicios básicos en función de la demanda. 3.- Establecer reserva de suelo para equipamiento local. 4.- Mantener la funcionalidad de la vía principal (E45) que une a San Juan Bosco. 5.- Establecer normativas para el uso y control del suelo.</p>		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar la mejora integral de la vialidad y su amanzanamiento. • Controlar las construcciones en zonas de pendiente abrupta y márgenes de protección. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015		

1.5 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico o de suelo implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de Intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico que aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano o rural. (ONU-Habitat, 2018, p. 55)

La definición de aprovechamientos tiene un impacto directo sobre las dinámicas urbanísticas, sociales, económicas, productivas y de movilidad porque en función de estos se posibilita la transformación o no de ciertos territorios y, de esta forma, se regula la ocupación, edificabilidad y los usos permitidos y/o prohibidos en cada zona. (AME, 2019, p. 73)

Con el fin de establecer el uso y ocupación del suelo y, considerando que la clasificación general y descripción de usos por categoría es común para todos los GAD Municipales, se toma de referencia lo dispuesto en la Resolución Nro. 005-CTUGS y de los Municipios de Quito, Cuenca y Loreto, adaptado en la medida de lo posible a la realidad urbana del cantón Gualaquiza.

1.6 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1.6.1 DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

1.6.1.1 Densificación

El objetivo principal del modelo territorial urbano es avanzar hacia una ciudad compacta que reduzca la sobreoferta de suelo y optimice la subutilización de infraestructura dentro del límite urbano. En este aspecto, la densificación del suelo urbano consolidado y ejes urbanos que disponen de todos los servicios públicos es prioritaria, corresponden a los PIT que están dentro del límite urbano propuesto del centro hacia el sur, con capacidad para soportar un mayor crecimiento; similarmente, se prioriza una segunda densificación a producirse en el suelo no consolidado desde el centro hacia el este y las cabeceras parroquiales que dispongan de una trama urbana definida y con cierta prestación de servicios. Se propone, baja densidad en los suelos no consolidados que no disponen de apropiada cobertura de servicios y equipamientos; así como aquellas áreas que no cuentan con trazado vial adecuado, las cuales requieren de una intervención mediante la formulación previa de instrumentos de planificación para su densificación. Se restringe la ocupación en las áreas de riesgo y la ocupación en los suelos con características ambientales y de preservación natural. En la sección correspondiente al análisis del suelo rural de expansión urbana se definieron las densidades a emplear para el suelo urbano de Gualaquiza (*Ver Tabla 1.2 a 1.4*).

1.6.1.2 Alturas

La definición de la altura máxima de la edificación para cada PIT del territorio tomará en cuenta las características de ventilación y soleamiento que se requiere en una edificación; una vivienda para que sea habitable requiere permanecer con radiación solar directa al menos por cuatro horas por lo que, se establece que para que esta característica se cumpla, las edificaciones deben estar separadas de forma que un rayo solar alcance la planta baja de un edificio desde al menos 20° desde la vertical o 70° desde la horizontal, tomando este valor para definir la separación mínima entre edificios. Sin embargo, en las proximidades de la pista de aterrizaje se adoptarán las restricciones que impone la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), constantes en el cono de aproximación, para la definición de la altura máxima; de esta forma se dará el máximo aprovechamiento del suelo en los PIT que se encuentren fuera de esta restricción, considerando que no afecten puntos de gran valor visual de la ciudad y concordantes con la capacidad de soporte del territorio.

Tabla 59: Altura de la edificación de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo en Gualaquiza

Tipo de suelo	Edificación de Altura Baja			Edificación de Altura Media	
	1 piso	2 pisos	3 pisos	4 - 5 pisos	6 – 8 pisos
Suelo urbano consolidado	Si	Si	Si	Si	No
Suelo urbano no consolidado	Si	Si	Si	Si	Si
Suelo urbano parroquial	Si	Si	Si	Si **	No
Núcleos urbanos en suelo rural	Si	Si	Si	No	No
Suelo de expansión urbana	Si	Si	No	No	No
Suelo rural	Si	Si	No	No	No
Suelo rural de protección (conservación estricta, márgenes de protección, zonas de alto riesgo)	Si*	No	No	No	No
Suelo con limitaciones por proximidad a la pista de aterrizaje	Si	Si	Si	No	No

Nota: * Solo para el caso de refugios y vivienda del guardián.

** Cuando el respectivo Plan de Ordenación Urbana Parroquial así lo determine.

Fuente: Componente Estructurante del PUGS 2020-2032 Gualaquiza.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.1.3 Vialidad

Para aprovechar la accesibilidad y movilidad de forma coherente con el tráfico de estas y conforme la propuesta vial reformada (*Ver plano: Trazado Vial. PUGS 06 y anexo: Secciones Viales*), se propone una relación entre la función o jerarquía de la vía y la altura de la edificación. Con este fin se establece que, a mayor jerarquía de la vía, mayor altura. La función estará acorde a la sección de la vía. En la tabla siguiente, se indica la relación:

Tabla 60: Altura de la edificación por jerarquía vial

Tipo de vía	Sección [m]	Altura de la Edificación
Peatonal	6-8	2 pisos
Local	10 - 12	2 a 3 pisos
Colectora	12 – 16	3 a 6 pisos
Arterial	16 – 22	6 a 8 pisos
Expresa	35	-

Fuente: Mapa Base 2019 y secciones viales. GADMG

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.1.4 Ocupación del Polígono de Intervención Territorial (PIT)

Propender a una ocupación en cada PIT de usos diferentes a la vivienda de acuerdo a porcentajes (%) a fin de conseguir un mayor aprovechamiento de edificabilidad para vivienda con la previsión de equipamiento y espacio público. Se propone lo siguiente:

- Una ocupación del PIT del 5% al 20% con usos diferentes al de vivienda en suelo urbano consolidado y no consolidado que se ubican en la periferia de la ciudad, donde el uso principal es residencial de baja densidad.
- Una ocupación del PIT del 20-40% con usos diferentes al de vivienda en suelo urbano consolidado y no consolidado, donde el uso principal es residencial de mediana densidad.
- Una ocupación del PIT del 80% al 100% con usos diferentes al de vivienda en suelo urbano consolidado y no consolidado, donde el uso principal es forestal, industrial o equipamiento.

1.6.1.5 Suelo Urbanizable.

En los diferentes PIT se ha establecido que el área urbanizable será aquella que resulta de restar al área del PIT, las áreas de riesgo, márgenes de protección y áreas de pendientes superiores al 30% (Se permitirá la construcción bajo condiciones puntuales).

1.6.1.6 Suelo Edificable

En los diferentes PIT se comprenderá que el suelo edificable es aquel que resulta de restar al suelo urbanizable la superficie de suelo para vías, suelo para equipamiento y espacio público.

1.6.1.7 Determinantes Generales de Manzanas

1.6.1.7.1 Tamaño de Manzana

Los nuevos desarrollos se diseñarán con manzanas que permitan un óptimo y homogéneo aprovechamiento, posibilitando la accesibilidad peatonal y vehicular por los diferentes PIT; para ello, el amanzanamiento, estará conformado por manzanas que permitan la continuidad vial y el enlace a la red fundamental o principal del sector y la ciudad.

Para el tamaño de la manzana en los futuros desarrollos urbanos en suelo no consolidado clasificados como suelos urbanizables, así como en aquellos sectores de suelo consolidado que se den procesos de renovación urbana cuyas actuaciones urbanísticas cambien la configuración territorio, se determina:

- Una longitud máxima de 100 metros y un ancho mínimo de 40 metros.
- Una superficie de manzana máxima de 10.000m² y mínima de 4.000m².

1.6.1.7.2 Distribución de lotes en Manzana

La distribución propuesta de lotes en la manzana (Considerando los dos criterios de tamaño de manzana determinados) obedece a un emplazamiento tipo dentro de la misma con diferentes tamaños de lotes, estableciéndose su número total como se observa en la siguiente tabla,

Tabla 61: Lotes en manzana tipo

Tamaño de Lote	Número de Lotes
200	20
250	16
300	13
350	11
500	20
900	11
1200	8
1500	6
2200	4
3000	3
4000	2

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

En una misma manzana pueden emplazarse diferentes tipos de lotes, pero este emplazamiento debe garantizar la accesibilidad a todos los lotes.

1.6.2 DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Con el fin de obtener las densidades y distribución de la población previstas en base al modelo establecido en el PDOT, los tratamientos previstos en el PUGS, centralidades urbanas y rurales, la

capacidad de soporte físico del suelo y su capacidad de carga en base a sus dimensiones geomorfológicas, topográficas, ambientales, zonas de riesgo, estructura predial, sistemas públicos de soporte y su articulación con los canales de relación y, con la finalidad de propender hacia una ciudad compacta que permita optimizar eficientemente la ocupación del territorio, disminuyendo la expansión fuera del límite urbano y la ocupación de los ejes viales principales, se plantean diferentes aprovechamientos para cada PIT de acuerdo con las características propias y el potencial desarrollo de actividades.

De esta forma se priorizará e incentivará la ocupación y densificación de cada PIT de manera que se robustezcan los núcleos consolidados que disponen de todos los servicios públicos de soporte y de igual forma se promoverá la ocupación de aquellos sectores no consolidados mediante una distribución sinérgica y complementaria de usos de forma que la ciudad contenga una mixtura de usos en distancias cortas (un promedio de quince minutos) para de esta forma permitir la cohesión social e integración territorial.

1.6.2.1 Lineamientos generales para la asignación de usos de suelo

Para el cantón Gualaquiza se han definido los usos de suelo de acuerdo con las actividades generales que forman parte del modelo de ciudad a consolidarse desarrollado en el componente estructurante.

Para la localización y manejo de los usos del suelo se considera lo siguiente:

- Los usos de suelo se determinan de acuerdo con la zonificación general de actividades para el área urbana y rural determinada, por el modelo de ciudad, características, clasificación y subclasificación del suelo.
- Cada actividad deberá garantizar la minimización de los impactos negativos en lo ambiental, social, urbano, movilidad; que genere en el entorno por causa de los usos inducidos por él o por su propia dinámica.
- Para la categorización de los usos, se tendrá en cuenta la magnitud de su impacto o su radio de acción.
- Toda edificación o construcción que pretenda contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que cumpla todas las necesidades generadas por su actividad y propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de carga y descarga, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación.
- Las autoridades competentes sólo expedirán licencia de construcción, certificado de uso o similar que autorice su funcionamiento a los predios que se conciben a partir de un diseño arquitectónico y estructural acorde a las especificaciones propias generadas para dicho uso.
- El uso restringido deberá cumplir con los requerimientos ambientales y las políticas generales definidas en el PDOT-PUGS para usos del suelo, en virtud de lo cual se establecerán las condiciones generales para la implantación de todos los usos restringidos, previo al certificado de licencia urbanística (o como lo denomine la Ordenanza que sanciona el PDOT-PUGS).
- Los usos permitidos, deberán cumplir con todas las normas sobre seguridad y habitabilidad procurando la accesibilidad de las personas con discapacidad, eliminando las barreras arquitectónicas.
- Cuando se presente el incumplimiento de las disposiciones se aplicarán las sanciones pertinentes contempladas en la Ordenanza respectiva.

Definición de las Coberturas por Escala o categoría:

- **Cobertura Básica o Barrial:** Se define para aquellos usos cuya cobertura no supere el área de una urbanización, barrio o PIT, áreas de funcionamiento no superiores a 50 m², aforo máximo de 10 personas, sobre todo son usos cotidianos o de proximidad.
- **Cobertura Sectorial:** Abastecen a un sector, su alcance supera el barrio o PIT, se define para aquellos usos cuya cobertura no supere el radio de 500 m, está asociado a abastecer dos PIT.
- **Cobertura Zonal o Distrital:** Se define para aquellos usos cuya cobertura alcanza a una zona o agrupación de sectores más amplios de población, está asociado a abastecer tres o más PIT.
- **Cobertura de ciudad, regional o gran escala:** Aplicado a los usos cuya cobertura supera el perímetro urbano, tiene alcance cantonal, regional, e incluso hasta nacional.

1.6.2.2 Clasificación de Usos de Suelo

El uso es la destinación asignada al suelo, conforme a la clasificación y subclasificación del suelo propuesta, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS y de conformidad con las actividades que pueda soportar y desarrollar. Los usos serán determinados en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios. Se clasifican en:

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

Usos específicos. – Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto.

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de un sector o PIT.
2. **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en un determinado sector o PIT. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

1.6.2.2.1 Clasificación General de usos de suelo

En función de lo establecido anteriormente y para una apropiada definición y comprensión, en la tabla siguiente se detallan los usos generales a emplear en la definición de los usos para los diferentes PIT del suelo cantonal de Gualaquiza.

Tabla 62: Cuadro de Usos generales para el Cantón Gualaquiza

USO GENERAL	CÓDIGO
RESIDENCIAL	R
COMERCIO	C
SERVICIOS	S
EQUIPAMIENTO	E
DE PROTECCION DEL PATRIMONIO	P
PRODUCCION ARTESANAL *	PA
INDUSTRIAL	I
MIXTO/MULTIPLE	M

PROTECCION ECOLOGICA	PE
FORESTAL(SILVICULTURA)	F
AGROPECUARIO	AG
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE
ACUICOLA *	AC

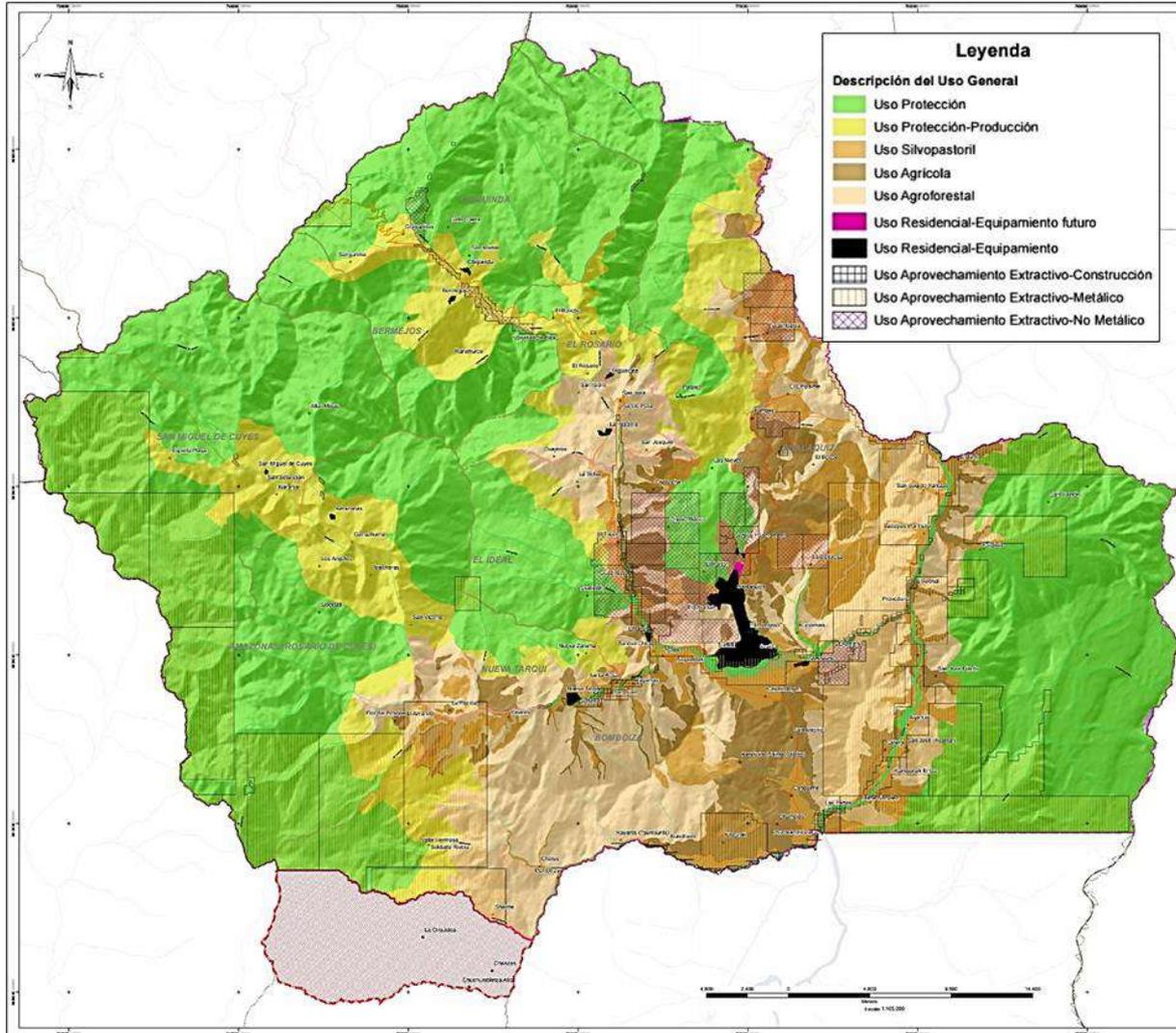
Fuente: Norma Técnica- MIDUVI. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

NOTA: La clasificación y subclasificación del suelo está definida por la norma técnica para la elaboración de los PUGS, elaborado por el MIDUVI, la clasificación Acuícola y Producción Artesanal han sido generadas por no estar contenidas en la norma indicada.

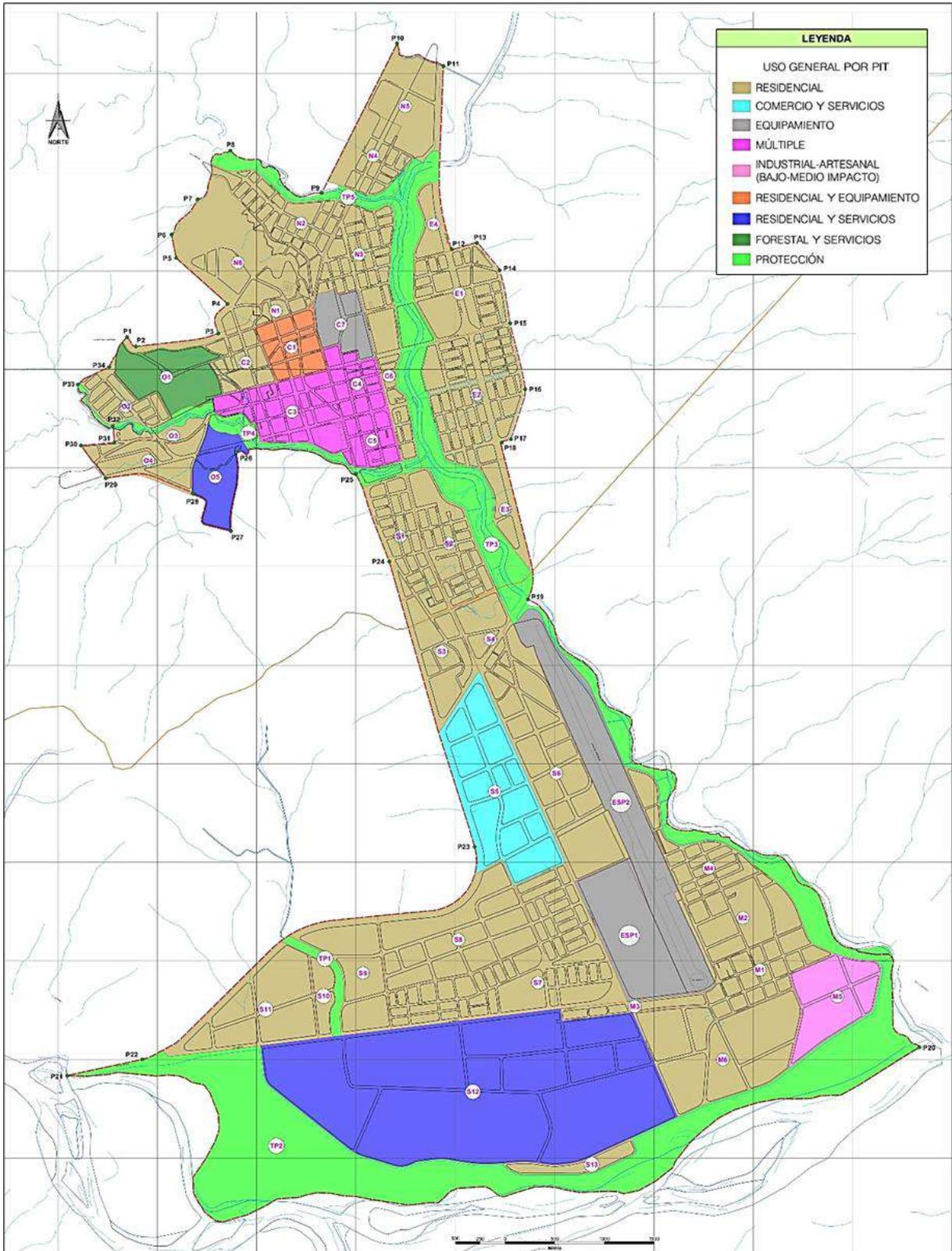
La determinación de los usos generales a escala cantonal está conforme a los PIT establecidos en la subclasificación del suelo propuesta.

Mapa 11: Usos Generales del cantón



Fuente: Componente Estructurante. GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 12. Usos Generales a nivel urbano



Fuente: Componente Estructurante. GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.1.1 Uso de Suelo Residencial

Se considera al uso destinado para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Tabla 63: Clasificación del Uso de Suelo Residencial

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales o distritales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y zonales o distritales.

Fuente: Componente Urbanístico-GAD Municipal de Loreto. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.1.2 Uso de Suelo Múltiple

Se determina al uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente, se ubican en las zonas céntricas de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 64: Clasificación del Uso de Suelo Múltiple

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MÚLTIPLE	Múltiple	M1	Zonas donde pueden coexistir Residencia, comercio, industria de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Fuente: Componente Urbanístico-GAD Municipal de Loreto. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.1.3 Uso de Suelo Comercial y de Servicios

Es el uso destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios a diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo, se pueden dar en predios independientes o edificaciones.

Tabla 65: Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicios

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristerías, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas, pizzerías, pollerías, picanterías, marisquerías, taquerías, comida rápida en general.
	Servicios Básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas Administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120m ² .
	Alojamiento Doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

COMERCIO SECTORIAL	Comercios Especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías de artes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), funerarias, venta de alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios Especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras, compañías de seguros. Bienes raíces. Agencias de viaje y turismo. Servicios de papelería e impresión. Laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, oficinas de servicios profesionales. Reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico, academia de artes marciales, agencia de modelos. Consultorios y clínicas veterinarias. Sala de velaciones. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios Especializados: B	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg. Mecánicas livianas, mecánica de bicicletas. Mecánicas semipesadas. Mecánica general: Electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica. Vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de precisión, alquiler de artículos en general.
	Comercio de Menor Escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m ² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferías temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas Administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
Centro de Juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping-pong, bingos, salas de bolos.	
COMERCIO DISTRITAL Y ZONAL	Centro de Diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, orquestas y conjuntos musicales, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y Servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta Vehículos y Maquinaria Liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos livianos (con taller en local cerrado), accesorios y repuestos para vehículos. Venta de maquinaria liviana y equipos en general: Textil, de coser, de escribir, fax, de imprenta, copiado, equipos y suministros de oficina, computación, telecomunicación, radiocomunicación, comunicación audiovisual, equipos para bares, restaurantes y hoteles, refrigeración, equipos

			médicos y odontológicos, de seguridad, de piscinas, plantas de agua, bombas de agua, compresores, herramientas neumáticas, equipos para riego, bombas de fumigación, motosierras, desbrozadoras, cortadoras de césped, instrumental especializado, balanzas, equipos para procesos electrolíticos, herramientas manuales y eléctricas, equipos para lecherías, minería.
	Almacenes y Bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
	Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m ² de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
	Comercio Restringido	CZ6	Moteles, casa de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
	Venta Vehículos y Maquinaria Pesada	CZ7	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres, Servicios y Venta Especializada	CZ8	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 50kg
	Centros Comerciales Mayoristas	CZ9	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m ² de área útil, central de abastos.

Fuente: Componente Urbanístico-GAD Municipal de Loreto. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.1.4 Uso de Suelo Industrial

Corresponde al uso destinado a la actividad industrial de variado impacto en suelo rural o urbano, referido a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como para la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

Tabla 66: Clasificación del Uso de Suelo Industrial

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL	Industrial Bajo Impacto	I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámicas en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas, encuadernación, adhesivos (No incluye la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión, (óptico, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niños o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergentes, industrias panificadoras, fideos, afines.
	Industrial Mediano Impacto	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
		I2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzados y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco).

			Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos de textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámicas, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o producción de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas, envases, etc.)). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y prótesis. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de prueba.
Industrial Alto Impacto	I3		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de productos semi- acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cementos. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de madera (tríplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamientos de productos de fibras artificiales, curtiembres (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industrias tabacaleras. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, platas frigoríficas. Procesamientos de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
Industrial Alto Riesgo	I4		Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de ácidos sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico (Trinitrofenol), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Fuente: Componente Urbanístico-GAD Municipal de Loreto. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.1.5 Uso de Suelo para Equipamientos

Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y radio de influencia, pudiendo ser barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio; sectoriales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o PIT y equipamientos zonales o distritales cuya influencia pueden cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad e inclusive el cantón.

Tabla 67: Clasificación del Uso de Suelo para Equipamientos

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
EDUCACIÓN	Barrial	EEB	Centros de desarrollo infantil.
	Sectorial	EES	Establecimiento eje (Inicial + Básico o Bachillerato), unidades del milenio, estudio a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centros bilingües de lengua extranjera.

	Distrital	EED	Extensión universitaria, institutos tecnológicos, institutos de educación especial, centros e institutos tecnológicos superiores, centros de investigación y experimentación-forma parte de una institución pública o privada, centros artesanales y ocupacionales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, academia de artes marciales, agencia de modelos, centros de enseñanza para conductores profesionales centro de nivelación académica.
	Zonal	EEZ	Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada.
CULTURA	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
	Sectorial	ECS	Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo. Centro cultural rural: Auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
	Distrital	ECD	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos de artes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. Centro cultural zonal con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.
	Zonal	ECZ	Centro de convenciones y tecnologías, teatro de ciudad, pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad, casa de la música, de la cultura, cinematecas y hemerotecas, archivo histórico. Complejo cultural con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de taller, infoteca, auditorio, cafetería, espacio Administrativo.
SALUD	Barrial	ESB	Puesto de Salud.
	Sectorial	ESS	Primer Nivel de Atención: Centro de Salud–A, Centro de Salud–B, Centro de Salud–C.
	Distrital	ESD	Segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico–quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico–quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico, hospital general.
	Zonal	ESZ	Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, hospital especializado, hospital de especialidades.
BIENESTAR SOCIAL	Barrial	EBB	Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, centros infantiles, casas cuna y guarderías, centros de estimulación temprana.
	Sectorial	EBS	Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B, Tipo C.
	Distrital	EBD	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional (Para los diferentes grupos de atención prioritaria).
	Zonal	EBZ	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad, centro de menores de edad en conflictos con la ley, centro de atención para personas con discapacidad.
RECREACIÓN Y DEPORTE	Barrial	EDB	Parques infantiles (Parques de bolsillo), parque barrial, parques de recreación pasiva.
	Sectorial	EDS	Parques sectoriales o barriales, plazas, plazoletas, parque Lineal.
	Distrital	EDD	Parque de ciudad, piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, gimnasio, parque de bosque protector, complejo deportivo o polideportivo (Contienen: piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes; opcionales velódromo y pista de bicicross.
	Zonal	EDZ	Parque nacional, cantonal, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre, pista de patinaje, termas y balnearios, complejo ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento, autódromos.
SEGURIDAD	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de Policía (UPC).
	Sectorial	EGS	Unidades de Vigilancia Comunitaria.
	Distrital	EGD	Unidad de control del medio ambiente, estación de bomberos, centros de detención provisional.
	Zonal	EGZ	Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias.
APROVISIÓN	Barrial	EPB	Ferías Libres (De productos perecibles y de productos no perecibles).

	Sectorial	EPS	Mercados Minoristas (De productos perecibles y de productos no perecibles).
	Distrital	EPD	Mercado de Transferencia de Víveres.
	Zonal	EPZ	Mercados Mayoristas.
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Barrial	EAB	Sede de administración y gestión barrial o vecinal
	Sectorial	EAS	Sede de administración y gestión parroquial.
	Distrital	EAD	Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
	Zonal	EAZ	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados.
TRANSPORTE	Barrial	ETB	Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
	Sectorial	ETS	Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
	Distrital	ETD	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	Zonal	ETZ	Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional.
INFRAESTRUCTURA	Barrial	EIB	Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	Distrital	EID	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, captación, tratamiento y distribución de agua, evacuación de aguas residuales, recuperación de materiales, recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos.
	Zonal	EIZ	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, fabricación de gas, distribución de combustibles gaseosos por tuberías.
ESPECIAL	Zonal	ESPZ	Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (Plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios.

Fuente: Componente Urbanístico-GAD Municipal de Loreto. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.1.6 Uso Forestal

Es el uso referido a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo, destinadas a la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

1.6.2.2.1.7 Uso Acuícola

Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

1.6.2.2.1.8 **Uso de Protección Ecológica**

Se establece para el suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

1.6.2.2.1.9 **Uso de Aprovechamiento Extractivo**

Se da en espacios del suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que serán definidos por el ente rector nacional; no obstante, de acuerdo a las competencias del GAD Municipal de Gualaquiza se deben gestionar acciones que garanticen la preservación del suelo rural de protección y producción.

1.6.2.2.2 **Uso Específico del Suelo en el cantón Gualaquiza**

Los usos específicos detallan y puntualizan lo descrito en el uso general, constarán en los cuadros normativos de cada polígono de intervención territorial (PIT); no obstante de forma complementaria y para un mayor alcance se definen en el punto referente a compatibilidad de usos (desarrollado más adelante) y en las normas de arquitectura que se anexan en el documento de los instrumentos de gestión y en la Ordenanza que sanciona el PDOT y PUGS, como son documentos complementarios y habilitantes en caso de haber discordancia se aplicara el más favorable para los intereses del GAD Municipal de Gualaquiza.

1.6.2.2.2.1 **Uso Específico Residencial**

Como uso principal, se considerará principal cuando sea permitido en la totalidad del PIT, pudiendo establecerse en suelo urbano o de expansión urbana de acuerdo con el modelo territorial propuesto y la designación de uso en el PIT correspondiente; se incluyen los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, condominios o conjuntos habitacionales como actividades, para de esta forma definir en cada proyecto urbanístico, plan parcial o unidad urbanística el tipo de vivienda a desarrollar, de acuerdo con la densidad planificada y las correspondientes determinantes urbanísticas y de edificabilidad asignadas a cada PIT.

Tabla 68: Categorización para el Uso Residencial Específico

Uso Específico Residencial	Implantación	Tipo de suelo a aplicar	Tipo de Residencia
Residencial 1: Baja densidad (Rural)	Aislada	Suelo Rural de Protección Suelo Rural de Producción (Uso principal: conservación, protección, ambientales, agropecuarios y forestales)	Vivienda rural o campesina: unifamiliar o bifamiliar
Residencial 2: Baja densidad (Urbano)	Estará definida por el PIT: Continua sin retiro, Continua con retiro, Pareada y Aislada	Suelo Urbano Suelo Rural de Expansión Urbana	Viviendas unifamiliares Viviendas bifamiliares
Residencial 3: Media densidad (Urbano)	Estará definida por el PIT: Continua sin retiro, Continua con retiro, Pareada y Aislada	Suelo Urbano Suelo Rural de Expansión Urbana	Viviendas unifamiliares Viviendas bifamiliares Viviendas multifamiliares
Residencial 4: Alta densidad (Urbano)	Aislada	Suelo Urbano	Conjuntos habitacionales Condominios

Fuente: Resolución Nro. 005 CTUGS-2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Como uso complementario, podrá implantarse en el suelo urbano y rural bajo ciertas condiciones, de la misma forma en áreas de uso industrial de mediano y alto impacto y áreas de uso patrimonial o arqueológico.

Condiciones para su implantación y funcionamiento:

- a) En el área rural de acuerdo a los lineamientos del PIT correspondiente:
 - En parcelas mínimas y hasta una determinada superficie de construcción máxima permitida, en función de las disposiciones del PIT.
 - Que se encuentre a menos de 300 m de las redes de infraestructura o justifiquen algún tipo de mecanismo alternativo para abastecerse de servicios básicos.
- b) En áreas de protección patrimonial para su emplazamiento en la zona urbana y rural:
 - Respetar el área o franja de protección del bien patrimonial a preservarse, de conformidad con lo establecido por la entidad competente.
 - Que no constituya un riesgo y ponga en peligro la conservación del bien patrimonial, previo al estudio y regulaciones de la entidad de control competente, DAHP, INPC o la que exista para el manejo, control y gestión.
 - En áreas productivas e industriales para zonas urbanas y rurales, su emplazamiento considerará el tipo de impacto y la residencia en algunos casos será complementaria o restringida, según el cuadro de compatibilidades del uso y definidos en el PIT.
 - Se considerará la proximidad a la industria, estableciendo franjas de protección.

Como uso restringido, se podrá implantar de acuerdo a las condiciones y regulaciones del PIT correspondiente y que no generen conflictos con otros usos.

Condiciones para su implantación y funcionamiento:

- a) En el área rural, en suelo de protección para cumplir con actividades de guardianía se permite el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de hasta máximo 42 m².
- b) En áreas industriales de alto impacto y riesgo para cumplir con actividades de guardianía se permite el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de hasta máximo 42 m².
- c) En áreas de patrimonio natural y arqueológico para cumplir con actividades de guardianía, para vivienda de guarda-parques, etc. se permite el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de hasta máximo 42 m².
 - Se exceptúa el caso de edificaciones para actividades científicas culturales en donde el área para residencia puede ser mayor, los lineamientos del proyecto serán definidos por el GAD Municipal de Gualaquiza.
- d) En áreas especiales como centros de tolerancia o equipamientos especiales, a nivel de guardianía hasta 42 m².

1.6.2.2.2 Uso Específico Comercio

Como uso principal, donde se desarrollan actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, dispuesto en predios independientes o edificaciones.

Comercio barrial: Agrupa las actividades de intercambio de bienes en suelo urbano y rural, relacionadas al comercio básico de escala barrial o PIT.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Se implantarán como complementarios a los usos residenciales.

- No generarán alguna clase de impacto, de hacerlo deberán cumplir con acciones para su mitigación.
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de escala barrial.
- Para su comercialización no requerirán estacionamiento.
- Área de funcionamiento hasta 50 m² como área neta de atención al público y un aforo máximo de 5 a 10 personas.

Comercio sectorial: Agrupa las actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, que corresponden al comercio de mediana escala, que abastezca a dos o más PIT.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Se implantarán en uso exclusivo o combinado con otras actividades según las condiciones del PIT, en donde se vaya a implantar.
- No generarán ninguna clase de impacto, de hacerlo deberán cumplir con acciones para su mitigación.
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de escala media o sectorial.
- Área de funcionamiento hasta 200 m² como área neta de atención al público, aforo máximo de 50 personas.
- Para su comercialización requerirán estacionamiento, 1 parqueo por cada 30 m² de área neta de atención al público.
- Área de cobertura, un radio de 500 m.

Comercio distrital: Agrupa las actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, que corresponden a usos de comercio que abastecen a dos sectores, una zona o distrito, tiene un alcance de escala zonal o distrital.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Se implantarán en uso exclusivo o combinado con otras actividades según las condiciones del PIT, en donde se vaya a implantar.
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de escala zonal.
- Área de funcionamiento hasta 400 m² como área neta de atención al público, aforo máximo de 150 personas.
- Para su comercialización requerirán estacionamiento, 1 parqueo por cada 25 m² de área neta para la atención al público.
- Cumplirán con acciones para mitigar el impacto generado por su uso.
- Compatible con el uso residencial, y actividades que complementan el buen funcionamiento de la zona y no causen conflicto con otros usos, permiten un adecuado funcionamiento de las actividades urbanas a mayor escala.
- Área de cobertura, un radio 1000 m.

Comercio a gran escala de ciudad o regional. - Corresponden a las actividades de intercambio de bienes a gran escala y especializados de alcance cantonal, provincial o regional, por su nivel de especialidad se consideran usos restringidos ya que generan un impacto ambiental urbano, en la movilidad, capacidad de soporte de infraestructuras y manejo de desechos, por lo que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

Entre los usos de comercio a gran escala se consideran: Central de abastos, comercio mayorista, comercios en general agrupados en áreas útiles mayores a 5.000 m².; centros de acopio Tipo (A) de 1001 a 3000 cilindros de gas (GLP) de 15 kg., distribuidoras de gas (GLP) de más de 500 cilindros de 50 kg., estaciones de servicio, gasolineras, depósitos industriales.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Desde 400 m² de área neta de atención al público, aforo desde 150 a 330 personas máximo, 1 parqueo cada 25 m² de área neta para atención al público.
- Para locales superiores a 400 m² de área neta de atención al público, aforo de 330 a 1000 personas máximo, 1 parqueo por cada 15 m² de área neta para la atención al público, siempre que cuenten con el respectivo estudio de impacto ambiental, a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los indicados para su funcionamiento de acuerdo con las entidades competentes que lo regulen.
- Su localización se permitirá en vías de jerarquía arteriales y colectoras (50–70 km/h).
- El radio de cobertura estará sujeto a los estándares urbanísticos para este tipo de comercio, sin embargo, se estima un radio de 1500 m. a 3000 m.

Como complementario, por sus condiciones especiales no se admitirá como uso principal en ningún PIT; será permitida como actividad compatible siempre que no genere conflicto con otros usos o con el principal, considerando las normas establecidas para su funcionamiento según la entidad de control y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido.

Como restringido, de acuerdo a lo dispuesto por el ente competente, de conformidad con la compatibilidad de usos de suelo y radio de cobertura del comercio ofertado, por los impactos que produce se solicitará el respectivo estudio de impacto ambiental, a la movilidad, de capacidad de soporte de las infraestructuras. Para los hidrocarbúricos, se atenderá a lo dispuesto por la Agencia de Regulación y Control Hidrocarbúrico.

Comercio temporal: Constituido por las actividades realizadas de forma temporal, permitidas previa autorización de la entidad competente en un determinado predio o en el espacio público, para las actividades de intercambio de bienes. En este uso se consideran las ferias, espectáculos y exposiciones al aire libre.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Su funcionamiento temporal estará conforme a las normas de arquitectura establecidas para el efecto y de acuerdo a las entidades competentes que regulen el uso en los predios y/o en el espacio público.
- Este tipo de comercio deberá situarse en sectores urbanos no consolidados o en zonas de expansión urbana, con superficie de terreno adecuada para su funcionamiento.

1.6.2.2.3 **Uso Específico Servicio**

Es el suelo destinado a actividades de intercambio de servicios en diferentes escalas y coberturas, como uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo, en predios independientes o edificaciones.

Servicios barriales o básicos: Destinado a actividades de servicio cotidiano en suelo urbano y rural corresponde a los usos de servicios de alcance barrial.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Como complementario o compatible con el residencial, actividades cotidianas que complementan el buen funcionamiento del barrio o PIT.
- Combinado con otros usos de suelo de escala barrial.

- Hasta 50 m² de área neta de atención al público, aforo máximo de 5 a 10 personas, no requiere estacionamiento.

Servicios sectoriales: Relacionado a las actividades de servicio en suelo urbano, corresponden a los usos de servicio con un mayor grado de especialización que abastece a un sector más amplio de la población.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Compatible con el residencial y actividades que complementan el buen funcionamiento del sector, que permitan un adecuado funcionamiento de las actividades urbanas; compatible con el comercio e industria de bajo impacto; en un predio exclusivo o combinado con otros usos.
- Hasta 200 m² de área neta de atención al público, aforo máximo de 50 personas, 1 parqueo cada 30 m² de área neta para la atención al público.

Servicios de gran escala: Destinado a las actividades de servicios en suelo urbano, en uso exclusivo o combinados con otros usos, considerados como usos restringidos de acuerdo con las regulaciones dispuestas por la entidad competente y en concordancia con lo dispuesto en el PUGS; responden a una escala y cobertura de ciudad.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Uso condicionado a la compatibilidad con el uso principal.
- Hasta 400 m² de área neta de atención al público, aforo máximo de 150 personas, 1 parqueo cada 25 m² de área neta para la atención al público.
- Para locales mayores a 400 m² de área neta de atención al público, aforo entre 150 a 1000 personas máximo, 1 parqueo cada 15 m² de área neta para atención al público, siempre que cuenten con el respectivo estudio de impacto ambiental, a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los indicados para su funcionamiento de acuerdo con las entidades competentes que lo regulen.
- Como uso restringido deberá cumplir con los requerimientos ambientales y las políticas generales definidas en el PUGS.
- Los usos permitidos, deberán cumplir con todas las normas sobre seguridad y habitabilidad procurando la accesibilidad a las personas con discapacidad, eliminando las barreras arquitectónicas.
- Su localización se permitirá en vías de jerarquía arteriales y colectoras (50–70 km/h).
- El radio de cobertura estará sujeto a los estándares urbanísticos para este servicio, sin embargo, se estima un radio de 1500 m. a 3000 m.

Servicios Especiales:

Alojamiento.- Es el que tiene como destino la vivienda o habitación temporal, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles; están conformados por residenciales, complejo vacacional, hostales, paradero turístico, hosterías, apartamentos turísticos, servicios de hotel-albergue (mayor a 6 hasta 30 habitaciones), apartamentos turísticos, pensiones, cabañas ecológicas, campamentos turísticos y refugios.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Admitirá como usos compatibles permitidos a aquellos definidos en el uso general, equipamientos y servicios públicos, son especialmente compatibles en sectores residenciales de baja y media densidad, su funcionamiento está regulado por el ministerio de turismo, del interior y las entidades vinculadas a su control.

- Se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la norma vigente y condiciones óptimas.
- Los alojamientos regulados por el Ministerio de Turismo, cumplirán las normas establecidas por la entidad competente para obtener los permisos correspondientes.
- Las condiciones para su emplazamiento y funcionamiento se acogerán a lo normado por las entidades competentes como municipio, cuerpo de bomberos, gestión de riesgos, etc.
- Se considerarán como usos restringidos, los casos que requieran permisos y estudios especiales para su funcionamiento, como estudios de impacto ambiental, a la movilidad y de demanda de mercado.

Centros de diversión para público adulto.- Usos y actividades destinadas a la diversión de la población adulta, se consideran como usos restringidos por generar impactos negativos en la población y por los horarios especiales para su funcionamiento, corresponden a bares, cantinas, video bar, discotecas, karaokes, lounges, etc.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Las categorías esta definidas por el Ministerio de Turismo (MINTUR).
- Las condiciones para el emplazamiento se acogerán a lo normado por las entidades competentes como municipio, cuerpo de bomberos, gestión de riesgos, etc.
- Para su funcionamiento deberán cumplir los planes de contingencia y mitigación de impactos acústicos por encima de 60dB, cantidad de plazas requeridas de parqueo, manejo de desechos.
- Para aforos superiores a 100 usuarios deben contemplar planes de contingencia y evacuación, así como medidas de control en coordinación con el municipio, riesgos y cuerpo de bomberos.

Night Club, Cabarets, Prostíbulos, Espectáculos en vivo (Striptease), Centros de Tolerancia.- corresponden a usos en suelo urbano que por sus actividades le confiere condiciones especiales que lo hacen incompatible con otros usos y sugiere su carácter de uso principal en una determinada zona o polígono de intervención territorial.

- Estos usos se caracterizan por ser de carácter prohibido y/o restringido, previo a su implantación considerará las normas vigentes y compatibilidad de usos, caso contrario estará prohibido.
- Para su funcionamiento se considerarán todas las disposiciones de las entidades competentes, como municipio, ministerio de salud, ministerio del interior, etc.

Centros de Esparcimiento.- Tienen como fin las actividades referidas a la recreación y esparcimiento, se admitirá como uso compatible con el uso general, equipamientos y servicios públicos a las salas de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios, salas de bolos, juegos de salón, billares sin venta de licor, sala de ping-pong, entre otros.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Para su funcionamiento se considera todas las disposiciones de las entidades competentes.
- Las condiciones para el emplazamiento se acogerán a lo normado por las entidades competentes como municipio, cuerpo de bomberos, gestión de riesgos, etc.
- Para su funcionamiento deberán cumplir los planes de contingencia y mitigación de impactos acústicos por encima de 60dB, cantidad de plazas requeridas de parqueo y manejo de desechos.

- Aforos superiores a 100 usuarios deben contemplar planes de contingencia y evacuación, estudios de impacto ambiental, movilidad y riesgos.
- Sujetos a capacidad de aforos y radio de cobertura, según los estándares urbanísticos o las normas de arquitectura para estos tipos de locales.

Almacenamiento y Bodega.- Se considera a las actividades para albergar productos y mercancías que son parte de la cadena de suministros, dentro de los servicios logísticos, comprenden bodegas de productos perecibles, bodegas comerciales de productos no perecibles, venta al por mayor de cerveza, bodega de almacenamiento sin tratamiento, bodega de productos elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo, distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios;

- Dependiendo de la naturaleza del producto, será regulado por la entidad de control para su almacenamiento y/o bodega de acuerdo con el impacto acústico y manejo de desechos que genere.

Talleres y Servicios Especializados: Son usos destinados a la venta, talleres de servicio de vehículos y maquinaria pesada; se admitirá como uso complementario considerando las normas correspondientes y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido.

Como uso complementario, se permiten aquellos que no produzcan impactos, de generar impactos, tendrán que cumplir las normas y disposiciones para su buen funcionamiento, tales como impacto ambiental, a la movilidad, etc., caso contrario estarán prohibidos.

1.6.2.2.4 *Uso Específico Industrial*

Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- **Industrial Mínimo Impacto:** Es aquella industria donde se elaboran productos de limitada producción en serie y consumo, generan un impacto ambiental no significativo, no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60 dB. Pueden ser compatibles con otros usos industriales del mismo impacto (Excepto industrial de alto impacto y alto riesgo), residenciales, comerciales, de servicios e institucionales en suelo urbano o rural de expansión urbana en los PIT que el Plan de Uso y Gestión del Suelo disponga. Su regularización ambiental se podrá realizar mediante la obtención del certificado ambiental, por considerarse de mínimo impacto y riesgo ambiental.
- **Industrial Bajo Impacto:** Es aquella industria o taller donde se elaboran productos de limitada producción en serie y consumo, que puede generar bajos impactos ambientales o mitigables (Malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos), generan molestias ocasionadas por ruidos hasta 60 dB, es adaptable al entorno; son compatibles con los usos industriales de mediano impacto, residenciales, comerciales (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros), de servicios e institucionales en áreas urbanas y suelo rural de expansión urbana, siempre que no rebasen la capacidad de soporte del PIT que los contenga. Su regularización ambiental es obligatoria a través el registro ambiental y cumpliendo todos los requisitos establecidos por el ente competente para su funcionamiento.
- **Industrial Mediano Impacto:** Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cobertura y distribución a gran escala, genera un impacto ambiental mitigable (Vibración, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos) y que no deteriora el entorno, producen ruido desde los 60 dB, por su operación tiene restricciones de localización y solo puede ubicarse en zonas de uso industrial. Su uso está condicionado o no son compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas). Su regularización es obligatoria mediante licencia ambiental y cumpliendo todos los requisitos establecidos por el ente competente para su funcionamiento.

- Industrial Alto Impacto:** Es aquella industria que genera impactos ambientales no mitigables, considerados de alto impacto y/o riesgo ambiental. 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 (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes), además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgo. Además, implican impactos críticos al ambiente. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas designadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo a través de un Plan urbanístico complementario o bajo el proceso establecido para el efecto. Se regulariza mediante licencia ambiental obligatoria y cumpliendo todos los requisitos establecidos por el ente competente para su funcionamiento y las normas nacionales pertinentes.
- Industrial de Alto Riesgo:** Son establecimientos donde se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y generan alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de sus productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenadas en las mismas (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos), que requieren soluciones técnicas especializadas, de alto nivel para la prevención, mitigación, control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben localizarse en áreas específicas reguladas por normas nacionales específicas de acuerdo a la naturaleza del riesgo y aquellas del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Condiciones para la categorización del uso industrial

Se ha establecido como base conceptual la normativa ambiental vigente y normas conexas en materia de productividad, seguridad, control y normas urbanísticas.

Se plantea la metodología propuesta por el GAD Municipal de Cuenca que mide el grado de impacto general de las actividades industriales, categorizando el uso industrial bajo las siguientes condiciones:

- Valoración de las características de funcionamiento por tipo de impacto ambiental.
- Análisis del tamaño de la empresa.
- Impacto urbanístico derivado de las anteriores.

Las actividades relacionadas con el uso industrial deberán ser calificadas bajo la tabla del grado de impacto general, esto permitirá definir su localización y compatibilidad por puntaje. Las actividades pormenorizadas descritas constan en la Tabla 1.62 de usos de suelo clasificadas por su impacto ambiental.

La metodología se aplicará para las actividades que por primera vez se vayan a implantar posterior a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, las actividades existentes deberán ser evaluadas (auditoría ambiental) y recategorizadas de acuerdo con esta metodología cuando se requiera renovación, cambio de domicilio o existan denuncias ciudadanas por mal funcionamiento.

Tabla 69: Calificación del grado de impacto general de las actividades industriales

	Descripción	Puntaje
GRADO DE IMPACTO GENERAL	Mínimo Impacto	0
	Bajo Impacto	Menor o igual a 2
	Mediano Impacto	Mayor a 2 y menor o igual a 5
	Alto Impacto	Mayor a 5
	Alto riesgo	Requiere de normativa específica

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

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

- Para su emplazamiento y/o funcionamiento, las actividades industriales cumplirán con las normas ambientales, normas de arquitectura y urbanismo, normas de prevención de riesgos, entre otras, con la finalidad de prevenir o reducir todo tipo de impacto ambiental producido por dichas actividades, por lo que contarán con la respectiva regularización ambiental emitida por la autoridad ambiental competente.
- En industrias calificadas como alto impacto y riesgo ambiental, que por su condición intrínseca requieran dimensiones arquitectónicas especiales mayores a las previstas en el aprovechamiento asignado, éstas serán revisadas y definidas por la entidad municipal, previo informe de la autoridad ambiental competente; para el efecto se aplicarán los instrumentos de gestión previstos en la ley y este documento.
- La disposición de desechos peligrosos y/o especiales se sujetarán a la legislación ambiental vigente, a las disposiciones de la autoridad ambiental competente y demás organismos relacionados con la materia.
- La prevención y control de las emisiones, vertidos y descargas de contaminantes, se realizarán conforme a la legislación ambiental, a las disposiciones de la autoridad ambiental competente y demás organismos relacionados con la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los 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 (GLP), materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a las normas y reglamentos ambientales nacionales y locales vigentes para operaciones hidrocarburíferas, a las normas de arquitectura y urbanismo y a todo lo que dispongan los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para el funcionamiento de los establecimientos industriales, las cantidades de consumo (kg/día) y almacenaje (kg) de combustibles líquidos y sólidos, sustancias inflamables o explosivas su rango de consumo y almacenamiento será determinado por la autoridad ambiental competente y demás organismos nacionales y locales relacionados con la materia para operaciones hidrocarburíferas, sujetos a las normas de arquitectura y urbanismo, conforme a la ley.

Tabla 70: Valoración de las características de funcionamiento según la clasificación de la industria

Clasificación de la industria	Características de funcionamiento	Puntaje
Industrial mínimo impacto	<ul style="list-style-type: none"> • No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores, humos irritantes y material articulado. • No utilizan combustibles sólidos para el manejo de calderas, hornos de fundición e incineradores. • Nivel máximo de presión sonora menor a 60 dB. • Utilizan solo combustibles líquidos en proporción de consumo mínima. • Producen mínimas cantidades de efluentes del tipo orgánico biodegradable. • Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales. • Almacenan insumos que no producen contaminación. • No produce vibraciones. • Su construcción se adapta a la topografía existente, por lo tanto, no requiere de grandes movimientos de tierra que alteren las condiciones del terreno. 	0

Industrial bajo impacto	<ul style="list-style-type: none"> No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores, humos irritantes y material particulado, en el caso de tenerlos la contaminación es mitigable. Nivel máximo de presión sonora hasta los 60 dB. Utilizan combustibles líquidos en baja proporción de consumo. Producen volúmenes aceptables de efluentes del tipo orgánico biodegradable. Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales. Almacenan insumos que no producen contaminación. No produce vibraciones. Su construcción se adapta a la topografía existente, por lo tanto, no requiere de grandes movimientos de tierra que alteren las condiciones naturales del terreno. 	1
Industrial mediano impacto	<ul style="list-style-type: none"> Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 75 dB. Utilizan combustibles líquidos y sólidos para su funcionamiento en proporción de consumo media. Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles para almacenamiento. Producen contaminación del aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores o partículas al aire con niveles permisibles por las entidades de control. Producen efluentes líquidos de interés sanitario, en niveles permisibles por las entidades de control. Producen residuos sólidos industriales que necesitan de bodegaje y tratamiento previo a su disposición final. Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales. Para su construcción, debe realizar movimientos de tierra que modifican las condiciones naturales del terreno. 	2
Industrial alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 75 dB. Utilizan combustibles líquidos y sólidos en proporciones de consumo superior a las de mediano impacto respectivamente para el funcionamiento de calderas, maquinaria y dispositivos de cualquier tipo. Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles para almacenamiento. Producen contaminación al aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores y/o partículas de cualquier tipo. Producen residuos sólidos industriales causando contaminación del suelo. Producen efluentes con PH por fuera de los límites que afectan la red de alcantarillado. Producen efluentes líquidos con algún residuo de cromo, mercurio y/o cadmio. Producen líquidos como grasas y aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno. Almacenan insumos que producen contaminación o riesgo, en espacios o instalaciones especiales. Producen contaminación electromagnética, radioactiva y/o térmica. 	3
Industrial alto riesgo	<ul style="list-style-type: none"> Su funcionamiento requiere de normativa específica emitida por el ente rector sobre la actividad identificada y requieren extremas medidas de seguridad y control. 	4

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Tabla 71: Valoración según el tamaño de la empresa.

Tipo de Empresa	Tamaño por número de trabajadores	Superficies a permitirse	Puntaje
Micro empresa	Unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores.	No supera los 200 m ² de áreas construidas para el desarrollo de la actividad.	0
Pequeña empresa	Unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores.	No supera los 450 m ² de áreas construidas para el desarrollo de la actividad.	1
Mediana empresa	Unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores.	La ocupación máxima del suelo corresponde a lo establecido para los suelos industriales.	2
Gran empresa	Unidad de producción que tiene de 200 o más trabajadores.	La ocupación máxima del suelo corresponde a lo establecido para los suelos industriales.	3

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020 / Elaboración: Equipo Consultor 2024

Tabla 72: Valoración según impacto urbanístico

Tipo de impacto	Características	Puntaje
Bajo impacto urbanístico	<ul style="list-style-type: none"> • Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t. con frecuencia de viajes no superior a 10 veh/día. • Requieren una potencia de carga instalada hasta 10 KW (Industrial artesanal) • Laboran en jornada diurna únicamente. • Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio. • No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. • No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de espacios públicos. • No requieren consumo de servicios de agua potable y alcantarillado superiores a los residenciales. 	0
Medio impacto urbanístico	<ul style="list-style-type: none"> • Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad entre 2 t. hasta 20 t. con una frecuencia de viajes máxima de 20 veh/día. • Requieren una potencia de carga instalada superior a 10 KW (Industrial con demanda). • Laboran en jornada diurna y nocturna. • Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio. • No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. • No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de espacios públicos. • El consumo de agua potable es mayor a 50 m3 mensuales. 	1
Alto impacto urbanístico	<ul style="list-style-type: none"> • Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 t/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día. • Requieren una potencia de carga instalada superior a 10 KW (Industrial con demanda). • Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan por fuera del predio. • Desarrollan actividades que afectan la movilidad de las áreas de influencia. • Desarrolla actividades que afectan el funcionamiento de parques lineales y espacios públicos. • El consumo de agua potable es mayor a 50 m3 mensuales. 	2

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.5 *Uso Específico Producción Artesanal*

El uso de producción artesanal está relacionado con la actividad artesanal, conforme lo establece el Reglamento General de la Ley de Defensa del Artesano, se entiende el desarrollo de un trabajo manual para la transformación de la materia prima destinada a la producción de bienes y servicios con auxilio de máquinas, equipos o herramientas, sin embargo, predomina la actividad manual sobre la mecanizada.

Esta actividad se realiza en un Taller Artesanal que es el establecimiento en el cual el artesano ejerce habitualmente su profesión, arte, oficio o servicio, y cumple con los siguientes requisitos:

- La actividad debe ser eminentemente artesanal;
- La cantidad de operarios no será mayor de quince y el de aprendices no mayor de cinco;
- El capital invertido no debe sobrepasar el monto establecido en la Ley;
- La dirección y responsabilidad del taller esté a cargo del Maestro de Taller; y,
- El taller debe estar calificado por la Junta Nacional de Defensa del Artesano.

Categorización para el uso específico Producción Artesanal

Se categoriza en función de la cantidad de operarios y aprendices, que influyen directamente sobre las dimensiones del taller artesanal, su impacto urbanístico y sobre los servicios de infraestructura requeridos; por lo expresado, se definen dos categorías:

- Talleres Artesanales Tipo 1: Máximo 7 operarios y 2 aprendices.
- Talleres Artesanales Tipo 2: Máximo 15 operarios y 5 aprendices.

Para su categorización solo se consideran las actividades de tipo artesanal de mínimo y bajo impacto, aquellas actividades artesanales que impliquen impactos medios y altos se incluyen dentro de los parámetros de categorización del Uso Industrial.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- **Talleres Artesanales Tipo 1:** Corresponden a pequeñas unidades productivas donde el nivel de empleo es reducido, generalmente son actividades con aporte laboral familiar. Poseen reducida afluencia de visitas y no requieren mayores áreas de bodegaje de materia prima y productos terminados. Se consideran funcionalmente compatibles con la vivienda unifamiliar, podrán compartir el acceso principal siempre que se disponga en planta baja con el espacio diferenciado para el desarrollo de la actividad y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico. Se admitirán talleres artesanales en edificios de viviendas colectivas, en las plantas bajas de las edificaciones siempre que la actividad requiera consumo de servicios iguales o menores a los destinados al uso residencial.

Las superficies (áreas cubiertas y descubiertas) destinadas a un Taller Artesanal Tipo 1 no serán superiores a 100 m², nivel máximo de ruido permitido 60 dB, horario de funcionamiento diurno. Podrán implantarse con frente a vías aperturadas con una sección de calzada de 10 metros libres y deberá contar con servicios de alcantarillado y agua potable.

- **Talleres Artesanales Tipo 2:** Corresponden a unidades medias productivas (cantidad de operarios mayor a la pequeña industria), si bien se constituyen talleres de trabajo familiar también requieren de personal adicional para su desarrollo. Son compatibles con la vivienda unifamiliar, los accesos deben ser independientes y su implantación será únicamente en planta baja sin espacios compartidos con las áreas residenciales domésticas. No se admiten talleres artesanales de este tipo en edificios de viviendas colectivas. Las actividades no podrán demandar consumos de servicios mayores a los establecidos para el uso principal del PIT.

Las superficies (áreas cubiertas y descubiertas) destinadas a un Taller Artesanal Tipo 2 no serán superiores a 200 m² y deberán contar con espacio de parqueo interior para al menos 2 vehículos, nivel máximo de ruido permitido 60 dB, horario de funcionamiento diurno. Podrán implantarse con frente a vías aperturadas con una sección de calzada de 12 metros libres y deberá contar con servicios de alcantarillado y de agua potable.

En caso de que el taller requiera superficies mayores a las establecidas, éstas no serán mayores a las definidas en el PIT en el que se localiza y tampoco superarán los 450 m² de áreas cubiertas y descubiertas para el desarrollo de la actividad, además deberá presentar un plan de manejo ambiental ante la autoridad ambiental competente donde se establezca claramente el flujograma de proceso artesanal y la justificación del requerimiento de superficie.

Como uso principal: Se asigna al polígono identificado exclusivamente para el desarrollo de actividades artesanales especializadas para Talleres Artesanales Tipo 2 que superan los 200 m², este PIT (M5) se ubicará al sur del perímetro urbano en el sector de Sevilla, de acuerdo con el modelo territorial propuesto. Es compatible con usos de comercio y servicios. El uso residencial será restringido.

Como uso complementario: Se considera la producción artesanal complementaria en el suelo urbano y suelo de expansión urbana, cuando el uso residencial es principal, siempre que el Taller Artesanal sea del Tipo 1 (No supere el máximo de operarios-aprendices y los 100 m² entre áreas cubiertas y descubiertas).

Como uso restringido: Los Talleres Artesanales Tipo 1, se consideran restringidos cuando superan los 100 m² hasta 200 m² de superficie (área cubierta y descubierta), debiendo cumplir con las condiciones de emplazamiento y funcionamiento.

Como uso prohibido: Las siguientes actividades artesanales se consideran prohibidas en áreas residenciales urbanas y/o en donde el Plan de Uso y Gestión del Suelo lo detalle:

- Producción de muebles (Ebanistería), muebles de mimbre, bambú y esterilla, calado, lacado, dorado, taraceado, marquetería, tornería, policromado, decorado en madera, escultura en madera, tallado, tapicería de muebles, enmarcado, tallado y decorado en balsa. (Taller Artesanal Tipo 2).
- Rama de madera y carpintería (Carpintería de construcciones, carrocerías). (Taller Artesanal Tipo 1 y 2)
- Elaboración artesanal de embutidos. (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).
- Faenado de carnes. (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).
- Producción artesanal de carbón vegetal. (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).
- Productos de barro, loza y porcelana (Cerámica, alfarería, bloques, moriscos, yesería (estucado), picapedrería, marmolería, tallado en general). (Taller Artesanal Tipo 1 y 2).

Tabla 73: Usos de producción artesanal

ESPECIFICO	CÓD	ACTIVIDADES	REGULARIZACION AMBIENTAL
Producción Artesanal	PA1	Panaderías, pastelerías, tortillas y otros	Certificado ambiental
		Elaboración de panela artesanal	Certificado ambiental
		Elaboración artesanal de confites y chocolates	Certificado ambiental
		Fabricación de mermeladas y jaleas de forma artesanal	Certificado ambiental
		Procesamiento de café, té y miel de abeja de forma artesanal	Certificado ambiental
		Elaboración artesanal de otros productos alimenticios	Certificado ambiental
	PA2	Producción y/o confección artesanal de prendas de vestir y accesorios no incluye prelavado ni tinturado (Modistería, sastrería, corte, confección y bordado, ropa interior, camisería, sombrería en general, diseño, patronaje, confecciones de ropa deportiva)	Certificado ambiental
	PA3	Curtiduría, cueros y afines (Curtiduría, talabartería, zapatería, peletería, confecciones en cuero, tallado y repujado en cuero, hornería en general)	Certificado ambiental
	PA4	Rama de madera y carpintería (Carpintería de construcciones, carrocerías)	Certificado ambiental
	PA5	Producción de muebles (Ebanistería, muebles de mimbre, bambú y esterilla, calado, lacado, dorado, taraceado, marquetería, tornería, policromado, decorado en madera, escultura en madera, tallado, tapicería de muebles, enmarcado, tallado y decorado en balsa)	Certificado ambiental
	PA6	Productos de hilado y tejido (Tejeduría de alfombras, tejeduría de bayetas, tejeduría de casimires, tejeduría de cobijas, tejeduría de chalinas, tejeduría de punto, tejeduría de tapices, tejeduría a mano (Fajas, macanas, alpargatas y cestos), confección de gualdrapas y fieltros, hilatura manual, tejeduría típica en telar, pintura en tela, cuero y crines)	Certificado ambiental
		Artículos confeccionados con materiales textiles excepto prendas de vestir (cortinería, sábanas, mantelería y bordado en general)	Certificado ambiental
	PA7	Producción de cordelería (Cordelería; sacos de cabuya, hamacas y redes en general)	Certificado ambiental
		Producción en cerdas y crines (brochas, cepillos y adornos, confección de cedazos, pinceles y escobería)	Certificado ambiental
	PA8	Fabricación artesanal de cuadernos, carpetas y afines	Certificado ambiental
		Elaboración de artículos de pulpa, papel y cartón no especificados. (Reciclaje de papel)	Certificado ambiental

	Imprentas, editoriales e industrias conexas (Offset, serigrafía, litografía, fotomecánica, xilografía, tipografía, fotograbado, diseño gráfico, elaboración de sellos, encuadernación)	Certificado ambiental
PA9	Producción artesanal de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad de 1-500 litros)	Certificado ambiental
	Elaboración artesanal de embutidos	Certificado ambiental
	Faenado de carnes	Certificado ambiental
PA10	Operación artesanal de cervecerías, vinerías y destilerías	Certificado ambiental
PA11	Productos de barro, loza y porcelana (Cerámica, alfarería, bloques, moriscos, yesería (Estucado), picapedrería, marmolería, tallado en general)	Certificado ambiental
PA12	Productos de artículos de vidrio (Vidriería, soplado, moldeado, biselado, esmerilado, tratamiento de vidrio)	Certificado ambiental
PA13	Producto de metales no ferrosos (Aluminio y vidrio)	Certificado ambiental
PA14	Producción artesanal de carbón vegetal	Certificado ambiental
PA15	Producción de artículos de metal (Herrería, cerrajería, moldelería, matricería, hojalatería)	Certificado ambiental
PA16	Producción de joyas y artículos conexos (Orfebrería)	Certificado ambiental
PA17	Producción de instrumentos musicales (Instrumentos musicales de viento y percusión, Instrumentos musicales de cuerda, Instrumentos musicales de teclado)	Certificado ambiental
PA18	Otros artículos artesanales no especificados (Juguetería, bisutería, floristería, adornos para el hogar, artículos de hueso y tagua, imaginaria, miniaturista en madera, hueso y tagua, Citoplástica, colchonería)	Certificado ambiental
PA19	Productos de Ceras (Cecería, cirios, moldes)	Certificado ambiental

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.2.6 Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Para efectos de la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales, se refiere a las actividades que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial del cantón Gualaquiza y que requieren preservarse y recuperarse.

Usos específicos para el uso patrimonial

- **Arqueológicas:** Son actividades que pueden realizarse en lugares en los que se encuentra un yacimiento arqueológico que contiene restos de estructuras, vestigios de culturas y presencia humana; suelos de ocupación hallados mediante prospección de superficie y subsuelo o, yacimientos paleontológicos que contienen fósiles y restos biológicos.
- **Tradicional:** Son actividades, funciones artesanales y tradicionales, consideradas dentro del patrimonio cultural inmaterial que se transmiten de generación en generación y constituyen la identidad de la ciudad.

1.6.2.2.7 Uso Específico para Equipamiento

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades colectivas de la población y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter público o privado.

Los equipamientos se clasifican de acuerdo a su naturaleza y radio de influencia, tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales aquellos cuya influencia cubra un sector, zonales aquellos cuya influencia cubren varios sectores de la ciudad y equipamientos de ciudad para aquellos cuya influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Su implantación podrá ocupar la totalidad del lote, del coeficiente de edificabilidad o combinado con otros usos compatibles.

Los equipamientos se clasifican en educación, cultural, salud, bienestar social, recreación y deporte, seguridad, aprovisionamiento, administrativos y de gestión, transporte, infraestructura y especiales (Ver Tabla 1.63).

Como Uso Complementario: De acuerdo a su escala y cobertura.

Como Uso Restringido: Los contemplados como equipamientos especiales, que para su normal funcionamiento requieran ciertas condiciones: franjas de protección, proximidad distancia mínima a vivienda u otros usos.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

En concordancia con la escala y cobertura del emplazamiento se definirá en las normas de arquitectura y urbanismo los parámetros necesarios requeridos por la edificación, de acuerdo lo dispuesto por la entidad reguladora.

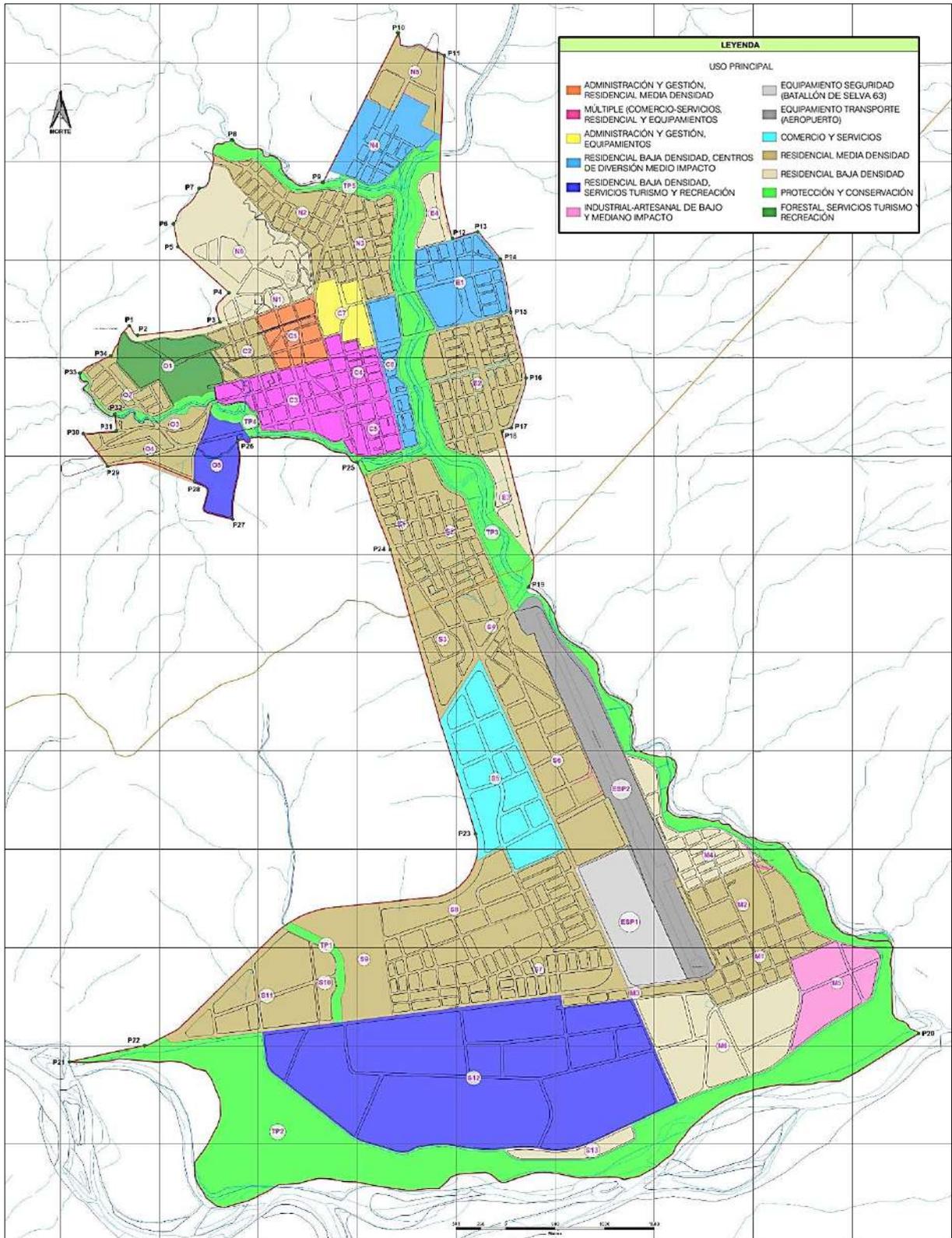
En zonas donde el principal uso de suelo sea el de la residencia se considerarán ciertas condiciones especiales para su implantación y funcionamiento para que no exista conflicto entre los usos.

1.6.2.3 COMPATIBILIDAD DE USOS

La compatibilidad del uso de suelo permite saber si una actividad está permitida o prohibida de implantarse en una determinada zona, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la normativa para el funcionamiento de cada actividad, en concordancia con las determinantes de cada PIT, modelo de ciudad, densidades propuestas, y estándares urbanísticos.

Las compatibilidades de uso en cada uno de los sectores constan en la matriz de compatibilidad de usos para cada polígono de intervención territorial (PIT).

Mapa 13. Usos Principales a nivel urbano



Fuente: GAD Municipal Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.2.3.1 Compatibilidad de Usos en el Área Urbana

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C1	Administración y Gestión, Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB), sectorial (ECS, EBS, EDS, EAS), zonal y distrital (EAD, EAZ)	Equipamiento zonal y distrital (ECD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A: No incluye carnicerías, fruterías, ferreterías pequeñas, CB2: No incluye lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas), sectorial (CS1A: No incluye venta de motocicletas, venta de mascotas, ferreterías medianas, CS1B, CS2: No incluye sala de velaciones, CS6, CS7A)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ebanistería, carpinterías, tapicerías, reparación de muebles, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5, PA9, PA11, PA14.	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS8)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio zonal y distrital (CZ3: solo venta y renta de maquinaria liviana en general)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C2	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB) y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EAD, ESPZ: solo cementerios)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A: No incluye carnicerías, fruterías, ferreterías pequeñas, sectorial (CS1A: No incluye venta de mascotas, ferreterías medianas, CS1B, CS2)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14.	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: solo mecánicas livianas, de bicicletas y mecánicas en general).	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS6, CS7A, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3: solo venta y renta de maquinaria liviana en general)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C3	Múltiple	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EDD, EDZ, EGD: estación de bomberos, EPD, EAD, ETD, ETZ: Terminal Terrestre cantonal)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A: No incluye venta de mascotas, ferreterías medianas, funerarias, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, emparadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: solo mecánicas livianas, de bicicletas y mecánicas en general)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS4, CS6, CS7A, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3: solo venta y renta de maquinaria liviana en general)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
- Patrimonio Cultural				
- Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C4 C5	Múltiple	Equipamiento barrial (No incluye EPB) y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (ECD, EDD, EAD, EAZ)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A: No incluye carnicerías, fruterías), sectorial (CS1A: No incluye venta de mascotas, ferreterías medianas, CS1B, CS2: No incluye sala de velaciones)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, emparadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas semipesadas)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS4, CS6, CS7A, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3: solo venta y renta de maquinaria liviana en general)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C6	Residencial de Baja Densidad, Centros de diversión de mediano impacto	Equipamiento barrial (ECB, EDB, EGB, EAB, ETB, EIB: baterías sanitarias)	Equipamiento zonal y distrital (ECD, EDD, EAD, EAZ)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A, CB1B, CB2: No incluye venta de muebles, CB4), sectorial (CS8)	Comercio sectorial (CS1A, CS1B, CS2: No incluye sala de velaciones, CS6)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar, salas de proyección para adultos; CZ1B)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C7	Administración, Gestión y Equipamientos	Equipamiento barrial (No incluye EPB, EIB), sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EED, ECD, ESD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
N1 N6	Residencial de Baja densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB), sectorial (EES, ECS, EBS, EDS)	Equipamiento zonal y distrital (EDD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1B)	Comercio sectorial (CS7B)	
		- Comercio alimenticio al por menor		
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural		
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
N2 N3	Residencial de Media densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EED, EBD: Casa de acogida institucional -grupos de atención prioritaria, EBZ: Centro de atención para personas con discapacidad, EDD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2)	Comercio sectorial (CS3: No incluye lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas semipesadas, patio de venta de vehículos livianos)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS6, CS7A, CS8)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
N4	Residencial de Media Densidad, Servicios de diversión de mediano impacto	Equipamiento barrial	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS8)	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Comercio sectorial (CS3: No incluye lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas semipesadas)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS4: No incluye bodegaje de artículos de reciclaje, CS5, CS6, CS7A)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio zonal y distrital (CZ1A: solo bares, video bar, karaoke)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3: solo venta y renta de maquinaria liviana en general)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Servicios de Turismo				
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
N5	Residencial de Media densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EBD, EDD, EGD, EPD, EAD, EAZ)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3, CS4, CS5, CS6, CS8)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio zonal y distrital (CZ3)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
E1	Residencial de Baja Densidad, Centros de diversión de mediano impacto	Equipamiento barrial (No incluye EPB, EIB; lavanderías públicas)	Equipamiento zonal y distrital (EED, EEZ, ECD, ECZ, EDD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A, CB1B, CB2: No incluye venta de muebles, CB4), sectorial (CS1B, CS7B, CS8)	Comercio sectorial (CS5)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar, salas de proyección para adultos; CZ1B)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Servicios de Turismo		
Patrimonio Cultural				
Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
E2 E3 E4	Residencial de Baja y Media densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EED, EEZ, ECD, ECZ, EBD, EBZ: Centro de atención para personas con discapacidad, EDD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, emparadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: No incluye lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas semipesadas)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS4: No incluye bodegaje de artículos de reciclaje, CS5, CS6, CS7A, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3: solo venta y renta de maquinaria liviana en general)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
Patrimonio Cultural y Protección Ecológica				

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
O1	Forestal	Forestal de protección	Residencial de Baja Densidad (Vivienda unifamiliar)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Protección Ecológica	Equipamiento y Servicios turísticos	
		Conservación		
		Reforestación		
		Rehabilitación del suelo		
		Agroforestal		
		Equipamiento de recreación y deporte (EDB, EDS)		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
O2 O3 O4	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial	Equipamiento sectorial (No incluye EPS, EIS)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2)	Equipamiento zonal y distrital (EBD, EBZ: Centro de atención para personas con discapacidad, EDD, EDZ: pista de patinaje, coliseo, centro de alto rendimiento)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, emparadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS3: No incluye lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas semipesadas)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS8)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		

		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
O5	Residencial de Baja Densidad y Servicios de Turismo	Equipamiento barrial (No incluye EPB)	Equipamiento sectorial (No incluye EPS, EIS)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A, CB1B, CB2: No incluye venta de muebles, CB4), sectorial (CS1B, CS7A, CS7B)	Equipamiento zonal y distrital (EDD)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS8)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar, salas de proyección para adultos; CZ1B)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S1 S2	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EBZ: Centro de atención para personas con discapacidad)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2)	Comercio sectorial (CS3: No incluye lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas semipesadas, patio de venta de vehículos livianos)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS5, CS8)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S3 S4	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EGD, EPD)	En el PIT S4 se prohíbe CS3 (gasolineras y estaciones de servicio)
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	En los PIT S3 y S4 se prohíbe EGD (unidad de control del
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3, CS4, CS5, CS8)	

	<ul style="list-style-type: none"> - Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad - Actividades profesionales, científicas y técnicas - Actividades inmobiliarias - Actividades financieras y de seguros - Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería - Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social - Actividades de enseñanza, información y comunicación - Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas - Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza 	Comercio zonal y distrital (CZ3, CZ7)	ambiente y centros de detención provisional) Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
	Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S5	Comercio y Servicios	Residencial de Media Densidad	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		Equipamiento zonal y distrital (ETD: No incluye estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada, ETZ: solo terminal terrestre)	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg, vulcanizadoras)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS8)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Comercio zonal y distrital (CZ2: No incluye distribuidora de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S6 S8 S9	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Equipamiento zonal y distrital (ECD, ECZ, EDD, EGD: solo estación de bomberos, EPD, EAD, EAZ)	En el PIT S6 se prohíben equipamientos: EPS y EPD Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ1B, CZ2: No incluye distribuidora de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg)	
		- Actividades inmobiliarias	Comercio zonal y distrital (CZ3, CZ5, CZ7)	

		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural		
		Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S7	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EDD, EGD, EGZ, EAD, EAZ)	Se prohíbe EGD (unidad de control del ambiente y centros de detención provisional) Se prohíbe EGZ (Instalaciones militares, cuarteles militares) Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg, vulcanizadoras)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ2: No incluye distribuidora de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg)	
		- Actividades inmobiliarias	Comercio zonal y distrital (CZ3, CZ7)	
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza				
	Patrimonio Cultural y Protección Ecológica			

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S10	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB) y sectorial (No incluye EES, ECS, EPS, EIS)		Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (No incluye CB4)		
		- Comercio alimenticio al por menor		
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza				
	Patrimonio Cultural y Protección Ecológica			

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S11	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS)	Equipamiento sectorial, zonal y distrital (EIS, EGD, EPD, ETD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	

		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	descritos en este anexo
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3, CS4, CS5, CS8)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio zonal y distrital (CZ3, CZ7)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S12	Residencial de Baja Densidad, Servicios de Turismo y Recreación	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Equipamiento zonal y distrital (ECD, ECZ, EDD, EDZ: pista de patinaje, coliseo, centro de alto rendimiento)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (No incluye CB3), sectorial (CS1A: No incluye ferreterías medianas, CS1B, CS2, CS4: No incluye bodega de artículos de reciclaje, CS5, CS7A, CS7B, CS8)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, emparadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar, salas de proyección para adultos; CZ1B)	
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S13	Residencial de Baja Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB, ETB)	Comercio sectorial (CS7B)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (No incluye CB3)		
		- Comercio alimenticio al por menor		
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M1 M3 M4	Residencial de Baja y Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, emparadoras de jabón o detergentes.	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A: No incluye ferreterías medianas, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas semipesadas)	

		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS8)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio zonal y distrital (CZ3: No incluye agencia y patio de vehículos livianos)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M2	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EBD, EBZ: Centro de atención para personas con discapacidad, EDD, EDZ: pista de patinaje, coliseo, centro de alto rendimiento, EAD, EAZ)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS7B, CS8)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS6, CS7A)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar, salas de proyección para adultos; CZ1B, CZ3)	
		- Actividades inmobiliarias		
		- Actividades financieras y de seguros		
		- Actividades de correspondencia, paquetes, postales y mensajería		
		- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		- Actividades de enseñanza, información y comunicación		
		- Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza				
		Patrimonio Cultural y Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M5	Industrial de Bajo y Mediano Impacto (Industrial I1 e I2)	Equipamiento barrial (ESB, EDB, EGB, EAB, ETB, EIB) y sectorial (EDS, EGS, ETS, EIS: No incluye subestaciones eléctricas)	Residencial de Baja Densidad (solo vivienda unifamiliar)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Producción Artesanal	Equipamiento zonal y distrital (ETD)	
		Comercio y Servicio barrial (No incluye CB4), sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, CS4: No incluye centros comerciales, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales), zonal (CZ2, CZ4: No incluye bodega de productos que impliquen alto riesgo)	Industrial I3 (solo bodegas de chatarra y faenamiento de animales)	
		- Comercio al por mayor para consumo humano, animal e insumos, ventas al por mayor	Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo (GLP) con almacenamiento superior a 500 cilindros y hasta 1000 cilindros	
		- Comercio y Servicios de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor	Fundidoras (No incluye de tipo artesanal)	
		- Comercio de materiales de construcción y complementos		
- Comercio de materiales peligrosos: Combustible para motores, gas licuado de petróleo (GLP) hasta 500 cilindros)				

		- Almacenaje y bodegaje	
		Protección Ecológica	

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M6	Residencial de Baja Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS8)	Producción Artesanal PA15: solo cerrajería.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Industrial I1 (bajo impacto), Industrial I2 (mediano impacto)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Industrial I3 (solo bodegas de chatarra y faenamiento de animales)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Equipamiento zonal y distrital (EDD, EPD, EPZ, ETD, ESPZ: refugio de animales)	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio sectorial (CS4, CS5)	
		- Actividades de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza	Comercio zonal y distrital (CZ2, CZ3)	
- Almacenaje y bodegaje				
		Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
TP1 TP2 TP3 TP4 TP5	De Protección y Conservación	Forestal de protección		Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Protección Ecológica		
		Conservación		
		Reforestación		
		Rehabilitación del suelo		
		Equipamiento de recreación y deporte (EDB, EDS)		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
ESP1 ESP2	Equipamientos Especiales	Equipamiento de Seguridad Nacional: Cuartel		Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Equipamiento de Transporte: Aeropuerto		

1.6.3 DETERMINANTES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

El aprovechamiento del suelo se define de manera detallada para cada uno de los PIT, tomando en consideración las determinantes de ocupación del suelo a permitir en cada predio y de acuerdo a las condiciones actuales y futuras de fraccionamiento, conforme al modelo de ciudad deseado.

1.6.3.1 Determinantes Generales de Ocupación del Suelo

1.6.3.1.1 Lote mínimo

El tamaño mínimo del lote se define en cada PIT de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, densidad poblacional, sistemas públicos de soporte y el modelo de ciudad propuesto. El tamaño de lote mínimo en suelo urbano para los nuevos fraccionamientos no podrá ser inferior a 350 m², el cual podrá ser reducido para promover proyectos de vivienda de interés social (VIS) y viviendas de interés público (VIP), para lo cual, el GAD Municipal de Gualaquiza a través del Departamento correspondiente definirá las condiciones particulares del proyecto (Ver Anexo: Fichas de PIT Urbano).

Para el suelo rural, el tamaño mínimo se define en cada PIT de acuerdo con las condiciones físicas, ambientales, de densidad poblacional, modelo territorial propuesto y también las condiciones que debe mantener el lote con la finalidad de sostener la soberanía alimentaria; en cualquier caso, el tamaño mínimo de lote resultante oscilará entre 1 ha y 5 ha de acuerdo a los buffers de fraccionamiento y en el resto del suelo rural de producción no podrá ser inferior a 10 ha (Ver anexo: Fichas de PIT Rural y Mapa PUGS C03).

1.6.3.1.2 Frente mínimo y fondo de predio

El frente mínimo del lote de manera general en suelo urbano cantonal o parroquial no podrá ser inferior a 10 metros, únicamente en el área consolidada de la cabecera cantonal PIT C1 se establece en 9 metros como mínimo. Para el tipo de implantación continua el frente será de 10 metros; para implantación pareada los frentes oscilarán entre 10,01 hasta 14,99 metros; en el caso de implantación aislada el frente será igual o mayor a 15,00 metros hasta 30,00 metros con un lote mínimo de 350 m² dependiendo del PIT; los frentes mayores no serán permitidos salvo el caso de lotes existentes con poco fondo o fruto de partición extrajudicial.

La relación frente / fondo se establece entre 1 y 2.5 con las siguientes consideraciones: Mínimo 1:1, óptima 1:2 y máxima 1:2.5. En lotes existentes o por su forma irregular se permitirá una relación no menor a 1:0.67, para lo cual deberá respetar el frente máximo y el tamaño de lote mínimo; sin embargo, para considerarlo edificable, la construcción (respetando los retiros correspondientes) no tendrá el lado menor a 6 metros.

1.6.3.1.3 Retiros frontal, lateral y posterior

De acuerdo a lo plasmado en el PUGS del GAD Municipal de Cuenca 2020, se determinará los retiros lateral y posterior de acuerdo con el criterio de soleamiento (al menos 4 horas de luz directa al día) y ventilación, estimados en función de la altura de la edificación. En este sentido, para definir los retiros requeridos en cada caso, en especial cuando se trate de edificios altos, se emplea la fórmula:

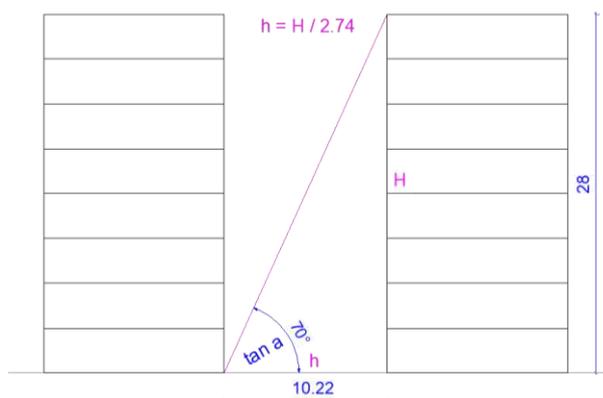
$$\text{retiro} = \text{altura} / \text{tangente } \alpha \quad (h = H / \tan \alpha)$$

En donde α es el ángulo formado por la horizontal del piso desde el nivel 0 hasta el nivel máximo del edificio contiguo y H la altura real o proyectada de la edificación. Por lo tanto, se considera un ángulo α igual a 70° , resultando un denominador de 2.74 para la fórmula del retiro (Ver Gráfico 1.1).

Consideraciones adicionales:

- Para implantaciones aisladas o pareadas el retiro lateral no podrá ser inferior a 3 metros. El resultado de la fórmula de cálculo de retiro lateral, deberá ajustarse al inmediato superior del número que resulte.
- El retiro posterior en ningún caso podrá ser inferior a 3 metros en edificaciones hasta 4 pisos. Para el caso de edificaciones iguales o mayores a 5 pisos, el retiro posterior se establece en 5 metros mínimo.

Gráfico 1: Espacio entre bloques edificados

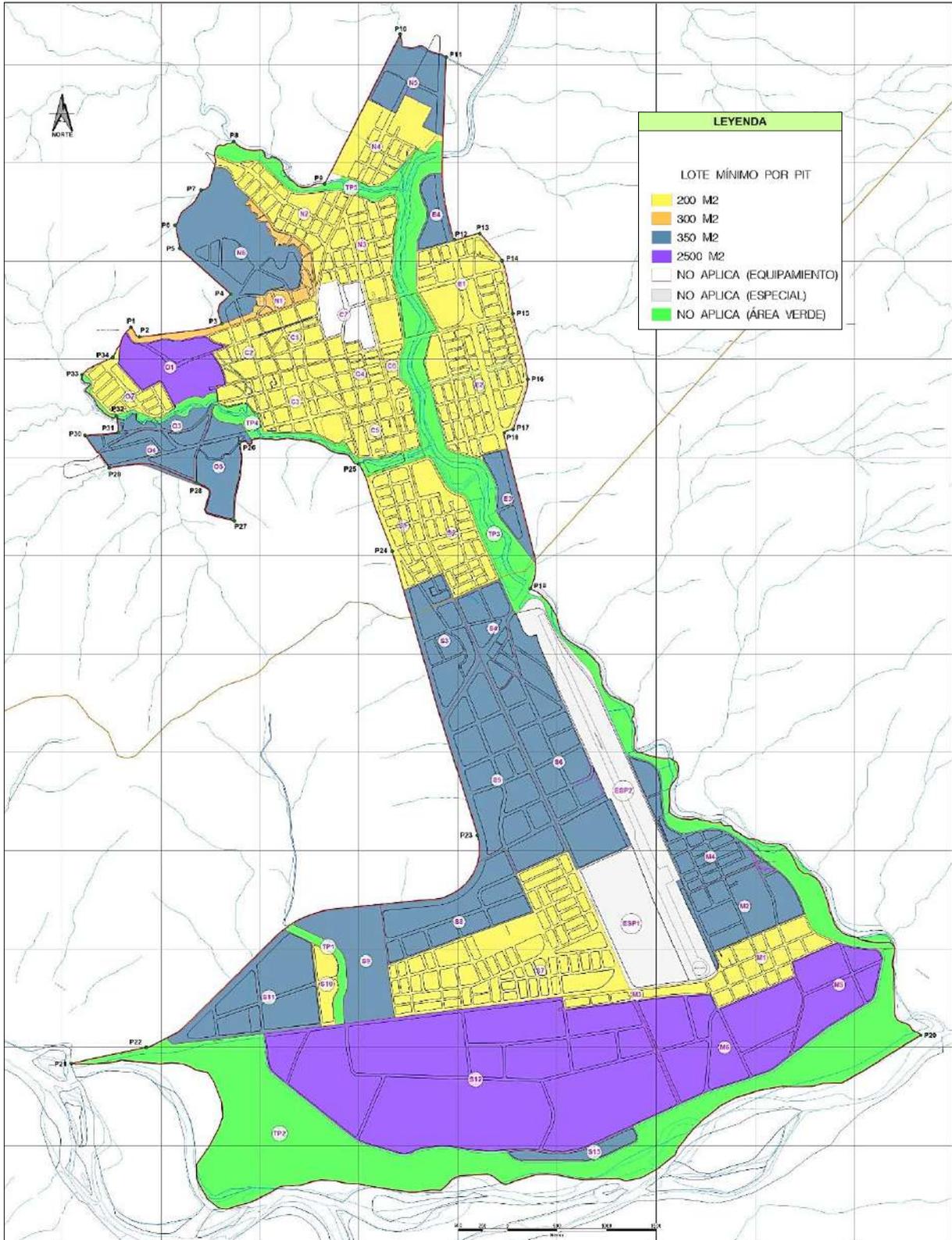


Fuente y Elaboración: GAD del cantón Cuenca.

- Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Para los nuevos fraccionamientos y nuevas construcciones no podrá ser inferior a 5 metros.
 - En cada PIT se define el retiro frontal que se deberá mantener de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.

- En caso de viviendas interiores que no cuentan con frente hacia una vía pública, el retiro frontal mínimo de una vivienda debe ser de 3 metros a partir de su límite colindante.
- Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno.
- Se deberá incorporar área verde que aporte al paisaje urbano teniendo en cuenta los siguientes aspectos: en predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote. Para predios con frentes superiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrán ser mayores a 6 metros.
- La rampa de acceso hacia los estacionamientos subterráneos deberá comenzar luego de los 3,5 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas.
- En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrán pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares en un porcentaje no mayor al 50% del frente del lote y, para predios con frentes superiores a 12 metros, el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros. Este porcentaje se aplicará para toda el área de actuación, No incluye en el sector consolidado, donde la estructura predial se encuentra completamente establecida.
- Sobre los ejes urbanos, el retiro frontal se tratará como prolongación de la acera y tendrán jardines que aporten al paisaje urbano, los cuales ocuparán una superficie no menor al 50% del área del retiro frontal. No podrán construirse en este retiro los cerramientos frontales ni laterales, en toda la profundidad del retiro frontal, y tampoco podrán ser ocupados por estacionamientos permanentes.
- En caso de plantearse el uso de adoquín ecológico, placas o similares no podrán contabilizarse individualmente las áreas de estos elementos, sino se considerará pavimentada toda el área general donde se ubiquen.
- Los cerramientos con frente a vías, en edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2,4 metros
- Se podrá permitir cubiertas traslucidas, pérgolas o toldos en el 50% del retiro frontal en frentes hasta 12 metros y del 30% en frentes mayores, solo para vivienda unifamiliar, hasta 3 pisos de altura; se prohíbe el cierre con paredes bajo estas estructuras.
- En ningún caso se podrán emplazar edificaciones o construcciones en el retiro frontal.
- En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.

Mapa 14: Lote mínimo por PIT



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.3.1.4 Alturas

La altura máxima expresada como la cantidad de pisos y de longitud de la edificación, se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 74: Altura máxima en relación a la cantidad de pisos

Pisos	Altura máxima [m]
1	4,00
2	7,00
3	10,50
4	14,00
5	17,50
6	21,00
7	24,50
8	28,00
9	31,50
10	35,00
11	38,50
12	42,00

Fuente: GAD Municipal de Cuenca.

Elaboración: Equipo Consultor 2024

Consideraciones adicionales:

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno. La altura máxima de la edificación medida en metros no tendrá rangos de tolerancia.

En la Tabla 1.73, se encuentran incluidos sobre la altura máxima establecida en las características de ocupación de cada sector los elementos adicionales en caso de que el proyecto plantee la construcción de los siguientes elementos:

- Cumbrero en caso de cubiertas inclinadas.
- Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor. y cualquier otro elemento, los cuales por ningún motivo excederán la altura establecida.

Los cálculos de la Tabla 1.73 se realizan con base en las siguientes determinantes:

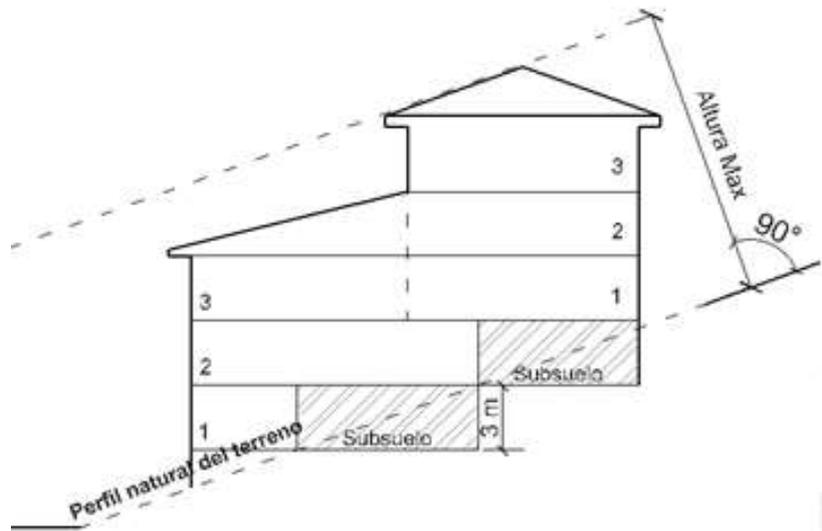
- Para Planta Baja: 4 metros
- Para el resto de plantas, se toma el valor de 3,5 metros por piso.
- La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2,40 m. A esta determinación se añaden las siguientes consideraciones:
 - Esta altura podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande un proyecto. En ningún caso las modificaciones en cuanto a la disminución de dicha dimensión serán aplicables para locales habitables, y su variación no implicará el incremento de la altura máxima.
 - En las áreas patrimoniales la altura de entrepiso estará determinada por la existente en las edificaciones intervenidas; para nuevas edificaciones, se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas o colindantes.

Adicionalmente, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Los proyectos industriales no tendrán límite de altura para el desarrollo de la actividad. Para las áreas de oficinas y comerciales aplican las alturas mínimas y máximas descritas en las normas de arquitectura.

- Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. No se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.
- En todos los casos, se entenderá como piso completo la buhardilla y se contabilizará dentro de la edificabilidad definida para el sector (no será un piso adicional por encima de la norma), independientemente de sus características arquitectónicas. Adicionalmente, toda la superficie cubierta entrará como superficie de construcción considerados dentro del CUS.
- Los mezzanines se entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.
- Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
- Todas las edificaciones nuevas que se emplacen, dentro del cono de aproximación de la pista de aterrizaje, tendrán como altura máxima de edificación, incluidas las cubiertas de grada, las determinadas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) o la autoridad competente en esta materia, bajo los lineamientos establecidos en cada PIT.
- En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como cantidad de pisos correspondientes a la edificación. En el siguiente gráfico se explica lo expuesto.

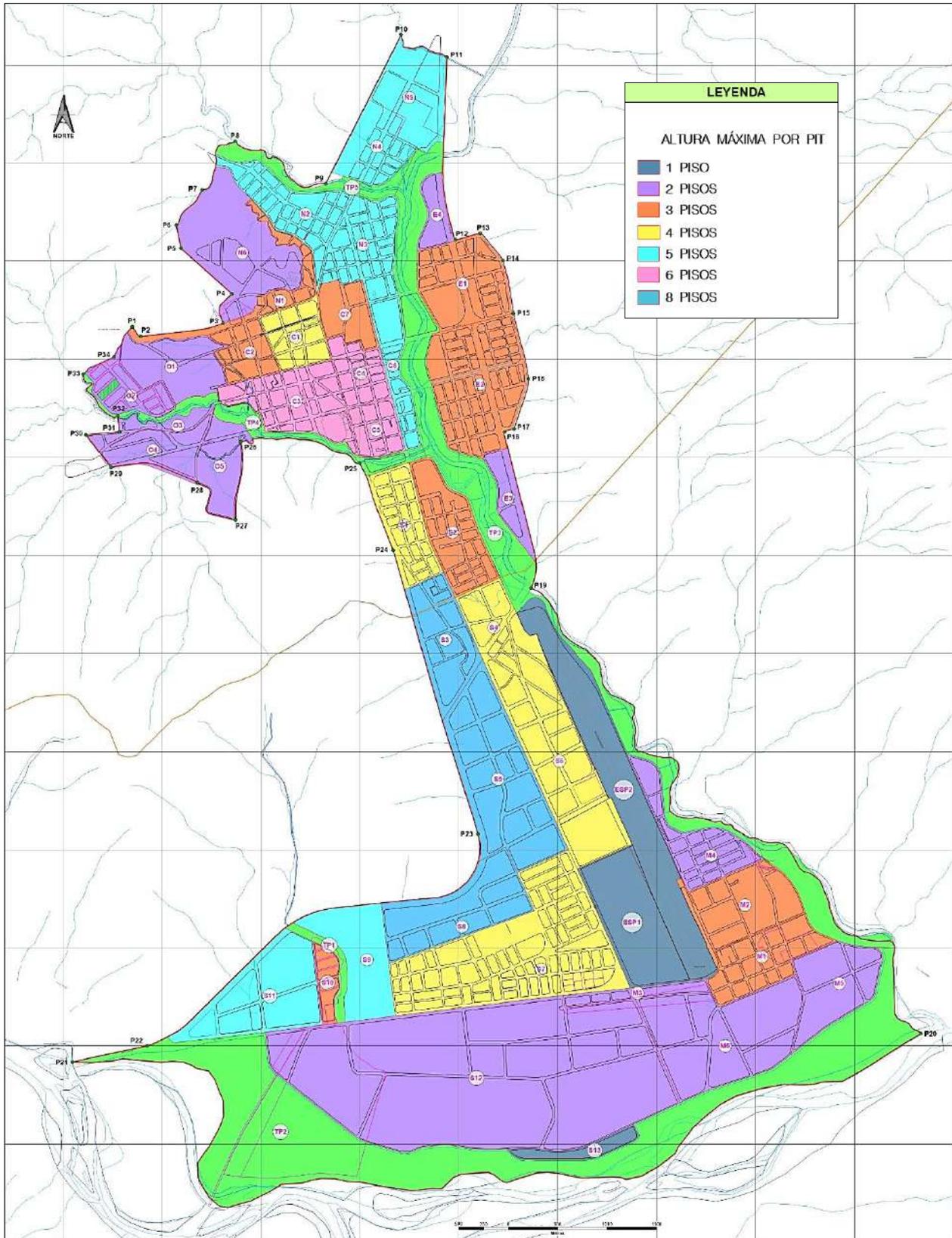
Gráfico 2: Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel



Fuente y Elaboración: GAD del cantón Cuenca.

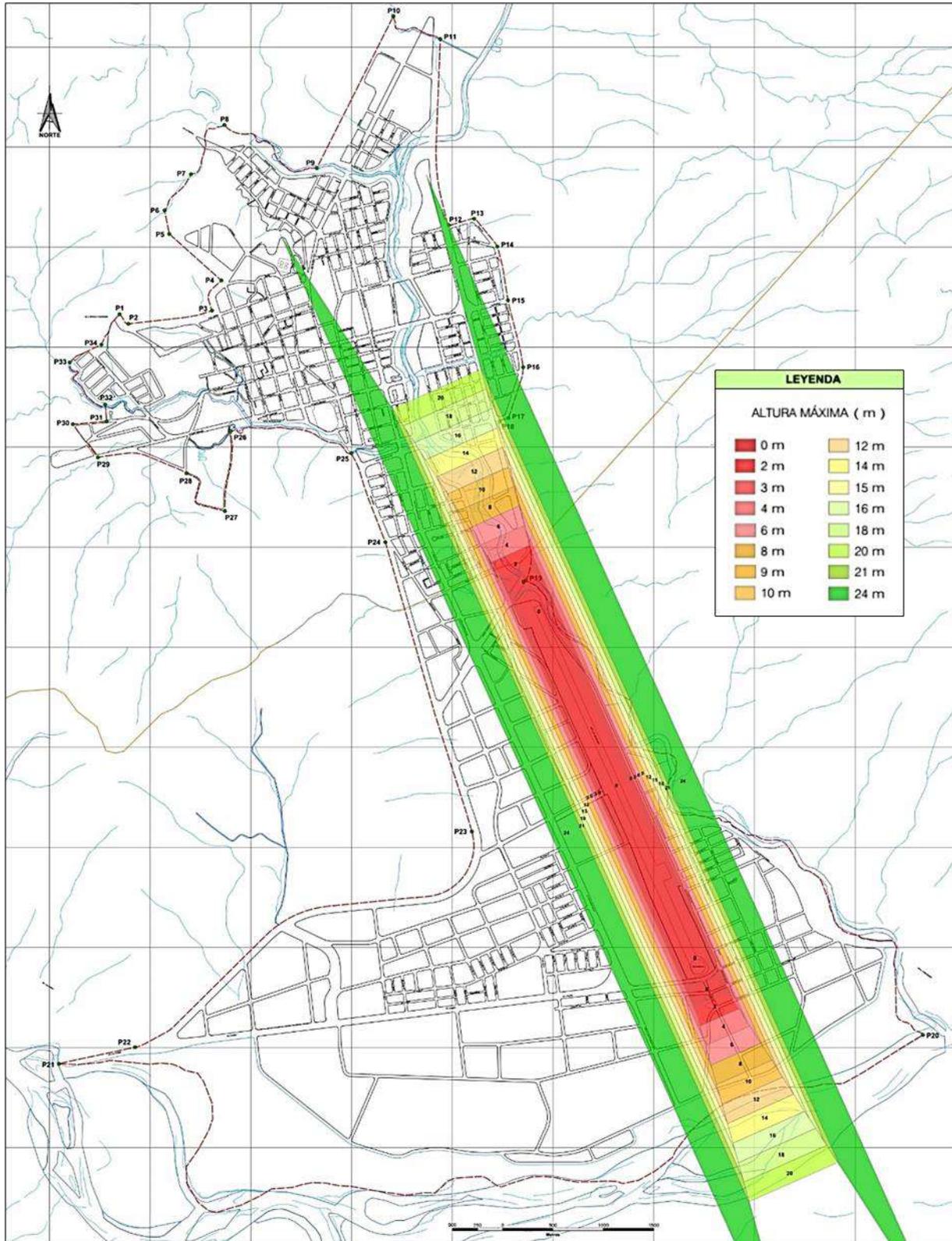
- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía.
- Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

Mapa 15: Altura máxima por PIT



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 16: Restricciones en altura por aproximación al aeropuerto (DGAC)



Fuente: Dirección General de Aviación Civil. DGAC
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.6.3.1.5 Tipo de Implantación

Continúa sobre línea de fábrica: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica). Las edificaciones continuas serán aquellas que tengan la totalidad del frente edificado, condición que podrá cumplirse de manera uniforme entre el primer piso y máximo hasta el cuarto piso, en predios cuyo tamaño no superen los 350 m². En ningún caso, se podrá superar el 85% del COS o lo que determine el PIT correspondiente. No se permite la tipología continua sobre línea de fábrica de más de cuatro pisos.

Continúa (C): La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que tiene un retiro frontal. Las edificaciones continuas serán aquellas que tengan la totalidad del frente edificado, condición que podrá cumplirse de manera uniforme entre el primer piso y máximo hasta el cuarto piso, en predios cuyo tamaño no superen los 350 m². En ningún caso, se podrá superar el 70% del COS o lo que determine el PIT correspondiente. No se permite la tipología continua de más de cuatro pisos.

Pareada (B): Corresponde a la tipología en donde los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior. Esta tipología se aplicará para edificaciones de 4 pisos y en predios cuyo frente sea mayor a 10,01 metros hasta 14,99 metros (frente promedio 12 metros) y la superficie sea inferior o igual a 350 m², en ningún caso se podrá superar el 72% del COS; estará sujeta a lo que determine el PIT correspondiente.

Aislada (A): Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones de un tramo resultan de la aplicación de las fórmulas para calcular los retiros laterales, posterior y frontal. Esta tipología se aplicará en predios cuyo frente sea igual o mayor a 15 metros los cuales se deberán respetar desde la planta baja; estará sujeta a lo que determine el PIT correspondiente.

Condiciones adicionales para la implantación de estas tipologías:

- En caso de que el promotor lo desee, los predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre y cuando:
 - 1) Se respete el frente mínimo de lote, sección de la vía y retiros (de acuerdo con la altura de la edificación).
 - 2) El frente de la edificación construida sea igual o superior a 6 metros.
 - 3) Que la edificación cumpla con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y adecuadas condiciones de habitabilidad y,
 - 4) Salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que el predominio del tramo no lo permita.
- En este mismo sentido, para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptaran edificaciones aisladas, siempre y cuando:
 - 1) Se respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación).
 - 2) El frente de la edificación construida sea igual o superior a 6 metros.
 - 3) Que la edificación cumpla con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y adecuadas condiciones de habitabilidad y,
 - 4) Salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita.
- Queda prohibida la tipología continua o pareada cuando en las condiciones normativas del PIT no se establezcan.

- Se puede permitir el cambio de tipo de implantación en un lote que se encuentre dentro de un frente de manzana consolidado bajo las siguientes consideraciones:
 - Al tipo de implantación dominante en el frente de manzana correspondiente al lote; el predominio de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por la cantidad de edificaciones.
 - En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
 - Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerarán aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto.
 - Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 3 pisos.
- Se deberá respetar el retiro frontal y posterior establecidos y el COS en ningún caso podrá superar el 80%.

1.6.3.1.6 Sección de vía mínima

Como principio del PUGS para la asignación de la normativa se ha establecido incrementar las secciones mínimas de vía requeridas para edificar en altura con el objetivo de fomentar un desarrollo a escala humana. En aquellas secciones que sean insuficientes, se deberá incrementar el retiro frontal y su incorporación a la vía pública. Este aporte de suelo público como cesión, el desarrollador podrá descontar del pago correspondiente de concesión onerosa o cualquier otro instrumento aplicable, de acuerdo con las condiciones establecidas para la implementación de cada instrumento.

- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 3 pisos será de 10 metros.
- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 4 y 5 pisos será de 12 metros.
- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 6 y 8 pisos será de 14 metros.

De todas formas, las condiciones específicas para cada tramo y/o eje de la ciudad serán las que se definan en cada PIT en donde se analiza las particularidades de cada sector.

A fin de democratizar el uso del espacio público, el acceso vehicular desde la vía hacia el interior del predio, se regirá a lo siguiente:

- En predios con frentes inferiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 3 metros de sección,
- Para predios con frentes superiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 6 metros de sección.

Esta determinación aplica para cada frente que el predio disponga, y se exceptúan aquellos predios para los cuales el uso de suelo asignado requiera mayor cantidad de accesos vehiculares, en este caso se deberá presentar un estudio de movilidad que lo justifique.

Para el acceso antes indicado, se podrá realizar una rampa que se emplazará única y exclusivamente dentro de la franja de seguridad de las aceras, que constituye el espacio de 30 cm entre el carril de tránsito y las señales verticales de tránsito. Bajo ningún motivo la rampa de acceso podrá ocupar toda la vereda.

1.6.3.1.7 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida. Se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Para predios localizados en suelo urbano consolidado con tamaño inferior a 350 m² el COS no podrá superar el 80%.
- Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño inferior a 500 m² el COS no podrá superar el 70%.
- Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 500 m² a 1.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60% del COS.
- Para predios localizados en suelo urbano no consolidado con tamaño entre 1.000 m² a 1.500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50% del COS.
- Para predios localizados en suelo urbano no consolidado con tamaño entre 1.500 m² a 2.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45%.
- Para predios localizados en suelo urbano no consolidado con tamaño entre 2.000 m² a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 40% del COS.
- Para predios localizados en suelo urbano no consolidado con tamaño superior a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45% del COS.
- Para predios localizados en las áreas de expansión con tamaño inferior a 1000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50% del COS.
- En ningún caso, la ocupación de los predios en suelo urbano parroquial consolidado podrá superar el 80% del COS y en suelo urbano parroquial no consolidado el 70% del COS.
- En áreas de riesgo alto, forestal y protección se prohíbe la ocupación del suelo para construcción en su totalidad, se exceptúan las edificaciones descritas en el PIT respectivo.
- En áreas de riesgo bajo y medio el COS será el que se determine estrictamente en el respectivo PIT o estudios complementarios.

1.6.3.2 DEFINICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima propuesta responde a las características de ocupación determinadas en cada PIT; el o los promotores para alcanzar este aprovechamiento, deberán cumplir con las condiciones de uso y ocupación definidos en cada PIT y no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, cuando edifique hasta el aprovechamiento básico, pero se exigirá una contribución cuando supere este, no debiendo por ningún motivo superar la edificabilidad general máxima establecida en el PIT.

1.6.3.2.1 Edificabilidad general máxima

Para su cálculo, se tiene en cuenta lo establecido por la LOOTUGS que la define como “la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.”

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tales como la venta de edificabilidad, otorgación onerosa o distribución equitativa de cargas y beneficios o instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

1.6.3.2.2 Edificabilidad específica máxima

Para su cálculo, se tiene en cuenta lo establecido por la LOOTUGS que la define como “la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.” En este sentido, la edificabilidad específica máxima corresponde a la edificabilidad que puede cumplir cada predio conforme a las determinantes de ocupación que se aplica de acuerdo a las características del predio, pudiendo ser superior a la edificabilidad básica; en cuyo caso para llegar a esta edificabilidad deberá hacerlo bajo la aplicación de diversos instrumentos.

1.6.3.2.3 Edificabilidad básica

Para su cálculo, se tiene en cuenta lo establecido por la LOOTUGS que la define como “la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.”

1.6.3.2.4 Condiciones generales para la aplicación de la edificabilidad básica, general máxima y específica máxima

La edificabilidad es la resultante de sumar la edificabilidad permitida en cada piso.

Cuando se exceda la edificabilidad básica se deberán aplicar los cálculos de concesión onerosa de derechos y aportar los recursos (en especie o en dinero) que sean correspondientes y de acuerdo con los momentos de exigibilidad que se definan.

De forma general el cálculo de la edificabilidad máxima de los PIT, responden a las características de ocupación planteadas en cada uno de ellos, esto es alturas, retiros, COS, CUS, tipologías de edificación; así como a los diferentes tamaños de lotes esperados en los diferentes PIT; de forma general se establecen rangos de edificabilidad máxima, teniendo presente que en determinados PIT se tiene hasta una edificabilidad máxima de 25.000 m² y en otros se ha establecido una edificabilidad máxima de hasta 500.000 m².

1.6.3.2.5 Determinación de Densidad de Vivienda, Cantidad de Vivienda y Población en los PIT de acuerdo al Tipo de Área

Con la finalidad de establecer la densidad de vivienda para obtener la cantidad de viviendas y población en los diferentes PIT, se han tomado en cuenta las características de uso y ocupación que se desean alcanzar en el territorio; a partir de estas características se determinó la cantidad de viviendas en cada PIT; debe mencionarse que dentro de los cálculos para determinar la cantidad de viviendas se consideró restar del suelo urbanizable el suelo requerido para espacio público, equipamiento y vialidad conforme a la densidad planteada.

1.6.3.2.5.1 Suelos Urbano Consolidados, No Consolidados, Expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales

Áreas de Baja Densidad Tipo 1.- Asignado a aquellos PIT donde el uso principal es el residencial (vivienda), forestales, conservación, protección, especiales o industria de mediano y bajo impacto; estableciéndose vivienda unifamiliar y una densidad neta hasta 25 Viv/ha. con una altura máxima de 2 pisos.

Áreas de Baja Densidad Tipo 2.- Asignado a aquellos PIT donde el uso principal es el residencial (vivienda); estableciéndose vivienda unifamiliar y bifamiliar con una densidad neta desde 26 Viv/ha. hasta 50 Viv/ha., la altura máxima es de 4 pisos.

1.6.3.2.5.2 Suelos Urbano Consolidado, No Consolidado y Cabeceras Parroquiales identificadas como Nodos Articuladores

Áreas de Media Densidad. - Asignado a aquellos PIT donde el uso principal es el residencial (vivienda), se establece vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con una densidad neta desde 51 Viv/ha. hasta 100 Viv/ha. a una altura máxima de 8 pisos.

1.6.3.2.5.3 Suelo urbano consolidado, no consolidado dentro del límite urbano de la ciudad

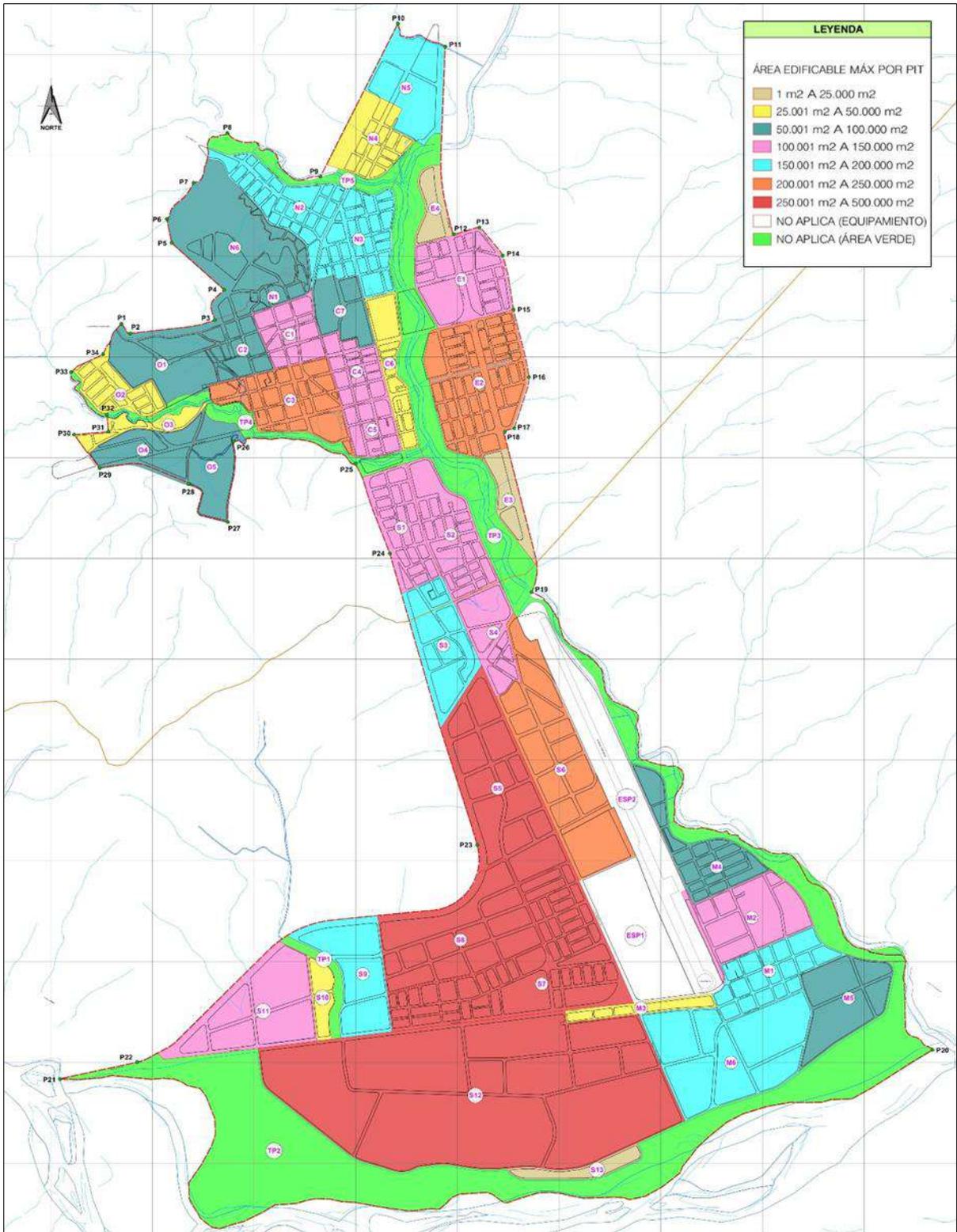
Áreas de Alta Densidad. - Asignado a aquellos PIT donde el uso principal es el residencial (vivienda), se establece vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con una densidad neta desde

101 Viv/ha hasta 150 Viv/ha., designada para los PIT con elevados niveles de fraccionamiento y donde se prevé una altura máxima de la edificación de 8 pisos.

Establecida la cantidad de viviendas en cada PIT según su rango de densidad; se obtuvo la población que pueden acoger los diferentes PIT, esto se realizó a partir de considerar la cantidad mínima de personas por vivienda de 2 y una cantidad máxima de personas por vivienda de 5, luego de analizadas las unidades de vivienda y composiciones familiares planteadas en ciudades pequeñas, medianas y grandes. Para cada PIT se asigna una población neta máxima que se sitúa entre 60 Hab/ha. y 210 Hab/ha., exceptuándose en los PIT S12, M5, M6 y O1 por su uso principal diferente al residencial que fluctúa entre 8 a 16 Hab/ha. (Ver anexo: Ficha de PIT Urbano).

De forma general el suelo urbano puede acoger como mínimo a 10.000 habitantes sin subutilizar el espacio público, equipamiento y vialidad requerido con los estándares urbanísticos y máximo 17.000 habitantes sin espacio público, equipamiento y vialidad requerido con los estándares urbanísticos.

Mapa 17: Superficie máxima edificable por PIT



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

2 GLOSARIO

AME	Asociación de Municipalidades del Ecuador
ARCOM	Agencia de Regulación y Control Minero.
ARCONEL	Agencia de Regulación y Control de Electricidad.
ARCOTEL	Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.
BID	Banco Interamericano de Desarrollo.
COOTAD	Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.
COPYFP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
COA	Código Orgánico del Ambiente.
COE	Comité de Operación de Emergencias.
COGEP	Código Orgánico General de Procesos.
COT	Categorías de Ordenamiento Territorial.
CNC	Consejo Nacional de Competencias.
GAD	Gobierno(s) Autónomo(s) Descentralizado(s)
GADMG	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.
GADPMS	Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Morona Santiago.
GAP	Grupos de Atención Prioritaria.
ICM	Índice de Cumplimiento de Metas
INEN	Instituto Ecuatoriano de Normalización.
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
LOTRTA	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
NNA	Niños, niñas y adolescentes.
NN	Niños y niñas.
NTE	Norma Técnica Ecuatoriana
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible.
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PDOT-G	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza.
PDyOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PND	Plan Nacional de Desarrollo.
POA	Plan Operativo Anual
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
SENPLADES	Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo.
SIGAD	Sistema de Información de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.
SNGRE	Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias.
SOT	Superintendencia de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo.
STPE	Secretaría Técnica Planifica Ecuador.

3 BIBLIOGRAFIA

- Asamblea Nacional. (2008). Constitución de la República del Ecuador. CRE. Quito.
- Asamblea Nacional. (2014). Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Quito.
- Asamblea Nacional. (2017). Código Orgánico del Ambiente. COA. Quito
- Asamblea Nacional. (2018). Código de Planificación y Finanzas Públicas. COPFP. Quito.
- Asamblea Nacional. (2018). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD. Quito.
- Asamblea Nacional. (2019). Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Quito.
- Asociación de Municipalidades del Ecuador-AME. (2019). Planes de Uso y Gestión de Suelo-PUGS-Herramientas orientativas para su formulación. Ecuador.

GAD Municipal de Gualaquiza. (2020). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza. PDOT 2020-2023 del Cantón Gualaquiza. Equipo Consultor.

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2020). Memoria Técnica. Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca 2019-2030. Tomo 3. Versión Preliminar. Cuenca, Ecuador.

ONU-Hábitat. (2018). Guía práctica para la formulación de planes de uso y gestión de suelo. Ecuador.

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. SENPLADES. (2012). Guía metodológica de planificación institucional. Quito, Ecuador.

Secretaría Técnica Planifica Ecuador. (2019). Guía para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal. Quito.

ANEXOS

ANEXO 1: Tabla de Tratamientos, Usos y Ocupación en Suelo Rural

SUELO	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	FRACCIONAMIENTO	OCUPACIÓN
CONSERVACION	PIT RP 01	87.975,15	Conservación	Protección Activa Conservación	Investigación científica, cultural. Recreación pasiva. Turismo de contemplación.	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	NO	R1-Aislada-1P
	PIT RP 02	9.023,82	Conservación	Protección Activa Conservación	Investigación científica, cultural. Recreación pasiva. Turismo de contemplación.	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	NO	R1-Aislada-1P
	PIT RP 03	27.626,14	Recuperación	Protección Conservación	Agroforestal, Agropecuario.	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	1ha, 3ha, 5ha y 10ha	R1-Aislada-2P
	PIT RP 04	18.297,81	Conservación	Protección Activa Conservación	Investigación científica, cultural. Recreación pasiva. Turismo de contemplación.	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	NO	R1-Aislada-1P
	PIT RP 05	1.491,38	Conservación	Protección Activa Conservación	Investigación científica, cultural. Recreación pasiva. Turismo de contemplación.	-	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	NO	R1-Aislada-1P
	PIT RP 06	2.622,96	Recuperación Conservación	Protección Activa Conservación Estricta	Agroforestal, Silvopastoril.	Agropecuario y Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	NO (Conservación estricta) Resto 1ha, 3ha, 5ha	NO (Conservación estricta) R1-Aislada-2P
PRODUCCION	PIT RR 01	14.337,40	Promoción Productiva	Silvopastoril	Agroforestal, Agropecuario	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	1ha, 3ha, 5ha y 10ha	R1-Aislada-2P
	PIT RR 02	14.224,79	Promoción Productiva	Agropecuario	Agroforestal, Silvopastoril.	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	1ha, 3ha, 5ha y 10ha	R1-Aislada-2P
	PIT RR 03	39.209,32	Promoción Productiva	Agroforestal	Silvopastoril, Agropecuario	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	1ha, 3ha, 5ha y 10ha	R1-Aislada-2P
EXPANSION URBANA	PIT RU 01	25,08	Desarrollo	Usos - Urbanos: Residencia, Equipamientos	-	-	-	SI	SI
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Se corresponde con el código de la concesión minera-	64.035,15	Recuperación y Mitigación	Minería	Remediación ambiental (reforestación, protección, etc.)	-	-	-	-

ANEXO 2: Tabla de Edificabilidad por PIT

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	CO S (%)	CUS (%)	INDICE DE EDIFICABILIDAD BÁSICA *	INDICE DE EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA *	EDIFICABILIDAD BÁSICA *	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA *
		(m2)	(m)							TOTAL (m2)	TOTAL (m2)
CONSOLIDADO	PIT C1	200	9	1:2.46	2	85 %	170 %	1,65	1,65	145.112,38	145.112,38
		200	10	1:2	3	85 %	255 %				
		350	12	1:2.43	4	82 %	328 %				
	PIT C2	200	10	1:2	3	85 %	140 %	0,8	1,21	59.845,87	89.768,81
		200	12	1:1.38	3	82 %	192 %				
	PIT C3	200	10	1:2	3	85 %	255 %	1,33	1,78	230.006,46	306.675,29
		350	12	1:2.43	4	82 %	328 %				
		450	15	1:2	5	73 %	307 %				
		648	18	1:2	6	75 %	375 %				
	PIT C4	200	10	1:2	3	85 %	255 %	1,5	2	118.232,09	157.642,79
		350	12	1:2.43	4	82 %	328 %				
		450	15	1:2	5	73 %	307 %				
		648	18	1:2	6	75 %	375 %				
	PIT C5	200	10	1:2	3	70 %	210 %	1,51	3,02	98.592,31	197.184,62
		350	12	1:2.43	4	72 %	270 %				
		450	15	1:2	5	73 %	307 %				
		648	18	1:2	6	75 %	375 %				
	PIT C6	200	10	1:2	3	70 %	210 %	1,38	1,38	116.058,77	116.058,77
		350	12	1:2.43	4	72 %	270 %				
		450	15	1:2	5	73 %	307 %				
	PIT C7	-	-	-	3	50 %	150 %	1,22	1,22	96.121,31	96.121,31
NO CONSOLIDADO	PIT N1	300	12	1:2.08	2	76 %	152 %	4,95	4,95	316.804,12	316.804,12
		350	12	1:2.43	3	79 %	217 %				
CONSOLIDADO	PIT N2	200	10	1:2	3	70 %	210 %	1,29	2,15	189.496,49	315.827,48
		350	12	1:2.43	4	72 %	270 %				
		400	15	1:1.17	5	70 %	294 %				
	PIT N3	200	10	1:2	3	70 %	210 %	1,2	1,2	181.121,96	181.121,96
		350	12	1:2.43	4	72 %	270 %				
		400	15	1:1.77	5	70 %	294 %				
	PIT N4	200	10	1:2	3	70 %	210 %	1,48	1,97	117.017,81	156.023,74
		350	12	1:2.43	4	72 %	270 %				
		400	15	1:1.77	5	70 %	294 %				
NO CONSOLIDADO	PIT N5	350	12	1:2.43	3	72 %	180 %	1,48	1,48	229.469,89	229.469,89
		450	15	1:2	4	73 %	205 %				
		648	18	1:2	5	72 %	264 %				
	PIT N6	350	15	1:1.55	2	40 %	80%	0,77	1,16	134.985,72	202.478,57

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACION LOTE	No. DE PISOS	CO S (%)	CUS (%)	INDICE DE EDIFICABILIDAD BÁSICA *	INDICE DE EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA *	EDIFICABILIDAD BÁSICA *	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA *
		(m2)	(m)							TOTAL (m2)	TOTAL (m2)
	PIT E1	200	10	1-2	2	70 %	140 %	1,77	1,77	315.559,21	315.559,21
		350	12	1:2.43	3	72 %	198 %				
	PIT E2	200	10	1:2	3	70 %	210 %	0,92	0,92	272.077,06	272.077,06
	PIT E3	450	15	1:2	2	44 %	88%	0,25	0,38	14.055,36	25.000,00
	PIT E4	450	15	1:2	2	44 %	88%	0,64	0,96	29.154,19	50.000,00
NO CONSOLIDADO	PIT S1	200	10	1:2	3	70 %	140 %	1,2	1,6	148.700,71	200.000,00
		400	15	1:1.77	4	70 %	252 %				
	PIT S2	200	10	1:2	3	72 %	210 %	1,34	1,79	212.803,95	283.738,60
	PIT S3	350	12	1:2.43	3	72 %	180 %	1,35	3,61	204.547,48	500.000,00
		450	15	1:2	4	73 %	205 %				
		648	18	1:2	5	72 %	264 %				
		800	20	1:2	6	70 %	280 %				
		968	22	1:2	7	72 %	312 %				
	PIT S4	350	12	1:2.43	3	72 %	180 %	1,58	1,58	191.625,37	191.625,37
		450	15	1:2	4	73 %	205 %				
	PIT S5	350	12	1:2.43	3	72 %	150 %	1,4	3,74	300.000,00	500.000,00
		450	15	1:2	4	75 %	225 %				
		648	18	1:2	5	75 %	300 %				
		800	20	1:2	6	75 %	375 %				
		968	22	1:2	7	75 %	425 %				
	PIT S6	350	12	1:2	3	72 %	180 %	1,21	1,21	372.796,09	372.796,09
		450	15	1:2	4	73 %	205 %				
	PIT S7	200	10	1:2	2	70 %	140 %	1,22	3,26	427.943,80	500.000,00
		350	12	1:2.43	3	72 %	198 %				
		400	15	1:1.77	4	70 %	252 %				
PIT S8	350	12	1:2	3	72 %	180 %	1,55	4,13	431.971,59	500.000,00	
	450	15	1:2	4	73 %	205 %					
	648	18	1:2	5	72 %	264 %					
	800	20	1:2	6	70 %	280 %					
	968	22	1:2	7	72 %	312 %					
PIT S9	350	15	1:1.55	3	40 %	120 %	1,33	2	320.957,01	500.000,00	
	450	15	1:2	4	44 %	176 %					
	648	18	1:2	5	48 %	240 %					
PIT S10	200	10	1:2	2	60 %	120 %	1	1,2	43.084,80	51.701,76	
	350	15	1:1.55	3	40 %	120 %					

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACION LOTE	No. DE PISOS	CO S (%)	CUS (%)	INDICE DE EDIFICABILIDAD BÁSICA *	INDICE DE EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA *	EDIFICABILIDAD BÁSICA *	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA *
		(m2)	(m)							TOTAL (m2)	TOTAL (m2)
	PIT S11	350	15	1:1.55	3	40 %	120 %	1	2,40	170.000,00	500.000,00
		450	15	1:2	4	44 %	176 %				
		648	18	1:2	5	48 %	240 %				
	PIT S12	2500	35	1:2.04	2	40 %	80%	1	2	250.000,00	500.000,00
	PIT S13	350	15	1:1.55	1	40 %	40%	1	1	8.694,00	8.694,00
CONSOLIDADO	PIT M1	200	10	1-2	3	70 %	140 %	1,66	1,66	238.484,91	238.484,91
NO CONSOLIDADO	PIT M2	350	12	1-2.43	2	54 %	108 %	1,89	1,89	302.947,11	302.947,11
		450	15	1:2	3	44 %	132 %				
	PIT M3	200	10	1:2	2	70 %	140 %	1,47	2,2	68.319,28	102.478,92
	PIT M4	350	12	1:2.43	2	54 %	108 %	1,21	1,81	153.266,96	229.900,44
	PIT M5	2500	35	1:2.04	2	40 %	80%	1,17	1,76	177.591,91	266.387,86
	PIT M6	2500	35	1:2.04	2	40 %	80%	1	1.25	150.000,00	200.000,00
	PIT O1	2500	35	1:2.04	2	40 %	80%	0,32	0,48	46.628,20	69.942,30
	PIT O2	200	10	1:2	2	60 %	120 %	0,56	0,84	40.122,36	60.183,54
	PIT O3	350	12	1:2.43	2	54 %	108 %	1,49	1,49	93.272,3	93.272,3
	PIT O4	350	12	1:2.43	2	54 %	108 %	2,25	2,25	172.906,52	172.906,52
	PIT O5	450	15	1:2	2	44 %	88%	1,66	1,66	59.420,74	59.420,74
NO CONSOLIDADO	ESP 1	-	-	-	1	10 %	10%	-	-	-	-
	ESP 2	-	-	-	1	5%	5%	-	-	-	-
PROTECCIÓN	PIT TP1	-	-	-	1	2%	2%	-	-	-	-
	PIT TP2	-	-	-	1	2%	2%	-	-	-	-
	PIT TP3	-	-	-	1	2%	2%	-	-	-	-
	PIT TP4	-	-	-	1	2%	2%	-	-	-	-
	PIT TP5	-	-	-	1	2%	2%	-	-	-	-

Nota: Los valores de los índices y áreas de construcción total de edificabilidad son solo referenciales, para su aplicación deberá sujetarse a un calculo específico en función de la formulación del Plan Parcial o de la Unidad de Actuación Urbanística.

ANEXO 3: Zonificación y Normativa Total

Normativa para Uso, Ocupación y Edificación en Suelo Urbano

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN											
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD NETA	ALTURA ENTRADA PISOS	RETIROS			
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PARALELA	AISLADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	CUS (%)			HAB./HA.	P. B.	P. A.	FRONTAL
CONSO LIDADO	PIC1	Administración, y Gestión. Residencial de Media Densidad	2	SI			200	9	1:2.46	2	85%	17.0%	190	4	3,5	0	0	3
			3	SI			200	10	1-2	3	80%	24.0%		4	3,5	0	0	3
					SI			350	12	1:2.43	4	82%		32.8%	4	3,5	0	0
	PITC2	Residencial de Media Densidad	SI				200	10	1:2	3	85%	14.0%	190	4	3,5	0	0	3
				SI			200	12	1:1.38	3	82%	19.2%		4	3,5	3	0	3
	PITC3	Múltiple		SI			200	10	1:2	3	85%	25.5%	190	4	3,5	3	0	3
					SI		350	12	1:2.43	4	82%	32.8%		4	3,5	5	3	3
						SI	450	15	1:2	5	73%	30.7%		4	3,5	5	3	3
						SI	648	18	1:2	6	75%	37.5%		4	3,5	5	3	4
	PITC4	Múltiple		SI			200	10	1:2	3	85%	25.5%	190	4	3,5	3	0	3
				SI	SI		350	12	1:2.43	4	82%	32.8%		4	3,5	5	3	3
						SI	450	15	1:2	5	73%	30.7%		4	3,5	5	3	3
						SI	648	18	1:2	6	75%	37.5%		4	3,5	5	3	4
	PITC5	Múltiple		SI			200	10	1:2	3	70%	21.0%	190	4	3,5	3	0	3
					SI		350	12	1:2.43	4	72%	27.0%		4	3,5	5	3	5
						SI	450	15	1:2	5	73%	30.7%		4	3,5	5	3	3
						SI	648	18	1:2	6	75%	37.5%		4	3,5	5	3	4
	PITC6	Residencial de Baja Densidad y Centros de Diversión de Medio Impacto		SI			200	10	1:2	3	70%	21.0%	190	4	3,5	3	0	3
					SI		350	12	1:2.43	4	72%	27.0%		4	3,5	5	3	3
						SI	450	15	1:2	5	73%	30.7%		4	3,5	5	3	3
	PITC7	Administración, Gestión y Equipamientos				SI	-	-	-	3	50%	15.0%	25	4	3,5	5	3	5

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD NETA		ALTIURA EN PISOS RETIROS				
										No. DE PISOS	COS (%)	CU (%)							
EN LINEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PARALELA	AISLADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE				HAB/HA.	P. B.	P. A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR				
NO CONSOLIDADO	PIT N1	Residencial de Baja Densidad		SI			300	12	1:2.08	2	76%	15.2%	100	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1:2.43	3	79%	21.7%		4	3,5	3	3	3	
CONSOLIDADO	PIT N2	Residencial de Media Densidad		SI			200	10	1:2	3	70%	21.0%	190	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1:2.43	4	72%	27.0%		4	3,5	5	3	3	
						SI	400	15	1:1.17	5	70%	29.4%		4	3,5	5	3	3	
	PIT N3	Residencial de Media Densidad		SI			200	10	1:2	3	70%	21.0%	190	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1:2.43	4	72%	27.0%		4	3,5	5	3	3	
						SI	400	15	1:1.17	5	70%	29.4%		4	3,5	5	3	3	
	PIT N4	Residencial de Media Densidad y Servicios de Diversión de Medio Impacto		SI			200	10	1:2	3	70%	21.0%	190	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2.43	4	72%	27.0%		4	3,5	5	3	3	
						SI	400	15	1:1.17	5	70%	29.4%		4	3,5	5	3	3	
	NO CONSOLIDADO	PIT N5	Residencial de Media Densidad		SI			350	12	1:2.43	3	72%	18.0%	190	4	3,5	5	0	3
						SI		450	15	1:2	4	73%	20.5%		4	3,5	5	3	3
							SI	648	18	1:2	5	72%	26.4%		4	3,5	5	3	5
	PIT N6	Residencial de Baja Densidad				SI	350	15	1:1.55	2	40%	80%	100	4	3,5	5	3	3	
NO CONSOLIDADO	PIT E1	Residencial de Baja Densidad y Centros de Diversión de Medio Impacto		SI			200	10	1:2	2	70%	14.0%	190	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1:2.43	3	72%	19.8%		4	3,5	5	3	3	
		PIT E2	Residencial de Media Densidad		SI			200	10	1:2	3	70%	21.0%	210	4	3,5	3	0	3

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD NETA		ALTURA ENTRERPISOS		RETIROS		
										No. DE PISOS	COS (%)	CU (%)							
EN LINEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PARALELA	ASLADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACION LOTE				HAB/HA.	P. B.	P. A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR				
	PIT E3	Residencial de Baja Densidad				SI	450	15	1:2	2	44%	88%	100	4	3,5	5	3	3	
	PIT E4	Residencial de Baja Densidad				SI	450	15	1:2	2	44%	88%	100	4	3,5	5	3	3	
NO CONSO LIDADO	PIT S1	Residencial de Media Densidad	SI				200	10	1:2	3	70%	140%	190	4	3,5	3	3	3	
						SI	400	15	1:1.77	4	70%	252%		4	3,5	3	3	3	
	PIT S2	Residencial de Media Densidad		SI				200	10	1:2	3	72%	210%	190	4	3,5	3	3	3
	PIT S3	Residencial de Media Densidad		SI				350	12	1:2.43	3	72%	180%	190	4	3,5	5	0	3
					SI			450	15	1:2	4	73%	205%		4	3,5	5	3	3
						SI	648	18	1:2	5	72%	264%	4		3,5	5	3	5	
						SI	800	20	1:2	6	70%	280%	4		3,5	7	4	5	
						SI	968	22	1:2	7	72%	312%	4		3,5	7	5	5	
						SI	1250	25	1:2	8	76%	398%	4		3,5	7	5	5	
	PIT S4	Residencial de Media Densidad					SI	350	12	1:2.43	3	72%	180%	100	4	3,5	5	0	3
							SI	450	15	1:2	4	73%	205%		4	3,5	5	3	3
	PIT S5	Comercio y Servicios		SI				350	12	1:2.43	3	72%	150%	210	4	3,5	5	0	3
					SI			450	15	1:2	4	75%	225%		4	3,5	5	3	3
						SI	648	18	1:2	5	75%	300%	4		3,5	5	3	5	
						SI	800	20	1:2	6	75%	375%	4		3,5	7	4	5	
					SI	968	22	1:2	7	75%	425%	4	3,5		7	5	5		
					SI	1250	25	1:2	8	75%	500%	4	3,5		7	5	5		
PIT S6	Residencial de Media Densidad		SI	SI			350	12	1:2	3	72%	180%	100	4	3,5	5	3	3	
					SI	450	15	1:2	4	73%	205%	4		3,5	5	3	3		
PIT S7	Residencial de Media		SI				200	10	1:2	2	70%	140%	190	4	3,5	3	3	3	
				SI			350	12	1:2.43	3	72%	198%		4	3,5	5	3	3	

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN													
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD NETA	ALTURA ENTRERPISOS RETIROS						
										No. DE PISOS	COS (%)	CU (%)								
			EN LINEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PARALELA	ASLADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE				HAB/HA.	P. B.	P. A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
		Densidad				SI	400	15	1:1.77	4	70%	25.2%		4	3.5	5	3	3		
	PIT S8	Residencial de Media Densidad		SI			350	12	1:2	3	72%	18.0%	210	4	3.5	5	0	3		
				SI			450	15	1:2	4	73%	20.5%		4	3.5	5	3	3		
						SI			648	18	1:2	5		72%	26.4%	4	3.5	5	3	5
						SI			800	20	1:2	6		70%	28.0%	4	3.5	7	4	5
						SI			968	22	1:2	7		72%	31.2%	4	3.5	7	5	5
						SI			1250	25	1:2	8		76%	39.8%	4	3.5	7	5	5
	PIT S9	Residencial de Media Densidad				SI	350	15	1:1.55	3	40%	12.0%	210	4	3.5	5	3	3		
						SI	450	15	1:2	4	44%	17.6%		4	3.5	5	3	3		
						SI	648	18	1:2	5	48%	24.0%		4	3.5	5	3	5		
	PIT S10	Residencial de Media Densidad		SI			200	10	1:2	2	60%	12.0%	190	4	3.5	5	0	3		
						SI			350	15	1:1.55	3		40%	12.0%	4	3.5	5	3	3
	PIT S11	Residencial de Media Densidad				SI	350	15	1:1.55	3	40%	12.0%	210	4	3.5	5	3	3		
						SI	450	15	1:2	4	44%	17.6%		4	3.5	5	3	3		
						SI	648	18	1:2	5	48%	24.0%		4	3.5	5	3	5		
	PIT S12	Residencial de Baja Intensidad. Servicios de Turismo y Recreación				SI	2500	35	1:2.04	2	40%	80%	16	4	3.5	10	7.5	10		
	PIT S13	Residencial de Baja Densidad				SI	350	15	1:1.55	1	40%	40%	60	4	3.5	5	3	3		
CONSO LIDADO	PIT M1	Residencial de Media Densidad		SI			200	10	1-2	3	70%	14.0%	190	4	3.5	3	0	3		
NO CONSO LIDADO	PIT M2	Residencial de Media Densidad				SI	350	12	1-2.43	2	54%	10.8%	100	4	3.5	5	3	3		
						SI	450	15	1:2	3	44%	13.2%		4	3.5	5	3	3		
	PIT M3	Residencial de Media		SI			200	10	1:2	2	70%	14.0%	190	4	3.5	3	0	3		

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN													
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD NETA		ALTURA ENTRERPISOS			RETIROS		
										No. DE PISOS	COS (%)	CUS (%)								
EN LINEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PARALELA	ASLADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACION LOTE	HAB/HA.	P. B.	P. A.	FONTAL	LATERAL	POSTERIOR								
		Densidad																		
	PIT M4	Residencial de Baja Densidad			SI		350	12	1:2.43	2	54%	108%	100	4	3,5	5	3	3		
	PIT M5	Industrial de Bajo y Mediano Impacto				SI	250	35	1:2.04	2	40%	80%	16	4	3,5	10	7.5	10		
	PIT M6	Residencial de Baja Densidad				SI	250	35	1:2.04	2	40%	80%	16	4	3,5	10	7.5	10		
NO CONSO LIDADO	PIT O1	Forestal				SI	250	35	1:2.04	2	40%	80%	8	4	3,5	10	7.5	10		
	PIT O2	Residencial de Media Densidad		SI			200	10	1:2	2	60%	120%	190	4	3,5	5	0	3		
	PIT O3	Residencial de Media Densidad			SI		350	12	1:2.43	2	54%	108%	100	4	3,5	5	3	3		
	PIT O4	Residencial de Media Densidad			SI		350	12	1:2.43	2	54%	108%	100	4	3,5	5	3	3		
	PIT O5	Residencial de Baja Densidad y Servicios de Turismo				SI	450	15	1:2	2	44%	88%	60	4	3,5	5	3	3		
NO CONSO LIDADO	ES P1	Equipamiento de Seguridad Nacional: Cuartel				SI	-	-	-	1	10%	10%	-	4	3,5	5	5	5		
	ES P2	Equipamiento de Transporte: Aeropuerto				SI	-	-	-	1	5%	5%	-	4	3,5	5	5	5		
PROTECCIÓN	PIT TP1	Protección Conservación				SI	-	-	-	1	2%	2%	-	4	3,5	5	5	5		

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN														
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD NETA			ALTURA ENTRERES			RETIROS		
										No. DE PISOS	COS (%)	CU (%)									
EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PARALELA	ASLADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	HAB/HA.	P. B.	P. A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR									
	PIT TP2	Protección Conservación				SI	-	-	-	1	2%	2%	-	4	3,5	5	5	5			
	PIT TP3	Protección Conservación				SI	-	-	-	1	2%	2%	-	4	3,5	5	5	5			
	PIT TP4	Protección Conservación				SI	-	-	-	1	2%	2%	-	4	3,5	5	5	5			
	PIT TP5	Protección Conservación				SI	-	-	-	1	2%	2%	-	4	3,5	5	5	5			

ANEXO 4: Fichas de Determinantes de Aprovechamiento de Suelo Rural y Urbano



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PUGS 2021 – 2033

CANTÓN GUALAQUIZA

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ING. FRANCIS PAVÓN
ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA

ENERO 2025

INDICE

INDICE	2
INTRODUCCIÓN	4
1 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO	5
1.1 DETERMINANTES GENERALES	6
1.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO	7
1.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	9
1.1.3 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	11
1.1.4 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	12
1.2 INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS	13
1.2.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	15
1.3 INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL	16
1.3.1 REAJUSTE DE TERRENOS	16
1.3.2 INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	16
1.3.3 FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN	17
1.3.4 COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES	17
1.4 INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO	18
1.4.1 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	18
1.4.2 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	18
1.4.3 DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	19
1.4.4 ANUNCIO DE PROYECTO	20
1.4.5 AFECTACIONES	20
1.4.6 DERECHO DE SUPERFICIE	21
1.4.7 BANCO DE SUELOS	21
1.5 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	22
1.5.1 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	22
1.6 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO	24
1.6.1 DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA	24
2 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	25
2.1 PLANES MAESTROS SECTORIALES	25
2.2 PLANES PARCIALES	26
2.2.1 ÁMBITOS DE APLICACIÓN (OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL)	26
2.2.2 CONTENIDO GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES	27
2.3 OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	27
2.3.1 PLANES ESPECIALES	28
2.3.1.1 Tipos de Planes Especiales	28
2.3.2 PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	28
2.4 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS PARA LA APLICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	29
2.4.1 PLANES MAESTRO SECTORIALES	29
2.4.2 PLANES PARCIALES	29
2.4.3 PLANES ESPECIALES	30
2.4.3.1 Planes Especiales Rurales	30
2.4.4 PLANES DE ORDENACIÓN URBANA	30
2.5 DIRECTRICES Y PARÁMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES PARA SUELOS DE EXPANSIÓN O DESARROLLO DE SUELOS URBANOS	31
3 MODELO DE GESTIÓN	33
3.1 CÓDIGO O NORMAS DE ARQUITECTURA	33
3.1.1 CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES	33
3.1.1.1 SECCIÓN PRIMERA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	35
3.1.1.2 SECCIÓN SEGUNDA: DIMENSIONES DE LOCALES	38
3.1.1.3 SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES	40
3.1.1.4 SECCIÓN CUARTA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES	43
3.1.1.5 SECCIÓN QUINTA: ELEVADORES	45
3.1.1.6 SECCIÓN SEXTA: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS	50
3.1.1.7 SECCIÓN SÉPTIMA: NORMAS PARA CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE	51
3.1.1.8 SECCIÓN OCTAVA: DISPOSICIONES VARIAS	52
3.1.2 CAPÍTULO II: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN	54
3.1.2.1 SECCIÓN PRIMERA: EDIFICIOS PARA VIVIENDA	54
3.1.2.2 SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS	56
3.1.2.3 SECCIÓN TERCERA: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS	58
3.1.2.4 SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN	62
3.1.2.5 SECCIÓN QUINTA: CENTROS DE REUNIÓN	65
3.1.2.6 SECCIÓN SEXTA: MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS	71
3.1.2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO	73
3.1.2.8 SECCIÓN OCTAVA: EDIFICACIONES DE SALUD	75
3.1.2.9 SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS DESTINADOS A CULTO	79
3.1.2.10 SECCIÓN DÉCIMA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	79
3.1.2.11 SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA	80
3.1.2.12 SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA: PISCINAS	82

3.1.2.13	SECCIÓN DÉCIMO TERCERA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS	86
3.1.2.14	SECCIÓN DÉCIMO CUARTA: EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. 86	
3.1.2.15	SECCIÓN DÉCIMO QUINTA: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	89
3.1.2.16	SECCIÓN DÉCIMO SEXTA: PORTALES	90
3.1.3	CAPÍTULO III: NORMATIVA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA	90
3.1.4	CAPÍTULO IV: REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y ESTUDIOS	98
3.1.4.1	Requisitos para certificado de afectación y licencia urbanística (línea de fábrica)	98
3.1.4.2	Requisitos para certificado de uso y ocupación del suelo rural	98
3.1.4.3	Requisitos para aprobación de planos arquitectónicos	98
3.2	CÓDIGO O NORMAS DE URBANISMO	99
3.2.1	CAPÍTULO I: DEFINICIÓN DE LOS PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL	99
3.2.2	CAPÍTULO II: DE LAS NORMAS A OBSERVARSE EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE PREDIOS	100
3.2.3	CAPÍTULO III: DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN GENERAL EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS	105
3.2.3.1	DE LOS LOTES	106
3.2.4	CAPÍTULO IV: DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS	106
3.2.4.1	DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS	110
3.2.4.2	DE LA CONCESIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS URBANOS	111
3.2.4.3	DE LAS INSPECCIONES	113
3.2.4.4	DE LAS RECEPCIONES	113
3.2.4.5	DE LA VIGENCIA DE LAS APROBACIONES Y PERMISOS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE ORDENANZA	114
3.2.4.6	DE LAS SANCIONES	114
3.2.4.7	DISPOSICIONES GENERALES	115
3.2.4.8	DISPOSICIONES FINALES	116
3.2.4.9	DISPOSICIÓN TRANSITORIA	117
3.2.5	CAPÍTULO V: REQUISITOS BIENES MOSTRENCOS Y ERROR TECNICO	117
3.2.5.1	Requisitos para titularización de bienes inmuebles mostrencos:	117
3.2.5.2	Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada debido a errores de medición o cálculo:	118
3.2.5.3	Requisitos para Presentación y aprobación de anteproyecto de fraccionamiento en las áreas urbanas. 119	
3.2.5.4	Requisitos para Aprobación de proyectos de parcelación de predios rústicos.	119
3.2.5.5	Requisitos para Aprobación de proyectos de parcelación predios rústicos. (Resumen)	120
3.2.5.6	Requisitos para permiso de construcción:	120
3.2.5.7	Requisitos para solicitar el permiso de uso de suelo:	120
3.3	IMAGEN URBANA DEL CANTÓN GUALAQUIZA	121
3.3.1	ORNATO Y LIMPIEZA	121
3.3.2	ESPACIO PÚBLICO	122
3.3.3	RECURSOS NATURALES Y ÁREAS VERDES	124
3.3.4	SANCIONES Y CONTRAVENCIONES	125
3.3.5	PROCEDIMIENTO	125
3.4	ESTRATEGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PUGS	126
3.5	INDICADORES DE GESTIÓN	126
3.6	PROPUESTA DEL ENTE GESTOR	127
3.6.1	DETERMINACIONES GENERALES	127
3.6.2	ALCANCE	127
3.6.3	ÁMBITO DE VIGENCIA Y APLICACIÓN	127
3.6.4	MODIFICACIONES	128
3.6.5	COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO	129
3.6.5.1	Funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo	129
3.6.5.2	Integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo	129
4	GLOSARIO	130
5	BIBLIOGRAFIA	131

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Instrumentos para la gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS	5
Tabla 2: Información de control para el seguimiento y evaluación en el informe anual consolidado	126
Tabla 3: Indicadores de gestión para los planes complementarios identificados en el PDOT y apoyo al PUGS	127

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Esquema conceptual de reparto de cargas y beneficios	14
---	----

INTRODUCCIÓN

El documento no pretende desarrollar todos los instrumentos previstos en la LOOTUGS, más bien, toma de referencia lo dispuesto en la ley y desarrolla aquellos instrumentos que permitirán avanzar a la implementación de lo dispuesto en el Componente Estructurante y Urbanístico en la búsqueda de alcanzar el modelo de ciudad deseado, mediante una adecuada gestión territorial con el uso de herramientas que ayuden a implementar y consolidar la gestión del suelo previsto en el cantón para los próximos 12 años.

Como parte de la conceptualización y con miras a aclarar algunos procedimientos y concordancias legales para su aplicación, se describen todos los instrumentos y herramientas indicados en la LOOTUGS y su Reglamento. Se hará énfasis en aquellas herramientas de gestión y financiamiento que permitan a nivel local regular las asignaciones y determinaciones urbanísticas.

El documento aborda en primer lugar los instrumentos para la gestión del suelo, se describen los determinantes generales por subclasificación de suelo; para luego desarrollar los instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, intervención en la morfología urbana y estructura predial, regulación del mercado del suelo, financiación del desarrollo urbano y gestión del suelo de los asentamientos de hecho. En cada uno de ellos se indican el objetivo que persigue, su alcance y ámbito de aplicación, el marco legal aplicable y el procedimiento.

En la segunda parte, se desarrollan los instrumentos urbanísticos complementarios que corresponden a los planes maestros sectoriales, planes parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico que para el caso de Gualaquiza se consideran planes especiales y planes de ordenación urbanística para las cabeceras parroquiales y núcleos urbanos en suelo rural. De manera general, se definen los ámbitos de aplicación y los contenidos mínimos para su elaboración en base a lo dispuesto en la LOOTUGS. Posteriormente, se identifican las zonas o áreas para la aplicación de los planes urbanísticos descritos y las directrices y parámetros generales para la formulación de los planes parciales en áreas urbanas con tratamientos de desarrollo y en el suelo rural de expansión urbana.

La tercera parte del documento, se relaciona con el Modelo de Gestión para el PUGS, el cual tiene su desarrollo más completo en el Modelo de Gestión del PDOT; en este sentido, se dan ciertas especificidades a ser tomadas en cuenta en el seguimiento y evaluación del PUGS y sobre los indicadores de gestión relacionados con los programas y proyectos que tienen incidencia en el PUGS pero que son establecidos en la propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza.

Finalmente, en esta parte, se incorporan los códigos o normas de arquitectura y urbanismo que corresponden a los parámetros técnicos a observar para la gestión del suelo; especialmente, en lo relacionado con el uso, ocupación y edificabilidad del suelo en el cantón Gualaquiza. La normativa establecida, se nutre de la normativa existente para el cantón, estándares urbanísticos de alcance nacional e internacional, así como, de la normativa nacional establecida por otros niveles de gobierno como los de Quito, Cuenca y Morona, actualizados y aterrizados al contexto local.

1 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

ONU-Hábitat en su guía práctica para la formulación de Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), indica que:

La gestión de suelo conforme el artículo 44 de la LOOTUGS es la acción y efecto de administrarlo, como resultado de lo definido en el plan de uso y gestión de suelo, y sus instrumentos complementarios, para permitir el acceso y aprovechamiento de las potencialidades del suelo bajo criterios de sostenibilidad y de sustentabilidad, conforme el principio de distribución equitativa de cargas (gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias del suelo) y beneficios (rentas, utilidades potenciales generadas a partir del aprovechamiento del suelo) (2018, p. 62).

Adicionalmente, sobre las cargas y beneficios, menciona que:

Cargas se consideran los deberes de los propietarios del suelo a urbanizar o las obligaciones urbanísticas, representados por los costos de la construcción de infraestructura vial y de servicios públicos; cesiones obligatorias de suelo; dotación de espacios libres; obras de construcción de los equipamientos colectivos.

Beneficios se consideran los derechos a obtenerse por parte de los propietarios del suelo a urbanizar. Estos derechos son las intensidades de usos; usos rentables del suelo; índice de ocupación y los índices de construcción. (2018, p. 62)

Por su parte la LOOTUGS en sus Arts. 45y 46, sobre las cargas y beneficios, determina lo siguiente:

Cargas.- Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. (2016, párr. 1).

Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios. (2016, párr. 1).

A partir de estos conceptos o definiciones previas, el Art. 47 de la LOOTUGS establece que los instrumentos de gestión del suelo son “herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinantes del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.” (2016, párr. 1). Los principales instrumentos determinados para la gestión de suelo, cuya aplicación está sujeta a las determinaciones de su respectivo PUGS y planes complementarios, se describen en la siguiente tabla.

Tabla 1: Instrumentos para la gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS

INSTRUMENTOS	MARCO LEGAL	DESCRIPCIÓN	HERRAMIENTAS
Distribución equitativa de las cargas y beneficios.	LOOTUGS: Arts. 48, 49. COOTAD: Arts. 54, 84, 274, 424, 479. COPFP: Art. 2.	Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.	a. Unidad de actuación urbanística

Intervenir la morfología urbana y la estructura predial.	LOOTUGS: Arts. 54, 55, 56, 57, 58. CRE: Art. 375 COOTAD: Arts. 381.1, 424, 470, 471, 472, 474, 475, 476, 479, 481, 483, 484, 485, 486, 526, 534.	Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, y asegurar el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.	a. Reajuste de terrenos b. Integración inmobiliaria c. Fraccionamiento, partición o subdivisión d. Cooperación entre partícipes
Regular el mercado del suelo.	LOOTUGS: Arts. 60, 64, 65, 66, 67, 69, 70. COOTAD: Arts. 147, 330, 418, 439, 445, 446, 447, 452, 456, 476, 481, 482.1, 484, 486, 495, 507, 534, 561.12, 561.17, 569, 573, 588, 594, 595, 596.	Establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.	a. Derecho de adquisición preferente b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria c. Declaración de zonas especiales de interés social d. Anuncio del proyecto e. Afectaciones f. Derecho de superficie g. Bancos de suelo
Financiamiento del desarrollo urbano.	LOOTUGS: Arts. 71, 72. COOTAD: Arts. 470, 495, 510, 534, 557.	Mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general, en especial al transformar suelo rural en urbano; transformar suelo rural en suelo rural de expansión urbana; modificar los usos de suelo y al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo.	a. Concesión onerosa de derechos
Gestión del suelo de asentamientos de hecho.	LOOTUGS: Arts. 74, 75, 76. COOTAD: Arts. 65, 137, 146, 157, 166, 182, 458, 486, 526, 596.	Promueve la regularización jurídica y urbana de los asentamientos de hecho.	a. Obligación de levantamiento de información b. Declaratoria de regularización prioritaria

Fuente: CRE 2008, LOOTUGS 2016, COOTAD 2018, COPFP 2018

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Los instrumentos descritos “se pueden utilizar tanto para el desarrollo de suelos no consolidados en zonas de baja densidad dentro del límite urbano o de expansión urbana, según lo establecido en el PUGS; como en contextos urbanos centrales ya construidos que requieren intervención para mejorar la calidad urbana”. En todo caso, “es sustancial que el uso de los instrumentos, a más de transformar la materialidad de las unidades regulatorias y de gestión, promuevan mecanismos de participación ciudadana para, de esta forma, fortalecer la organización, empoderamiento y autogestión de la ciudadanía” (AME, 2019, p.77).

El proceso de implementación de estos instrumentos en el país es nuevo y requerirá de ajustes en la normativa nacional y local, por lo que se toma en consideración y es base sustancial para la elaboración de este documento las propuestas iniciales que han sido generadas en algunos municipios, especialmente, aquellos con mayor soporte técnico-legal y logístico, como son el caso de Cuenca y Quito, para lo cual se adopta la normativa y procedimientos generales implementados en ellos y complementados de acuerdo a las particularidades y realidades de nuestro territorio.

Finalmente, estos instrumentos para su aplicación, deben contener de acuerdo a su complejidad y en concordancia con la ley, mínimo un procedimiento, sin embargo, es preferible que estén normados mediante una ordenanza y su respectivo reglamento.

1.1 DETERMINANTES GENERALES

Acorde con la subclasificación de suelo establecida y a la realidad del territorio cantonal, se establecen los instrumentos y herramientas que se consideran en cada uno de ellos, en coherencia con los respectivos tratamientos y aprovechamientos urbanísticos definidos.

1.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sistema de centralidades y nodos

La centralidad urbana que se encuentra en este suelo corresponde al centro de la ciudad en donde se identifiquen edificaciones y equipamientos que posean características relevantes y patrimoniales, para el cual se plantea fortalecer las actividades culturales y turísticas junto con la vivienda, manteniendo su rol como principal centro de administración y gestión cantonal, preservando el valor patrimonial que este territorio presenta.

La repotenciación del uso residencial en este suelo es primordial, por lo que, se propone desarrollar proyectos de vivienda de interés pública y social; distribuidos equilibradamente en el territorio. Se deben mejorar las condiciones de los barrios, sobre todo del barrio Centro para favorecer el entorno en el cual se desarrollará la vivienda, a través de alianzas estratégicas público–privadas.

Además, se plantea esta centralidad como un nodo receptor de los recursos obtenidos a través de la concesión onerosa de derechos aplicada en otros sectores de la ciudad, a fin de generar mejoras en pos de la preservación de los bienes con valor patrimonial.

Las centralidades y los tratamientos propuestos para cada PIT se deberán desarrollar a través de las figuras de planes parciales y unidades de actuación urbanística que promuevan la dotación de equipamientos y el fomento de la mixtura de usos que promuevan una dinámica de usos residenciales e intercambios comerciales, así como la consolidación y adecuada dotación de los diferentes sistemas públicos de soporte.

Para la configuración de las centralidades será indispensable realizar una potenciación de los equipamientos existentes y propuestos, el desarrollo de nuevos usos y equipamientos complementarios. Estas intervenciones se realizarán a través de operaciones urbanas integrales que promuevan alianzas público–privadas a desarrollarse en el mediano plazo.

Se promoverán instrumentos como la concesión onerosa de derechos para alcanzar un mayor índice edificatorio, de igual manera, se promoverá la consolidación del uso residencial en los sectores con sobreoferta de suelo urbanizable.

Sistemas públicos de soporte

La dotación de infraestructura de servicios básicos, vías, equipamientos y áreas verdes se llevará de forma coordinada con las empresas prestadoras de servicios y se podrá desarrollar a través de unidades de actuación urbanística, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Además, se permitirá operaciones urbanas mediante alianzas estratégicas público–privadas como la concesión onerosa de derechos, a fin de promover la dotación de nuevas infraestructuras, precautelando siempre los lineamientos determinados en el componente estructurante.

La dotación de infraestructura se podrá desarrollar a través de los distintos instrumentos para intervenir la morfología urbana definidos en la LOOTUGS.

Otra forma de gestionar la dotación de vías, equipamientos y áreas verdes será a través de las cesiones obligatorias de suelo generadas a través de procesos de fraccionamiento predial, según lo dispuesto en el Artículo 424 del COOTAD, y en la normativa complementaria que lo desarrolla.

Para el suelo urbano consolidado bajo tratamientos de sostenimiento y renovación se propone optimizar y mejorar los servicios básicos, a través del desarrollo de planes maestros sectoriales a nivel cantonal en función a las densidades poblacionales propuestas.

El desarrollo de las estrategias de gestión para la movilidad se deberá definir a detalle en la actualización del Plan de Movilidad Sostenible para el cantón Gualaquiza. Para el suelo urbano consolidado se plantea optimizar las condiciones de conectividad y accesibilidad, especialmente para modos no motorizados, facilitando la intermodalidad y la articulación con el transporte público, mismo que deberá ser incorporado en el ámbito urbano y reforzado en las áreas rurales. La intermodalidad del transporte contará con la incorporación de ciclovías y estacionamientos de borde.

Se debe generar un Plan de Espacios Públicos a nivel cantonal, el cual desarrollará a mayor detalle la propuesta y los mecanismos de gestión para la dotación de espacios públicos inclusivos, activando la participación de la ciudadanía en operaciones urbanas.

Para la dotación de equipamientos se deberá analizar la reutilización de predios o inmuebles públicos y promover la creación de espacios multifuncionales mediante criterios de complementariedad.

Los planes maestros complementarios deberán precautelar el cumplimiento de los estándares urbanísticos propuestos. La Dirección de Planificación y Desarrollo a través de la Unidad de Ordenamiento Territorial, se encargará de monitorear el cumplimiento de dichos estándares en los planes complementarios desarrollados en el territorio.

Norma urbanística

Se propone incentivar usos mixtos para optimizar los desplazamientos y recursos a través de la intensificación de usos comerciales y de gestión en las centralidades urbanas, así como en los ejes urbanos propuestos.

A través de la normativa propuesta se promueve el desarrollo de comercios y servicios afines a la vivienda y de consumo personal, por lo que la gestión deberá facilitar y promover la creación y el registro de pequeños comercios desde la vivienda, fomentando el desarrollo económico local.

Se restringirá la industria de mínimo y bajo impacto que no supere los 200 m² de construcción, a fin de reducir su impacto en áreas residenciales.

Además, se propone la relocalización de usos de suelo que subutilizan el suelo industrial de alto y mediano impacto, de manera que se pueda repotenciar las áreas destinadas para este tipo de usos.

Se propone la potenciación de los ejes urbanos propuestos, a través de su densificación mediante un mayor aprovechamiento del suelo y la aplicación de la concesión onerosa de derechos que promueva la dotación de infraestructuras. Se deberá fomentar la integración inmobiliaria y generar operaciones urbanas integrales para la generación de espacios públicos.

Vivienda

Se propone alcanzar una mayor densidad de vivienda a través de la aplicación de instrumentos de gestión como la declaración de desarrollo y construcción prioritaria en lotes vacantes con áreas superiores a 500 m², así como operaciones urbanas integrales con porcentaje de suelo destinado a vivienda de interés social; se desarrollarán a través de unidades de actuación urbanística. Estos mecanismos de gestión permitirán regular el mercado de suelo y facilitar su adquisición.

En el área central con valor histórico se define la vivienda como uso principal y se determinarán incentivos para promover la vivienda inclusiva y diversificada.

Se propone generar mayor oferta de vivienda de interés pública y social, a través de la concesión onerosa de derechos, unidades de actuación urbanística, derecho de superficie, así como la generación de incentivos fiscales para mejorar la oferta habitacional y programas de alquiler de vivienda pública.

Para la creación de viviendas de interés social será necesario adquirir suelo público a través de la creación de un fondo para la gestión del suelo, para lo cual será necesario generar un fortalecimiento de la entidad gestora de suelo, la cual tramitará la dotación de VIS con subsidios estatales para familias de ingresos medios y bajos.

Se plantea que el uso residencial se desarrolle en un adecuado entorno urbano, por lo que la gestión se complementa con las herramientas planteadas para la conformación de los diferentes sistemas públicos de soporte necesarios y el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

1.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sistema de centralidades y nodos

En el suelo urbano no consolidado se propone incrementar un sistema de nodos rurales en función de los roles y oportunidades que poseen cada cabecera parroquial, a través del desarrollo de planes parciales, unidades de actuación urbanística y operaciones urbanas integrales.

En estos nodos parroquiales se deberá promover una mixtura de usos, fortaleciendo y fomentando el desarrollo intensivo de actividades económicas.

Se debe propiciar la dotación de equipamientos, espacios públicos y viviendas de interés social a través de alianzas público – privadas, garantizando la participación de la sociedad en el desarrollo urbano.

Las cabeceras urbano parroquiales deben articularse a la cabecera cantonal a través de un adecuado servicio de transporte público.

Sistemas públicos de soporte

Se propone fortalecer los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado y electrificación, de conformidad con la política de densificación, a través del desarrollo de planes maestros sectoriales y el desarrollo de planes parciales que consideren una distribución equitativa de cargas y beneficios. Para este efecto se aplicarán unidades de actuación urbanística y se promoverá operaciones urbanas a través de alianzas estratégicas público – privadas.

Para la dotación de servicios básicos se deberá generar una consolidación integral de los sistemas y priorizar las áreas que presentan una mayor ocupación poblacional, de manera coordinada con las empresas prestadoras de servicios.

En relación a la movilidad se pretende complementar y diseñar la malla viaria para fortalecer los sistemas públicos de conectividad y movilidad, de conformidad con la política de densificación, a través de instrumentos como la concesión onerosa de derechos e instrumentos para intervenir en la morfología urbana.

Tanto los planes maestros sectoriales como los planes parciales deberán generar reservas de suelo para vías, espacios públicos y equipamientos, asegurando el cumplimiento de los estándares urbanísticos y generando un mecanismo de gestión tanto para la adquisición del suelo como para su construcción, a través del reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios para cumplir con todos los sistemas públicos de soporte necesarios, garantizando la consolidación del modelo de ciudad propuesto. La Unidad de Ordenamiento Territorial deberá monitorear el cumplimiento de los estándares urbanísticos determinados para cada polígono de intervención territorial.

Se priorizará la aplicación de unidades de actuación urbanística en aquellas zonas en donde se presenta un fuerte proceso de ocupación.

Se deberá priorizar la ejecución de las vías que se encuentren aprobadas mediante planes complementarios.

Se deberá garantizar la aplicación del Artículo 424 del COOTAD y lo dispuesto en la normativa complementaria que lo desarrolla, a fin de generar la participación de la ciudadanía para la dotación de vías, equipamientos y áreas verdes mediante cesiones obligatorias de suelo generadas a través de procesos de fraccionamiento.

Se deberá procurar la creación de equipamientos públicos de carácter multifuncional, a fin de optimizar desplazamientos y fortalecer el sistema de centralidades y la mixtura de usos.

Norma urbanística

En el suelo bajo tratamiento de mejoramiento integral y consolidación se deberá formular y actualizar los planes parciales que identifiquen y consoliden las áreas determinadas para generar tejidos

urbanos con las condiciones de calidad de vida y equidad urbana, a partir de la regulación de intensidad de usos de acuerdo al modelo cantonal.

Se deberá garantizar la conservación de las áreas con características ambientales, a través de la asignación y control de usos acordes con la vocación del suelo, además de la generación de mecanismos para la protección de fuentes hídricas.

Es importante incentivar en el territorio la mixtura de usos, a fin de optimizar los desplazamientos y recursos de la población. Para este fin se propone consolidar los ejes urbanos propuestos; fomentar y apoyar la creación de comercios y servicios afines a la vivienda y de consumo personal, de manera compatible con la vivienda.

En aquellas áreas con usos industriales de mínimo y bajo impacto permitidos, se restringirá la localización de estos usos, siempre y cuando los mismos no superen los 200m² de construcción. Se deberá garantizar el cumplimiento de usos según el sistema de compatibilización definido por la normativa, utilizando la categorización de usos establecida en el PUGS.

Se deberá realizar un control de cumplimiento de los usos permitidos y generar proyectos de relocalización de usos que no cumplen con los requisitos de funcionamiento.

Los planes parciales deberán prever y normar la localización de los usos que generen impacto en su entorno inmediato, y de ser necesario, desarrollarlos mediante la conformación de unidades de actuación urbanística.

Se deberá potenciar el uso de los ejes urbanos, promoviendo la intensificación de usos comerciales y de gestión y densificando los predios frentistas mediante la concesión onerosa de derechos, la creación de operaciones urbanas integrales para la generación de espacio público y la integración inmobiliaria, generando así un mayor aprovechamiento del suelo.

Se propone generar alianzas público-privadas para generar usos atractores e incentivos para usos comerciales.

Se propone generar un fortalecimiento de cadenas de producción y consumo de productos locales con énfasis en la economía popular y solidaria y garantizar la soberanía alimentaria a través de la consolidación de los ejes viales agro productivos que conectan el área urbana con las cabeceras parroquiales, en los que se deberá controlar que otro tipo de usos no sobrepase los usos productivos, además se controlará el cumplimiento del derecho de vía.

Los usos asignados para estos ejes se establecerán según la vocación del suelo y se gestionará a través de alianzas público-privadas que promuevan emprendimientos de producción agropecuaria y turismo ecológico.

Se deberá aplicar los instrumentos para intervenir en la morfología urbana y estructura predial en aquellas zonas en donde no exista una configuración regular de manzanas y predios, garantizando la accesibilidad y el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Vivienda

En el suelo bajo tratamiento de mejoramiento integral se propone priorizar intervenciones para regenerar su entorno urbano, considerando políticas para la gestión de riesgos.

Se deberá proponer un Plan de Mejoramiento Integral de Barrios, especialmente aquellos de la periferia y considerados como núcleos urbanos en suelo rural, aplicar una metodología participativa para generar mejoras en barrios degradados que se encuentran bajo el tratamiento de mejoramiento integral.

A fin de regular el mercado de suelo y facilitar su adquisición, se deberá promover la intervención privada en suelo urbanizado, así como la consolidación de sistemas públicos de soporte a través de contribuciones por mejoras y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Se deberá incentivar procesos de gestión para generar suelo público. Las viviendas de interés social deberán alcanzar el 10% de las unidades de vivienda en las unidades de actuación urbanística que superen los 3000 m².

Se propone el mejoramiento del entorno urbano a través de la aplicación de unidades de actuación urbanística, el cumplimiento de estándares urbanísticos, la dotación de sistemas públicos de soporte necesarios para complementar los usos residenciales y la generación de alianzas público-privadas para la creación y mejoramiento de espacios públicos; en este aspecto se propone la implementación de programas de mejoramiento barrial y comunitario con énfasis en el mejoramiento del espacio público y los tramos de fachadas por medio de incentivos y sanciones.

Se deberá adquirir o gestionar suelo público para generar una mayor oferta de viviendas de interés social, a través de la creación del fondo para la gestión del suelo, la creación de una entidad gestora de suelo y la aplicación de instrumentos de gestión como el derecho de superficie y unidades de actuación urbanística.

1.1.3 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Sistema de centralidades y nodos

Con la finalidad de conformar un sistema de asentamientos equilibrado y eficiente, asignando jerarquías, roles y funciones a las cabeceras parroquiales de acuerdo a su realidad y su ubicación, se reconoce a las cabeceras de las parroquiales como nodos de articulación entre el suelo urbano y rural, para lo cual se deberá fortalecer los canales de relación, a través de un adecuado sistema vial y de transporte que las conecte con el área urbana cantonal y fomentar la consolidación de usos que las configure como puntos de encuentro para el abastecimiento de comercios, servicios y equipamientos a nivel parroquial.

Se deberá generar una ordenanza para normar la ocupación del suelo a través de propiedades horizontales, controlando que las cesiones de suelo sean accesibles para toda la población y garantizando las condiciones adecuadas de habitabilidad, evitando afecciones al entorno inmediato de acuerdo a lo dispuesto en la normativa urbanística.

Sistemas públicos de soporte

Se deberá programar la dotación de servicios básicos, a partir de identificar y cuantificar la necesidad futura del PIT de acuerdo a la densidad poblacional propuesta, tanto en los planes maestros sectoriales como en los planes parciales a desarrollarse para este territorio.

Los planes parciales deberán cumplir con los contenidos mínimos determinados en el presente plan, así como garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos y definir mecanismos para la gestión de los sistemas públicos de soporte, garantizando la participación de la sociedad en el desarrollo territorial mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados de la planificación complementaria.

Se deberá coordinar con las entidades estatales de los niveles superior e inferior de acuerdo a las competencias concurrentes para realizar intervenciones en equipamientos públicos.

Los planes parciales a desarrollarse en este suelo deberán garantizar las condiciones de habitabilidad adecuadas, de acuerdo a la normativa planteada. El seguimiento, supervisión y monitoreo estará a cargo de la Dirección de Planificación y Desarrollo, a través de la Unidad de Control Urbano y Rural, la cual deberá ser fortalecida en cuanto a recursos técnicos y financieros.

Norma urbanística

Los planes de ordenamiento urbano parroquiales deberán regular la intensidad de usos en correspondencia con el modelo territorial propuesto.

Se deberá garantizar la conservación de áreas con características ambientales a través de la definición de mecanismos para la protección de fuentes hídricas y la asignación de usos según las vocaciones propias del suelo.

Los usos industriales de mínimo y bajo impacto, así como las actividades artesanales tendrán una localización restringida, siempre y cuando no superen los 450m² de construcción.

Se deberá relocalizar los usos de suelo que no cumplen con los requisitos de funcionamiento.

Se propone generar un fortalecimiento de cadenas de producción y consumo de productos locales con énfasis en la economía popular y solidaria y garantizar la soberanía alimentaria a través del control de usos de suelo; la creación de una ordenanza para la regulación de propiedades horizontales; el control del derecho de vía, así como la generación de alianzas público–privadas que promuevan emprendimientos de producción agropecuaria y turismo ecológico.

Se deberá aplicar los instrumentos para intervenir en la morfología urbana y estructura predial en aquellas zonas en donde no exista una configuración regular de manzanas y predios, garantizando la accesibilidad y el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Vivienda

En las áreas identificadas como asentamientos informales se deberá realizar una priorización de intervenciones de mitigación y gestión de riesgos. Se deberá identificar aquellas zonas especiales de interés social que recibirán hogares a ser reubicados.

Los planes parciales deberán definir reservas y mecanismos para la conformación de viviendas de interés social, a través del reparto equitativo de cargas y beneficios y garantizando un entorno de calidad que cumpla con los estándares urbanísticos necesarios. Se deberá considerar un financiamiento de los sistemas públicos de soporte por medio del incremento en la recaudación impositiva y a través de alianzas público–privadas.

Deberá realizarse un análisis para la identificación de asentamientos de hecho y definir los mecanismos de gestión y mitigación de los mismos.

Los planes parciales deberán plantear instrumentos para intervenir en la morfología urbana y estructura predial, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y permitir la aplicación correcta de la normativa urbanística planteada para cada sector.

1.1.4 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

Sistema de centralidades y nodos

Se plantea un sistema de asentamientos equilibrado y eficiente, asignando jerarquías, roles y funciones a las cabeceras parroquiales de acuerdo a su realidad y su ubicación dentro del cantón, se identifica las cabeceras parroquiales de Nueva Tarqui y Bomboiza como nodos de influencia para el suelo rural de producción.

Sistemas públicos de soporte

La dotación de servicios básicos en asentamientos humanos agro productivos se deberá realizar a través de sistemas alternativos en coordinación con las diferentes empresas prestadoras de servicios y en cumplimiento con el modelo territorial propuesto para en cantón.

El mejoramiento del sistema vial rural se realizará principalmente en el suelo destinado para la producción, que permita el impulso de la producción agropecuaria y el turismo rural. Estas actuaciones deberán ser coordinadas con el GAD Provincial y los GAD Parroquiales para priorizar la intervención en vías que aporten al desarrollo productivo y turístico cantonal.

Se debe fortalecer el servicio de recolección de basura a través de la potenciación del relleno sanitario. Para ello se propone conformar una mancomunidad para la gestión del servicio de saneamiento ambiental, previamente, se debe realizar un estudio de macro y micro localización de este equipamiento, considerando el relleno actual y otros posibles sitios para nuevo relleno sanitario.

Norma urbanística

En el suelo rural se deberá definir usos y aprovechamientos con mixtura en función de clasificación y subclasificación del suelo a través de la ejecución de planes complementarios, programas y proyectos de inversión para impulsar la producción agropecuaria, articulado con el Plan Nacional Agropecuario, así como proyectos de inversión para el apoyo de emprendimientos en el área rural.

Se deberán realizar programas de gestión de áreas de conservación y planes complementarios que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la creación de tasas aplicadas al consumo de agua potable dirigido a la obtención de recursos para la conservación de áreas de recarga hídrica.

Se generarán mecanismos para la protección de fuentes hídricas a fin de conservar las áreas con características ambientales.

Se identificará el suelo con potencial industrial, bajo criterio de micro y macro localización en aquellos PIT rurales de producción que no comprometan la seguridad alimentaria. Para ello se deberá gestionar con el MAG la aprobación de estos suelos con potencial de uso industrial.

Mediante la metodología de identificación de polígonos industriales o suelo industrial se podrán aprobar mediante planes especiales, el cambio de uso de suelo de rural a industrial bajo el instrumento de concesión onerosa de derechos, su ejecución estará a cargo del promotor.

En los ejes viales agro productivos que conectan el área urbana con las cabeceras parroquiales se plantea el fortalecimiento de cadenas de producción y consumo de productos locales con énfasis en la economía popular y solidaria garantizando la soberanía alimentaria, mediante el control del aprovechamiento del suelo a través de la ordenanza de fraccionamientos, el control del derecho de vía, la asignación de usos según la vocación del suelo, así como, la conformación de alianzas público-privadas para emprendimientos de producción agropecuaria y turismo ecológico; en este aspecto, juegan un papel importante las empresas hidroeléctricas a implantarse en las parroquias el Rosario y Nueva Tarqui para la distribución de fondos para el desarrollo local.

Se propone que se gestione el plan especial para el sector agropecuario, la elaboración del plan de manejo y gestión ambiental y, el plan de turismo sostenible a nivel cantonal.

Vivienda

Se propone disminuir el déficit cualitativo de las viviendas rurales en el suelo destinado para asentamientos humanos agro productivos, a través de programas para la dotación de servicios de saneamiento adecuado y agua segura.

Se plantea además fortalecer los usos productivos a través de la aplicación de herramientas de gestión del suelo rural, la regulación en la construcción de viviendas rurales y viviendas campestres o quintas vacacionales y la determinación de condiciones de uso y aprovechamiento claras que incentiven usos productivos.

1.2 INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

El Art. 48 de la LOOTUGS indica que es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

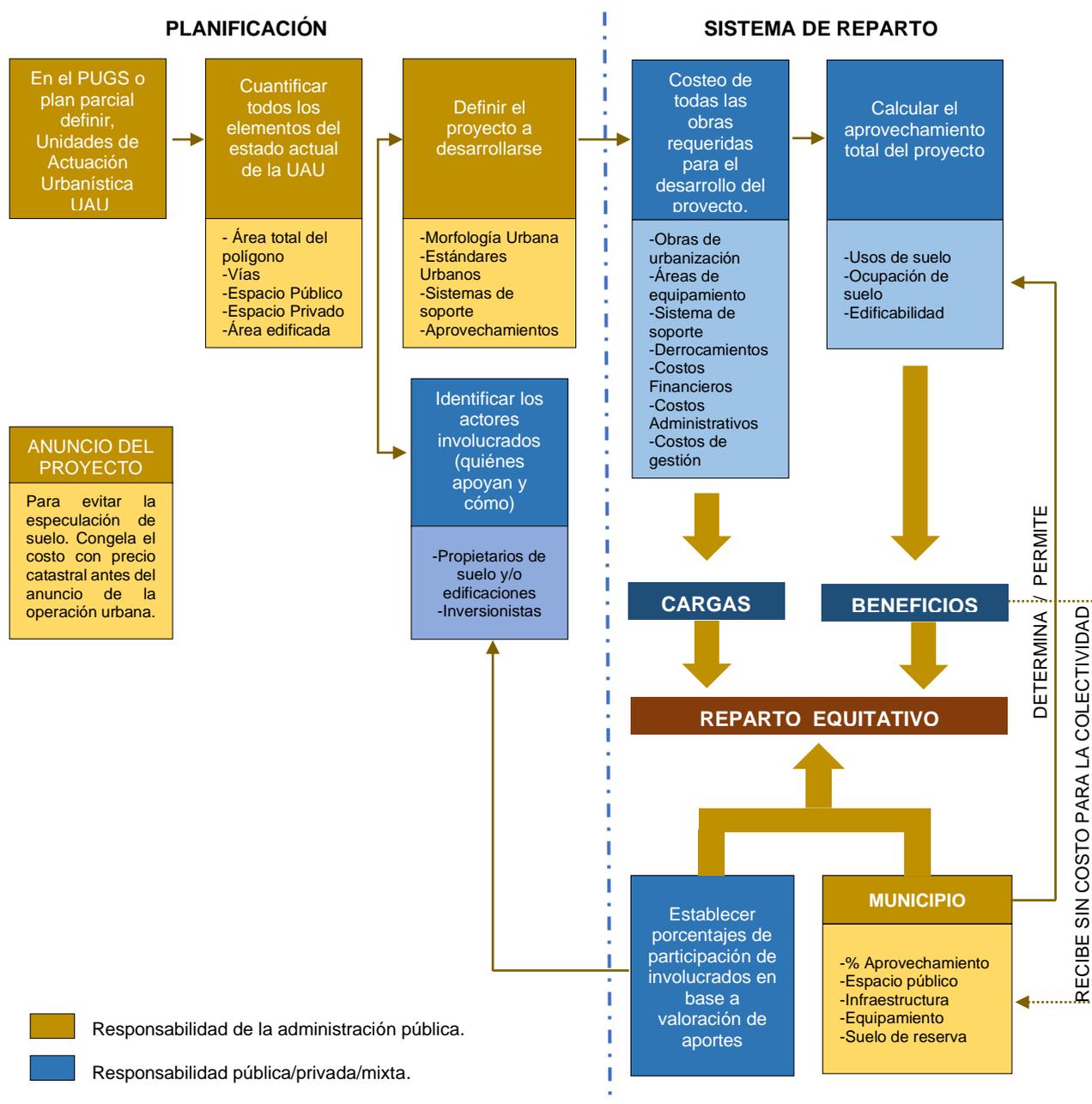
De acuerdo al Art. 35 del Reglamento a la LOTUGS, la distribución o reparto de las cargas y beneficios debe cumplir los siguientes fines:

- a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.

- b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto.
- c) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

En el reparto de cargas y beneficios y para la consecución de los fines previstos en este artículo, intervendrán el GAD municipal o metropolitano y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

Gráfico 1: Esquema conceptual de reparto de cargas y beneficios



Fuente: Planes de Uso y Gestión de Suelo-PUGS-Herramientas orientativas para su formulación. AME 2019.
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.2.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

OBJETIVO

En el PUGS o en un Plan Parcial se determina un área específica que se conforma por uno o varios predios que, con el fin de realizar un proceso de urbanización ordenado, equitativo y sustentable, precisa una herramienta de gestión de detalle.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

Suelo urbano

- Consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y en;
- No consolidado cuando el tratamiento sea consolidación, renovación desarrollo
- Suelo rural
- Expansión urbana. - dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No puede ser desarrollada solo para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

MARCO LEGAL APLICABLE

La norma legal aplicable para constituir una unidad de actuación urbanística está dispuesta en la LOOTUGS en los artículos 2, 4,11,32,34,42,48,49,50,51, 52,53,55, 56, 87; COOTAD Art. 424; Reglamento a la LOOTUGS Art. 17,35,36,37,38,39,40.

Concordancia: CRE: Art.375. COOTAD: Arts. 54, 84, 424, 479.

PROCESO

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística supone la existencia de acto legislativo local sea plan parcial o PUGS que las delimite, establezca la red vial, distribución de espacios verdes y comunales, desarrolle la norma urbanística del sector o zona, y contemple las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo.

Posteriormente de ser aprobada, se deberá extender un solo acto administrativo del Alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

La unidad de actuación urbanística implica la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden como: áreas de cesión para viales, áreas verdes y las demás que fueren necesarias, en esta fase del proceso deberá calcularse los beneficios y los costes que suponen los procesos de urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias que se utilizaran para estos efectos como: Reajuste de suelo, Concesión onerosa de derechos etc.

Para esta etapa los propietarios del suelo o el municipio deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.

Una Unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.

Una Unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o PUGS otorga. Un Plan Parcial puede ser de iniciativa pública o privada en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.

1.3 INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGIA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL

1.3.1 REAJUSTE DE TERRENOS

OBJETIVO

El objetivo del reajuste de suelo es superar el desarrollo lote a lote, evitar áreas verdes atomizadas y zonas con un sistema discontinuo de vías, procura asimismo la unificación predial para que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sustentables.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El reajuste de suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial.

En suelo rural además se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo, pero y es la contemplada en el artículo 470 y 474 del COOTAD que desarrolla la figura de reestructuración parcelaria.

No se puede hacer reajuste de suelos en suelos de protección.

MARCO LEGAL APLICABLE

La norma legal que es aplicable para la utilización de esta herramienta es: En suelo urbano 34, 49,54, 55 de la LOOTUGS, y en suelo rural aplicando reestructuración parcelaria sin reparto de cargas y beneficios los artículos 470, 474 y 479 del COOTAD.

Concordancia: COOTAD: Arts. 381.1, 470, 474, 481, 483, 484

PROCESO

El proceso de Reajuste de Terrenos debe estar dentro de una Unidad de Actuación Urbana legalmente definida en un Plan Parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad se procederá como primer paso la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste Una vez obtenida la integración se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal proceder con el acto administrativo de subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste. Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

1.3.2 INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

OBJETIVO

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

MARCO LEGAL APLICABLE

La norma legal que es aplicable para la utilización de esta herramienta en suelo urbano son los artículos 34, 49, 54, 56 de la LOOTUGS, y artículos 483, 484, y 485 del COOTAD.

Concordancia: COOTAD: Arts. 483, 484.

PROCEDIMIENTO

En el caso que la integración sea parte de una Unidad de Actuación Urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una Unidad de Actuación Urbanística la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del art. 483 mencionado.

1.3.3 FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN

OBJETIVO

Al igual que la unificación de predios, los procesos de fraccionamiento, de partición o subdivisión pueden formar parte de la ejecución de las decisiones adoptadas en una unidad de actuación urbanística o fuera de ella en cuyo caso la LOOTUGS indica que se debe seguir con lo contemplado en el trámite que establece el COOTAD para cada uno de estos casos.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se permite en el suelo urbano y rural con excepción del suelo rural de protección y los suelos en los que están asentadas las comunidades y comunas, que están prohibidos de subdividir por disposiciones de la CONSTITUCION, COOTAD, LOOTUGS Y LEY DE TIERRAS Y TERRITORIOS ANCESTRALES. De igual manera no se podrá fraccionar en Suelo Rural de Expansión Urbana hasta que sea transformado en Suelo Urbano de acuerdo a los procedimientos establecidos para el efecto.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Arts. 49 y 57; COOTAD Arts. 471 y 472; LOTRTA Art. 109

Concordancia: COOTAD: Arts. 424, 470, 471, 472, 474, 475, 476.

PROCEDIMIENTO

Los procesos de fraccionamiento, subdivisión o partición deben estar representados en un proyecto técnico en el que se describa con claridad las áreas de cesión o pago como son vías y áreas verdes, de la misma manera se deberá justificar la propiedad del predio a subdividir y que este libre gravamen que impida su habilitación. El proyecto técnico además debe contener la información necesaria requerida y cumplir con los requisitos del PUGS o del Plan Parcial respectivo sobre todo en lo que respecta a la dimensión de la unidad mínima en la que se puede subdividir el predio. Una vez que los requisitos formales, legales y técnicos cumplan con la normativa urbanística vigente, el Alcalde aprobará la subdivisión mediante acto administrativo en cumplimiento con lo que dispone el artículo 472 del COOTAD.

1.3.4 COOPERACIÓN ENTRE PARTICÍPES

OBJETIVO

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

MARCO LEGAL APLICABLE

COOTAD Arts. 58 y 472; LOTRTA Art. 109

Concordancia: COOTAD: Arts. 424, 470, 479, 485, 486, 526, 534.

PROCEDIMIENTO

En cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se deben diseñar las vías y ubicar las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el Municipio. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

1.4 INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

1.4.1 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

OBJETIVO

El objetivo de esta herramienta es prever suelo para futuras construcciones de vivienda de interés social y sistemas de soporte en predios que no puedan ser adquiridos inmediatamente por expropiación o por la aplicación de unidades de actuación urbanística. Si un inmueble fuere afectado con esta herramienta el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural. Se excluyen áreas de conservación y protección Se puede aplicar en el suelo urbano y rural (dotado de infraestructura) según la reforma al art. 85 de la LOOTUGS realizada mediante Registro Oficial 309-S de 21 de VIII-2018.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Arts. 62 y 63; Art. 5 de la Ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública que reforma el art 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Concordancia: COOTAD: Arts.330, 446, 447, 456, 588, 594, 595, 596.

PROCEDIMIENTO

El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijara en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal. Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

1.4.2 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

OBJETIVO

La aplicación de esta herramienta está enfocada al cumplimiento de la de la función social y ambiental de la propiedad privada, y procede cuando existen propietarios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo. El Municipio puede mediante su plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios o normativa que los desarrolla, determinar los predios

que deben cumplir con su proceso de desarrollo en un plazo que determine el GAD municipal que no podrá ser menor de 3 años desde notificado. Si hubiere incumplimiento la municipalidad podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad de subasta pública.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La herramienta se puede aplicar en suelo urbano consolidado y no consolidado. Especialmente para suelo considerado como vacante y que es de interés para ser incorporado para el desarrollo de usos urbanos. Se deberán seleccionar y declarar aquellos predios que no tengan problemas jurídicos o limitaciones urbanísticas para su desarrollo.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Art. 64

Concordancia: COOTAD: Arts. 482.1, 507.

PROCEDIMIENTO

EL Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP). Transcurrido el plazo concedido el municipio que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada. Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el Municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

1.4.3 DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

OBJETIVO

La determinación de Zonas Especiales de Interés Social en el cantón bien sea contemplada en el PUGS o en los Planes Parciales tienen como objetivo ejecutar planeamientos de detalle en áreas urbanas o rurales que por la condición socio económica de sus habitantes merecen ser tratados de una forma particular. Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones. Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos. La LOOTUGS además articula las normas del COOTAD respecto a la expropiación forzosa en el caso que el GAD Municipal así lo decida.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural con excepción de los suelos de protección y de aprovechamiento extractivo.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Arts. 65, 74, 75 y 76; COOTAD Arts. 594, 595, 596

Concordancia: COOTAD: Arts. 147, 439, 446, 447, 452, 476, 481, 486, 534, 561.12, 561.17, 594, 595, 596.

PROCEDIMIENTO

Las zonas especiales de interés social deben ser delimitadas y determinadas en el PUGS o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos así mismo se debe dar la facultad al Alcalde para que proceda con los procesos de

subdivisión o de reajuste de suelo o demás herramientas que fueran necesarias y pertinentes para la habilitación del suelo

1.4.4 ANUNCIO DE PROYECTO

OBJETIVO

Uno de los grandes problemas del acceso a la vivienda y de la eficiencia en la aplicación de la política pública de hábitat son los procesos de especulación de suelo producidos por una parte por las obras que construye el Estado y por otra por los cambios de normativa que aumentan los aprovechamientos e índices de construcción de los predios particulares. Con el fin de evitar estos fenómenos irregulares la ley ha contemplado esta herramienta que persigue el poder establecer con precisión dos hechos generadores del mayor valor del suelo:

1. La suma de incremento del valor del suelo desde la fecha en que se anunció la construcción de una obra o infraestructura pública o la fecha en que se determinó el cambio de clasificación de suelo, uso o aprovechamiento.
2. El valor que el Estado tendrá para definir el precio de expropiación de un inmueble conforme lo contempla la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública.

La aplicación de esta herramienta puede ser adoptada por los otros niveles de gobierno que ejecuten obra pública.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Art. 66; Art. 5 LEY ORGANICA PARA LA EFICIENCIA DE LA CONTRATACIÓN PUBLICA 58 y 58.1 Reformado.

Concordancia: COOTAD: Arts. 495, 569, 573

PROCEDIMIENTO

En el caso del procedimiento para el anuncio de proyecto está especificado en el art 66 de la LOOTUGS y 59 y 58.1 reformados de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo. Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra. El municipio tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto si no la ejecutará de oficio el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

1.4.5 AFECTACIONES

OBJETIVO

Se constituye en un instrumento para regular el mercado del suelo mediante la afectación parcial o total del suelo con el objeto de reservarlo para la construcción de obra pública, a fin de evitar futuras dificultades por demolición o expropiación de edificaciones en general.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural con excepción de los suelos de protección y de aprovechamiento extractivo.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Art. 67

Concordancia: COOTAD: Arts. 418, 484

PROCEDIMIENTO

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovararán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

1.4.6 DERECHO DE SUPERFICIE

OBJETIVO

El Derecho de superficie tiene como objetivo realizar proyectos concertados público-privados en los que el Estado mediante una relación contractual permite construir en suelo de su propiedad a un tercero con el fin de repartir las ganancias o pérdidas del negocio. Es importante recalcar que el Estado no cede la propiedad del suelo sino solamente la facultad de edificación, los destinos en los que se puede constituir derechos de superficie son: proyectos de regularización prioritaria, proyectos de vivienda de interés social, o zonas espaciales de desarrollo económico. Al ser una condición la celebración de contrato, el incumplimiento de la edificación por parte del privado motivada la resolución del negocio celebrado con el Municipio o Estado.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano, y rural con excepción del suelo de protección

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Arts. 60, 61, 69, 72 y DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.

PROCEDIMIENTO

El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebraran con un privado mediante contrato la cesión del Derecho de Superficie, en el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario.

El Estado debe además establecer las formas de seguimiento y liquidación del contrato y las demás cláusulas que estime pertinente.

1.4.7 BANCO DE SUELOS

OBJETIVO

Con el fin de regular el mercado de suelo y tener una reserva para vivienda de interés social, equipamiento, infraestructura o cualquier otra necesidad que implique un interés social, los Municipios de más de cincuenta mil habitantes tienen la obligación de constituir Bancos de suelo. Esta facultad se extiende al Estado Central por medio del rector de la política de hábitat y vivienda actualmente Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los bienes que formen parte del Banco de Suelos son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan

atribuido por el plan. No podrán ser adjudicados en Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Art. 70 y DISPOSICION GENERAL SEGUNDA.

Concordancia: COOTAD: Art. 445.

PROCEDIMIENTO

El Municipio establecerá dentro de su registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

El Municipio debe generar una ordenanza que establezca las condiciones mínimas de registro del Banco de Suelo. Una vez aprobada, el Alcalde mediante acto administrativo declarará el o los bienes que lo constituirán. El GAD Municipal de Gualaquiza establecerá en el registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública.

No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

1.5 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

1.5.1 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

OBJETIVO

Con el fin de garantizar la participación de la sociedad en los beneficios que ocasiona el urbanismo en general se puede utilizar esta herramienta que consiste en determinar en el PUGS o sus Planes Complementarios el cambio de clasificación de suelo, de usos o la transferencia de mayores índices de edificabilidad a una zona de planeamiento o a un lote particular a cambio de una contraprestación económica. La aplicación de esta herramienta está ligada a los tipos de edificabilidad que establece la LOOTUGS y sus condicionantes. El pago de la contraprestación podrá ser en efectivo o en especie.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo Urbano y rural

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Arts. 25, 26, 49, 72, 73; COOTAD Art. 577.

Concordancia: COOTAD: Arts. 470, 495, 510, 534, 557.

PROCEDIMIENTO

Para la otorga de la concesión onerosa de derechos se tiene experiencias de varias alternativas conocidas como:

- Venta de edificabilidad. - Cuando se establece una contraprestación en dinero o en especie a cambio de mayor altura, por ejemplo.

- Subasta de derechos de edificabilidad. - cuando se sacan al mercado mediante subasta pública para que el mejor postor pague una cantidad base de metros cuadrados edificables en zonas previamente determinadas y la subasta otorgue el mejor precio.
- Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados. Cuando el municipio cede su derecho de edificabilidad a un privado sobre el cual pesa un gravamen para edificar (emisor) y éste negocia en determinadas condiciones la venta de los derechos a un tercero (receptor) quien los adquiere y desarrolla, generando un beneficio para el emisor.

Es importante establecer en el cantón que tipos de suelos son lo que pueden ser objeto de la concesión onerosa, ya que mucho depende del mercado de suelo y la demanda de metros cuadrados de edificabilidad que la ciudad precisa, es decir, se deben establecer zonas de interés inmobiliario en las cuales se deberá establecer en el PUGS una edificabilidad básica y una máxima cuyo acceso deberá tener una contraprestación económica.

El cálculo del valor de la contraprestación para la concesión onerosa debe ser establecido en función del mayor valor del suelo que generará la norma y la rentabilidad de los proyectos por estos cambios normativos.

TIPOS DE CONCESIÓN ONEROSA

La LOOTUGS establece en su artículo 26 el concepto de edificabilidad básica y la otorga onerosa como resultado de niveles de aprovechamiento superiores al nivel básico establecido. En su artículo 72, la LOOTUGS define el uso de este instrumento en tres casos:

- i) mayor aprovechamiento;
- ii) aporte a cambios en clasificación (rural a urbano),
- iii) cambio de uso. El principal instrumento financiero para la captura de plusvalía será la concesión onerosa por venta de mayor edificabilidad o aprovechamiento. Para su implementación se ha considerado como parámetro general que la edificabilidad básica otorgue igual o menor edificabilidad que la norma vigente.

Esto obedece a tres motivos:

- i) simplificar el cobro de plusvalía;
- ii) establecer una norma acorde a la edificabilidad actual; e
- iii) incrementar la posibilidad de cobro en zonas donde no se ha consolidado la norma urbanística vigente. Por su parte, los aportes por cambio de clasificación del suelo también brindarán oportunidades de financiamiento para la ciudad debido a la gran brecha entre el valor del suelo rural y urbano.

En este sentido, El cambio de categoría de rural a urbano presenta un gran potencial para la recuperación de plusvalía, especialmente por la gran valorización que experimentan los predios de zonas en proceso de consolidación alrededor de las cabeceras parroquiales. Finalmente, la concesión onerosa por cambio de uso aplicaría para cambios o adición de usos más rentables a los vigentes, como por ejemplo un uso residencial a uno comercial o de gestión y administración.

DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS

Los recursos que se recauden por concepto de este instrumento de financiación deberán ser destinado a rubros como los siguientes:

- Suelo y/o construcción de parques vías o equipamientos en el sector generados.
- Programas para la construcción de Vivienda de Interés Social (suelo o urbanización).
- Suelo o construcción de equipamientos vías y espacios públicos en zonas en tratamiento de desarrollo, mejoramiento integral o consolidación.

- Programas de reubicación de personas por estar localizadas en zonas de riesgo no mitigable.

MOMENTO DE EXIGIBILIDAD

Se deberá establecer el momento de exigibilidad de acuerdo con los ciclos de proyecto, priorizando el momento en que se otorgan las licencias para edificar.

FORMAS DE PAGO

El pago podrá realizarse en efectivo o especie o una combinación de ambos. En caso sea en especie, el desarrollador o propietario deberá pagar el equivalente al pago en efectivo. Para estimar el pago en especie, se utilizará el método de reposición y se procederá dividir la contribución entre el costo de reposición respectivo:

- Suelo: contribución/ (valor catastral x factor de corrección).
- Vivienda de Interés Social (VIS): contribución/ (costo de reposición de vivienda social).
- Equipamiento o espacio público: contribución/ (costo equipamiento o espacio público).

INCENTIVOS

Se podrá pagar hasta el 90% del valor de la concesión onerosa de derechos en especie de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Aportando suelo y la dotación del mismo destinado a espacio público (parques, zonas verdes, veredas, equipamientos, vías, entre otros) que tengan acceso público (sin barreras físicas, dotados, que no puedan ser utilizados para estacionamientos, con un porcentaje de permeabilidad).
- Presentando proyectos asociativos que involucre más de un predio y más de un propietario.
- Desarrollando proyectos inmobiliarios eco eficientes.
- Suelo o unidades de vivienda de interés social.

Todas estas disposiciones y las fórmulas de pago o equivalencias deberán establecerse en una ordenanza y su reglamento de concesión onerosa de derechos para el Cantón Gualaquiza.

1.6 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Obligatoriedad del levantamiento de información

Art. 75 LOOTUGS Obligatoriedad del levantamiento de información. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Concordancia: COOTAD: Arts. 65, 146, 458, 486, 526, 596.

1.6.1 DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

OBJETIVO

Esta herramienta de gestión coordina las herramientas establecidas en el COOTAD y tiene como objetivo brindar una alternativa jurídica a la legalización urgente de los asentamientos precarios sobre los cuales las personas que están asentadas no poseen la propiedad de las mismas o han sido víctimas de procesos de fraude o tráfico de tierras. Esta herramienta debe articularse con otras como son la partición administrativa y la expropiación forzosa establecidas en el COOTAD.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Suelo urbano y rural (determinando Zonas Especiales de Interés Social) y exceptuando el suelo de protección.

MARCO LEGAL APLICABLE

LOOTUGS Arts. 74, 75 y 76; COOTAD Arts. 486, 594, 595 y 596.

Concordancia: COOTAD: Arts. 137, 157, 166, 182, 486, 596.

PROCEDIMIENTO

En el PUGS o sus planes complementarios dentro del componente urbanístico se hará constar las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para esta determinación el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- Identificación de beneficiarios.
- Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- No estar en zonas de riesgos.
- No tener conflicto con áreas que correspondan naturales y culturales Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se podrá aplicar sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

2 INSTRUMENTOS URBANISTICOS COMPLEMENTARIOS

Los planes urbanísticos complementarios de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, es decir son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Los Planes Urbanísticos Complementarios tienen como objetivo hacer intervenciones integrales y a menor escala, definir tratamientos en el territorio urbano o rural y, finalmente, aplicar herramientas para la gestión de suelo.

Los planes complementarios no podrán modificar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni el Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Finalmente, los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en los que se encuentra los Planes Especiales y Planes de Ordenación Urbanística.

2.1 PLANES MAESTROS SECTORIALES

Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Siempre en concordancia con los lineamientos del Ejecutivo con incidencia del territorio y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Pertencen a este instrumento de planificación de detalle en función de ciertas líneas sectoriales de la política los siguientes planes: Plan maestro de agua potable, de movilidad, de turismo, etc.

Los planes maestros sectoriales no pueden reformar el Componente Estructurante del PUGS por ningún concepto.

Los planes maestros sectoriales principalmente de servicios de infraestructura, parques, zonas verdes y equipamientos, estarán alineados con la clasificación, tratamientos y usos establecidos en sus respectivos Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del PUGS.

Pese a que el Reglamento de la Ley no indica cuales son los componentes de un plan maestro sectorial, por lo menos se debería identificar los siguientes aspectos a manera de lineamientos en la normativa local municipal:

- Diagnóstico
- Visión
- Coordinación y alineación con las normas urbanísticas
- Planificación
- Estrategias
- Componentes
- Ejecución
- Monitoreo
- Evaluación

Los Planes Maestros Sectoriales finalmente deben estar articulados con las disposiciones que se den desde los Ejecutivos que regentan la rectoría de la política pública sectorial.

2.2 PLANES PARCIALES

El Plan Parcial es un instrumento complementario de planificación territorial intermedia, el cual concreta las acciones definidas en el PDOT- PUGS, y constituye un instrumento clave para la gestión del suelo, para consolidar el modelo territorial y proyectos propuestos.

Objetivo principal

Promover el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico.

Formulación del Plan Parcial

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta.

Áreas desarrolladas mediante planes parciales

- Predios localizados en suelo urbano.
- Predios localizados en el suelo rural de expansión urbana.
- Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- Macro proyectos urbanos.
- Otros.

2.2.1 ÁMBITOS DE APLICACIÓN (OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL)

El Art. 34 de la LOOTUGS y el Art. 31 del Reglamento de la LOOTUGS indica que los planes parciales serán de aplicación obligatoria en:

1. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
2. Necesidad de desarrollo o consolidación.
3. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.
4. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
5. En caso de reajuste de terrenos.
6. Integración inmobiliaria.
7. Cooperación entre partícipes con reparto de cargas y beneficios.
8. Para modificar usos y aprovechamientos de suelo.
9. Para el mejoramiento de sistemas públicos de soporte.
10. Para asentamientos de hecho y adecuación de vivienda de interés social.
11. Para determinar la Infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

2.2.2 CONTENIDO GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES

El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. Memoria justificativa del Plan Parcial en función del Modelo Territorial de la Ciudad.
2. Delimitación.
3. Diagnostico.
4. Planteamiento Urbanístico: Modelo de Ocupación del Suelo y Normativa Urbanística.
5. Instrumento de Gestión del Suelo.
6. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.
7. Mecanismos de Financiación.
8. Mecanismos de Participación Ciudadana y Coordinación Pública Privada.
9. Mecanismos de Asociación.
10. Tiempo de Vigencia o Implementación el Plan.

2.3 OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El art. 37 de la LOOTUGS señala que los GAD podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Para el cantón Gualaquiza se plantean:

- Planes Especiales.
- Planes de Ordenación Urbana.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del Componente Estructurante del PUGS.

2.3.1 PLANES ESPECIALES

Se constituyen en una herramienta de planificación, un instrumento complementario al PUGS, que interviene en un área consolidada de la ciudad y en el área rural.

Objetivos del Plan Especial

Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber:

- En zona de valor paisajístico, productivo, ecológico, científico, patrimonial, cultural, etc.
- En asentamientos irregulares ya sea por la tenencia, ocupación y uso del suelo, déficit de equipamientos, infraestructura.
- En parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc.

2.3.1.1 Tipos de Planes Especiales

- **Plan Especial Temático**

Planes que amplían y detallan aspectos específicos del uso y gestión del suelo como los atributos. Estos pueden ser de espacio público, equipamientos, patrimonio, movilidad, servicios públicos, vivienda y suelo.

- **Planes Especiales Territoriales en Suelo Urbano**

Consiste en formular propuestas de estructuración de grandes porciones del suelo urbano, como son los Ejes Urbanos conformados por las Av. Sixto Durán Ballén y Av. Luis Casiraghi, estos planes permiten a su vez, a partir de definiciones y parámetros generales de estructura, proponer y desarrollar planes parciales a su interior para un desarrollo lineal de uso y ocupación del suelo.

La diferencia del resto de planes urbanísticos, reside en que regulan un territorio o ámbito desde un punto de vista sectorial, es decir, su foco de acción se centra en uno o varios aspectos o elementos de dicho territorio, sin dar un tratamiento global territorial o urbanístico al mismo.

En los Planes Especiales desaparece la nota de generalidad y se caracterizan precisamente por la especialidad de su objeto, de modo que tienen por finalidad la solución a un problema concreto.

- **Planes Especiales Rurales**

Instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijarles condiciones específicas para su desarrollo. Como, por ejemplo: Planes de Manejo Ambiental (Yumaza–San Francisco) con la finalidad que no se implante concesiones mineras, Ordenanza para la Protección de las Áreas de Recarga Hídrica) Planes de Gestión Ambiental, Planes de Turismo Sostenible, etc.

2.3.2 PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son instrumentos básicos de ordenación integral del territorio, de naturaleza normativa, para que pueda producirse el planeamiento de desarrollo y la actividad urbanizadora y edificadora a través del cual se clasifica el suelo, se determina el régimen aplicable a cada clase de suelo.

Objetivos del Plan de Ordenación Urbana

Tiene por objeto completar las determinaciones del PUGS en la edificabilidad y uso de suelo además tiene el fin de localizar actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social considerados para su desarrollo sostenible.

Este instrumento está pensado para ordenar territorialmente las cabeceras urbanas de las Parroquias Rurales del cantón Gualaquiza.

Corresponde a los planes de ordenación urbanística como mínimo los siguientes contenidos:

- Definir de manera coherente mediante las variables mínimas indicadas en la LOOTUGS, su reglamento y lo dispuesto en el Componente Estructurante, el límite urbano parroquial y de los núcleos urbanos en suelo rural definitivos.
- Clasificar el suelo, con el fin de establecer el régimen jurídico correspondiente.
- Definir el modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico.
- Definir la estructura general de la ordenación urbanística del territorio y las pautas para hacer el desarrollo.
- Determinar las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.

Se enfatiza que, los planes especiales como los planes de ordenación urbanística no podrán modificar contenidos del Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

2.4 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS PARA LA APLICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Estos planes tienen el objetivo de concretar lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; estos planes se dividen en: Planes Maestros Sectoriales, Planes Parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en los que se encuentran los Planes Especiales y Planes de Ordenación Urbanística.

2.4.1 PLANES MAESTRO SECTORIALES

Se han definido como planes maestros los siguientes:

- Planes Maestros Etapa II (Agua Potable y Alcantarillado)
- Plan de Movilidad Sostenible
- Plan Maestro de Espacios Públicos del cantón Gualaquiza.
- Plan de Gestión de Riesgos del cantón Gualaquiza.

2.4.2 PLANES PARCIALES

Este instrumento de planeamiento que tiene por objeto regular la urbanización y la edificación identificando las Unidades de Actuación Urbanística para proponer que Instrumentos de Gestión y Financiamiento se va a desarrollar, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los planes parciales que el PUGS ha identificado son los siguientes:

- Planes Parciales en las Centralidades Urbanas.
- Plan Parcial de los Barrios Los Laureles y Churuyacu (PIT O3, O4 y O5).
- Plan Parcial del Barrio Tambo Viejo (PIT S12 y M6).
- Plan Parcial de Regeneración Urbana: Plaza Cívica-Gonzalo Pesantez
- Plan Parcial del Suelo Rural de Expansión Urbana.
- Planes Parciales para mejoramiento integral de barrios.

Como productos de esta intervención de planificación urbano participativa, se obtuvieron 4 planes de los barrios o sectores priorizados, mismos que se describen a continuación para ser el instrumento base de los planes de ordenamiento urbano (POU) que se desarrollen en estos

territorios para regularizar su condición. Sin embargo, la gestión se la realizará mediante la producción social del hábitat considerando los niveles de pobreza multidimensional, la producción social del hábitat, se regulará mediante ordenanza, donde se establecerán los parámetros técnicos y legales para su ejecución.

- Plan de Ordenamiento Urbano del sector San Francisco.
- Plan de Ordenamiento Urbano de Mercedes Molina.
- Plan de Ordenamiento Urbano del Barrio Yumaza.
- Plan de Ordenamiento Urbano del Barrio La Carolina.

2.4.3 PLANES ESPECIALES

Estos instrumentos de planeamiento tienen por objeto desarrollar, completar e incluso sustituir las determinaciones del PUGS, a fin de:

- Proteger ámbitos singulares,
- Operaciones de reforma interior en el suelo consolidado,
- Coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas,
- Ejecución de equipamientos o centros comerciales y polígonos industriales, y
- Otros fines análogos.

Entre los planes especiales que se ha propuesto son los siguientes:

- Plan Especial del Eje Comercial 1: Av. Sixto Duran Ballen.
- Plan de Gestión, Administración y Control de los PIT TP1, TP2, TP3; TP4 y TP5.
- Plan Especial para el Parque Artesanal.
- Plan Especial para la macro y micro localización del Polígono Industrial.
- Plan Especial para la Zona de Tolerancia.

2.4.3.1 Planes Especiales Rurales

Instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijar condiciones específicas para su desarrollo, protección y conservación.

- Plan de Manejo Ambiental (Yumaza-San Francisco), el objetivo principal es inscribir estas áreas como protegidas para resguardarlas de intervenciones antrópicas, es decir, inscribirlas en el MAE como áreas protegidas municipales para evitar la exploración y explotación de las actividades mineras.
- Plan de Manejo Ambiental de la microcuenca del Río Guabi.
- Plan Especial para el Sector Agropecuario, cuyo fin será trabajar en pro de la soberanía alimentaria, garantizando la conservación de los terrenos productivos y evitando la ocupación urbanística en los suelos de mayor potencial.
- Plan de Gestión y Manejo Ambiental del cantón Gualaquiza.
- Plan de Turismo Sostenible para el cantón Gualaquiza.

2.4.4 PLANES DE ORDENACIÓN URBANA

Este instrumento de ordenación tiene por objeto completar las determinaciones del PUGS en la edificabilidad y uso de suelo además tiene el fin de localizar actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social considerados para su desarrollo sostenible.

Entre los planes de ordenación urbana que se han propuesto son los siguientes:

- Para las cabeceras de Bomboiza, El Ideal, El Rosario, El Ideal, Nueva Tarqui, Amazonas, San Miguel de Cuyes, Bermejos y Chiguinda, se deberán realizar los respectivos planes de ordenación urbana, adicionalmente en la cabecera de Chiguinda se deberán realizar estudios especializados de riesgos con el fin de obtener una zonificación específica para el desarrollo urbano y declaratoria de Zona Especial de Interés Social (ZEIS).
- Para el centro urbano en área rural: La Pradera, en los términos que establece la LOOTUGS, incorporando los criterios y normas establecidos en el PDOT y PUGS respectivamente.

2.5 DIRECTRICES Y PARÁMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES PARA SUELOS DE EXPANSIÓN O DESARROLLO DE SUELOS URBANOS.

Los Planes Parciales fueron propuestos y definidos conceptualmente por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento.

El Plan Parcial es un instrumento de planificación territorial intermedia, entre la escala macro de ciudad (PDOT, PUGS), y la escala micro de un sector (manzana, barrio etc.), en el cual se diseña la configuración de espacios públicos y privados, que permitirán la aplicación de los instrumentos de gestión territorial planteados por la ley.

La LOOTUGS establece que los Planes Parciales son documentos normativos con regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorporan definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Es decir, el Plan Parcial desarrolla y complementa las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial y urbanísticos, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo rural de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos y otras operaciones urbanas especiales, tienen como objetivo principal la consolidación del sistema estructurante y la construcción del modelo o proyecto de ciudad a través de la regulación urbanística y la gestión de suelo.

Los Planes Parciales buscarán implementar un desarrollo equilibrado del suelo, contemplando las dimensiones financieras, sociales, urbanísticas y jurídicas que permitan potenciar su aprovechamiento, al tiempo que se mejoren las condiciones de habitabilidad y el sistema público y colectivo de ciudad.

Las directrices y parámetros para la formulación del Plan Parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, deberán estar de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el PUGS e incluirán como mínimo los siguientes contenidos:

- Normas que definan con precisión los criterios para la delimitación del plan parcial y el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.
- Normas que definen las características que deberán tener las áreas destinadas a los sistemas de espacio público y equipamientos, así como el sistema vial y las redes de servicios públicos.
- Normas para las áreas de protección ambiental, ecológica o de riesgos.
- Normas generales de uso y ocupación que respondan al modelo o proyecto de ciudad, en especial para áreas de crecimiento de la ciudad en nuevos desarrollos.
- Normas urbanísticas específicas de gestión y financiamiento de los planes parciales.

- Normas generales para la participación ciudadana las cuales deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.
- Normas que definan la política pública de protección a los moradores y a las actividades económicas y productivas, buscando que los derechos de la comunidad con respecto a intervenciones urbanísticas que se ejecuten en el cantón Gualaquiza sean beneficiosos.
- Normas de procedimiento en las cuales se define los pasos a seguir para realizar un plan parcial ante el GAD Municipal de Gualaquiza, en las cuales se definan tiempos y documentos que deben entregarse.
- Esta información debe tener coherencia con la capacidad instalada y proyectada de los sistemas de abastecimientos de servicios públicos (agua potable, alcantarillado pluvial, sanitario, red eléctrica, recolección de basura, etc).
- Finalmente, los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta.

3 MODELO DE GESTIÓN

3.1 CÓDIGO O NORMAS DE ARQUITECTURA

Se considera lo dispuesto en el anexo 6 de la ordenanza vigente que sanciona el plan de ordenamiento territorial urbano de la cabecera cantonal de Gualaquiza, mismo que se refuerza actualizando algunos criterios, así como incorporando algunas normas previstas en otros GAD Municipales que ayudaran a robustecer el modelo de ciudad dispuesto en el Componente Estructurante y Urbanístico.

3.1.1 CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES

El GAD Municipal d Gualaquiza aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que realocicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

- a) Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.
- b) Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.
- c) Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.

Una vez transcurrido el plazo contemplado en la presente Ordenanza, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales, un salario mínimo vital adicional por cada mes de retraso en la ejecución de la relocalización. Por lo tanto, en el mes décimo tercero el infractor de esta disposición deberá pagar una multa equivalente a 11 salarios mínimos vitales, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales y así sucesivamente.

Los predios de los territorios que de conformidad con esta Ordenanza y los Planos adjuntos que se mencionan en la misma, han sido calificados como no urbanizables, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no urbanizable.

Los particulares, sean propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en la Ordenanza de Ornato y Control Municipal.

En los diferentes PIT y Ejes Urbanos de la ciudad, así como en los asentamientos urbanos y rurales de su Área de Influencia Inmediata y en el resto del territorio rural de la misma, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.

Se prohíbe en todo el territorio del Cantón la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%, excepto aquellos proyectos que cuenten con informe favorable de la Comisión de Gestión Ambiental.

Se entenderá como piso una altura equivalente a 3 metros. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50% del retiro. En los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse hasta el 50% del mismo y se prohíben los estacionamientos en éste.

Se establece un retiro mínimo de 7,50 metros desde el eje de los canales de agua y un retiro mínimo de 3 metros desde el eje de los canales de agua de riego.

No se podrán aprobar nuevas urbanizaciones fuera de los límites urbanos del cantón Gualaquiza o en suelo rural.

El GAD Municipal de Gualaquiza a través de la Dirección de Planificación podrá definir en atención a las prioridades del ordenamiento territorial del cantón y emprender en ellos la formulación de Planes Parciales de Urbanismo. La ejecución y sanción de estos planes por parte del Concejo Cantonal, será condición para el otorgamiento futuro de Licencias Urbanísticas para lotizaciones, urbanizaciones y todo tipo de construcciones.

Igualmente, podrá en relación a los Polígonos de Intervención Territorial y Ejes Urbanos, someter a consideración del Concejo Cantonal la creación, fusión o ajustes requeridos por el proceso de ordenación territorial.

En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

Prevalecerán sobre las normas de esta Ordenanza destinadas a regular la subdivisión del suelo rural cantonal y los PIT de la ciudad de Gualaquiza, los fraccionamientos de suelo que se efectúen por motivos de herencias, pero por una sola vez, de manera tal que la nueva subdivisión de las parcelas o lotes resultantes obligatoriamente se someterá a las normas de la presente Ordenanza.

Igualmente, sobre las parcelas o lotes resultantes de las subdivisiones antes referidas se podrán construir edificaciones, pero siempre y cuando el lote tenga una superficie de por lo menos trescientos cincuenta metros cuadrados y si tiene frente a una vía, camino vecinal o sendero, este frente no será menor a 15 metros. Tales edificaciones serán aisladas con retiros no menores a 5 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos.

Si los lotes o parcelas tienen frente a vías, la edificación se retirará 5 metros. En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 5 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

Para todas estas edificaciones también tendrán vigencia las disposiciones complementarias dadas para los asentamientos rurales, sobre cerramientos, cubiertas y diseño y emplazamiento en relación al medio físico.

En tanto los lotes resultantes de las subdivisiones a las que se refiere el presente artículo, no formen parte de núcleos de población que justifiquen la dotación de vías, infraestructuras y servicios básicos, no habrá obligación alguna para que la Municipalidad asuma tal dotación, incluso en el caso de que sobre tales lotes se haya construido edificaciones.

La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, será otorgada por la Dirección de Planificación.

Para todos los usos de suelo ya existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Planificación, el correspondiente permiso, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el

funcionamiento del uso de suelo o establecimiento. De no acatarse la disposición en referencia en los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en la misma.

Para fines de la aplicación de las determinaciones de esta Ordenanza en relación al territorio rural cantonal, la Municipalidad coordinará con el Ministerio del Ambiente y Agua (MAAE) y el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Las determinaciones de la presente Ordenanza serán motivo de evaluación, al término de su primer año de vigencia y luego quinquenalmente, sin perjuicio de que su incumplimiento afecte la vigencia de las disposiciones de esta Ordenanza. Para el efecto la Dirección de Planificación y la instancia de Control Urbano y Rural elaborarán los expedientes técnicos necesarios. En el proceso de evaluación y revisión participará una comisión de seguimiento nombrada por el Concejo Cantonal.

Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informe de la Comisión de Urbanismo y de la Dirección de Planificación.

Las nuevas regulaciones de uso y ocupación de suelo en los diferentes PIT establecidos en esta Ordenanza o los que se determinen, serán aprobadas y resueltas por el Concejo Cantonal con el voto favorable de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros previo informes favorables de la Comisión de Urbanismo y la Dirección de Planificación. Estas modificaciones se incorporarán a la presente Ordenanza debiendo adicionarse los anexos técnicos correspondientes, para cada caso.

3.1.1.1 SECCIÓN PRIMERA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Art. 1.- Locales Habitables y no Habitables

Para efectos de este código, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baños, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Art. 2.- Áreas de Iluminación y Ventilación en los Locales Habitables.

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 25% del área de piso del local.

El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 10% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200).

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244,. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.

b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.

c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrerajes.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA

Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.
- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo 66.
- c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
- e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art. 3.-Casos Especiales.- Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

- a) Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior.
- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 4.-Áreas de Iluminación y Ventilación en Locales no Habitables.

Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Art. 5.-Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta.

- a) Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 metros.
- b) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Art. 6.-Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6 (seis) metros cuadrados y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.
- b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3 (tres) metros.

Art. 7.-Ventilación por Ductos.

- a) No obstante de lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a baños, cocinas con una superficie máxima de 6 (seis) metros cuadrados, y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0,16 metros

cuadrados., con un lado mínimo de 0,40 metros, en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los respectivos estudios técnicos.

b) La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

c) En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar el nivel de ésta, en una altura de 2 (dos) metros como mínimo.

VENTILACIÓN MECÁNICA

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.

Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en Capítulo III, Sección Décima Primera referida a Implantación Industrial, Art. 347, Ventilación.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

b) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 8.-Edificaciones destinadas a Usos Comerciales e Industriales.

a) La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrá efectuarse por vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 10% de la superficie del piso del local.

b) La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

c) Los comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0,32 metros cuadrados, con un lado mínimo de 0,40 metros en edificaciones de hasta dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

d) En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de los locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Art. 9.-Patios de Iluminación y Ventilación.

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales translucidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo 0,50 metros, de tal manera que garantice la ventilación.

SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Art. 10.- Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales Habitables.

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 (nueve) metros cuadrados para el caso de edificaciones de una planta; de 12 (doce) metros cuadrados para las construcciones de dos plantas y de 15 (quince) metros cuadrados de superficie para el caso de edificios de hasta tres plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 (tres) metros.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 11.- Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales No Habitables.

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6 (seis) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 (dos) metros, hasta una altura máxima de tres plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 12.- Ampliaciones en Patios de Iluminación y Ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación

Art. 13.- Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de los Artículos 10 y 11 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

Art. 14.- Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación.

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

3.1.1.2 SECCIÓN SEGUNDA: DIMENSIONES DE LOCALES

BASES DEL DIMENSIONAMIENTO

Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del

mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

ALTURA DE LOCALES

A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

AREA HIGIÉNICO SANITARIO

a) Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m.

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.70m., y será independiente de las demás piezas sanitarias

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).

Urinarios.- El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

Art. 15.- Altura de Locales Habitables.

La altura mínima de los locales habitables será de 2,70 metros, entendiéndose por tal a distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Art. 16.- Altura de los Locales Habitables en Sótanos.

- a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.
- b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medida en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Art. 17.- Profundidad de los Locales Habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9 (nueve) metros.

Art. 18.- Mezzanines.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el Artículo 8 del presente cuerpo normativo.

- b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- c) No se utilice como cocina.
- d) Su área no exceda en ningún caso, los dos tercios (2/3) del área total correspondiente a planta baja.
- e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja.
- f) La altura mínima será de 2,40 metros.

Art. 19.- Baños.

- a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en los Artículos 4, 5 y 11 del presente cuerpo normativo.
- b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.
- c) Dimensiones mínimas de baños:
 - i. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas igual a 0,10 metros.
 - ii. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral igual a 0,15 metros.
 - iii. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal igual a 0,65 metros.
 - iv. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
 - v. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 metros cuadrados, con un lado de dimensión mínima de 0,80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias.

3.1.1.3 SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

Art. 20.- Circulaciones.

La denominación de “circulaciones” comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Art. 21.- Circulaciones Horizontales.

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
- b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 metros, excepto en interiores de viviendas unifamiliares o interiores de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 metros.
- c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,70 metros.
- d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m.

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo.

En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

Art. 22.- Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
- b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 (veinte y cinco) metros de alguna de ellas.
- c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 metros.

En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 metros.

En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

- d) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.
- e) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 50 (cincuenta) metros cuadrados.
- f) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,28 metros y la contrahuella una altura máxima de 0,18 metros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 metros y la contrahuella no será mayor a 0,17 metros.
- g) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto en las compensadas o de caracol.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- i) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Art. 23.- Escaleras de Seguridad.

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo por su actividad o concentración de personas, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación Urbana y Rural, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 (dos) horas contra el fuego.
- Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 (dos) horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.

- La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 (cinco) metros de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 (dos) horas como mínimo.
- Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 metros cuadrados por piso como máximo y artificial con circuito individual conectada a baterías con una duración mínima de 2 (dos) horas.
- La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 metros cuadrados y será de uso colectivo.
- Las puertas de la antecámara de la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2 metros de altura.
- Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentre gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, instituciones, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los cuatro pisos.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo Metropolitano de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios.

Art. 24.- Rampas.

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 metros.
- b) La pendiente máxima será del 10%
- c) Los pisos serán antideslizantes.

Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión

Dimensiones de Rampas:

Longitud	Pendiente máxima (%)
Sin límite de longitud	3.33
Hasta 15 metros	8
Hasta 10 metros	10
Hasta 3 metros	12

- b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo

cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

Art. 25.- Pasamanos en las Circulaciones.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas en edificaciones, la altura mínima de ésta será de 0,85 metros y se construirá de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

a) Agarraderas

Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

c) Pasamanos

La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

3.1.1.4 SECCIÓN CUARTA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

ACCESOS Y SALIDAS

Art. 26.- Generalidades.

Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Art. 27.- Dimensiones Mínimas.

El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública será de 1,20 metros.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 metros por cada 150 usuarios.

Art. 28.- Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.

Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 metros. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

Art. 29.- Salidas de Emergencia.

Las edificaciones de Uso Colectivo con una capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, salas de espectáculos deportivos y similares, centros de diversión, discotecas, y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 500 (quinientos) metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
- b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de los Artículos 30 y 31 de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Art. 30.- Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser especificadas en el Reglamento contra Incendios que dicte para el efecto el Cuerpo de Bomberos.

Art. 31.- Puertas.

Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos deportivos, centros de diversión, discotecas, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- b) Se construirán con materiales que garanticen la resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 metros; y,
- d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Dimensiones:

Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.

Puertas automáticas:

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Detector de piso:

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Puertas giratorias:

Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Identificación de la puerta

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.

3.1.1.5 SECCIÓN QUINTA: ELEVADORES

Art. 32.- Alcance.

Cumplirán con las normas de esta sección, todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga, tales como: Ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Art. 33.- Número de Ascensores por Altura de Edificación.

Todas las edificaciones que tengan más de una planta baja y tres pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor y sobre esta altura, por lo menos de dos ascensores, en caso de existir mezzanine, éste no se tomará como un piso más.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentra por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a 12 metros o cuatros pisos.

Sin embargo, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servicio por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación, debiendo regirse a lo establecido en los **Artículos 22 y 23** de la Sección Tercera.

Art. 34.- Pisos que se Excluyen del Cálculo de Altura para el Uso de Ascensores.

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

- a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.
- b) La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
 - i. Tanque de reserva de agua
 - ii. Casa de Máquinas
 - iii. Depósito de Material de Limpieza
 - iv. Vestuarios y Sanitarios.
 - v. Vivienda de Conserje.
 - vi. Sala de Copropietarios
 - vii. Parte Superior de Unidades de vivienda dúplex.

Art. 35.- Memoria Técnica.

El número, ubicación y características de los ascensores proyectados en un edificio, se ajustarán mediante un estudio de tránsito que deberá aprobarse junto con los planos de los edificios y satisfacer las siguientes condiciones:

- a) Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.
- b) El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros, no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga el Gobierno Municipal, a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.
- c) Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable.
- d) Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen, deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:
 - i. En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.
 - ii. En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores.
 - iii. En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor monta camillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.
 - iv. De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los

contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo.

- v. Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir con las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará al Gobierno Municipal, para que la Dirección de Planificación Urbana y Rural pueda pronunciarse al respecto.

Art. 36.- Vestíbulo de Ascensores.

El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 metros. Este ancho se incrementará en 0,10 metros por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de los seis pasajeros para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.

Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 2 (dos) metros, dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 0,50 metros adicionales en cada una de ellas.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que la de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida en la planta baja.

En el caso de la instalación de ascensores en edificios ya construidos, que no los hubieren previsto en su planificación, se admitirá que la puerta de los ascensores dé hacia otros planos verticales diferentes al de planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización de la Dirección de Planificación Urbana y Rural. Ésta la concederá solamente cuando el edificio tuviera por lo menos quince años de construcción y que no hubiere más de un cambio de dirección en la ubicación de las puertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente artículo.

Art. 37.- Condiciones del Cubo de Ascensores.

Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios; el cubo sí podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
- b) Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
- c) No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
- d) La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.
- e) Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
- f) Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Normas generales:

Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.

En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

Capacidad de transporte

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere el servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período típico de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo del edificio porcentaje

De población (%)

Oficinas de una sola entidad 10

Oficinas en general 10

Oficinas de gobierno 10

Departamentos 5

Hoteles 10

Hospitales 5

Escuelas colegios y universidades 15

Centros comerciales 15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

Tiempo de espera

El tiempo de espera de los pasajeros en el nivel de ingreso principal a los ascensores, no debe exceder de los siguientes valores:

Residencial: 137 segundos

Comercial y hoteles: 40 segundos

Industrial: 137 segundos

Equipamiento: 35 segundos

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Art. 38.- Salas de Máquinas.

- a) Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.
- b) El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.
- c) Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.
- d) Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

- e) El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en el Artículo 22 de este cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas. Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 metros.

Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.

Art. 39.- Condiciones de la Cabina.

Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.
- b) Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo a su funcionamiento normal.
- c) Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
- d) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
- e) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- f) Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- g) Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.
- h) Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema autosoportante.
- i) Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- j) Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1 W, al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
- k) Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.
- l) En la cabina no debe haber alarmas y dispositivos de seguridad inoperantes, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
- m) Los equipos o aparatos distintos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
- n) Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible:
 - o) Abrir o entreabrir, manualmente, la puerta de cabina desde el acceso del piso.
 - p) Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,5 mm. En esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.
 - q) Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

Dimensiones

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1.20 m. de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1.20 m. x 1.40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto. Su accionamiento debe ser automático.

Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2 244.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0.30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.

La cabina del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existe alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Art. 40.- Elevadores no Usuales.

Los tipos no usuales de elevadores de transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Art. 41.- Montacargas.

Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que fuera aplicable y con las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
- b) No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores.
- c) Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.
- d) Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a), b) y c), presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Art. 42.- Escaleras Mecánicas y Eléctricas.

- a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- b) Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,50 metros.
- c) La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras es del 75%.
- d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 metros/segundo.

3.1.1.6 SECCIÓN SEXTA: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Art. 43.- Alcance.

Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

Art. 44.- Construcción.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art. 45.- Cálculo de la Isóptica.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante “k” que el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 (doce) centímetros.

Art. 46.- Otros Sistemas de Trazo de Isópticos.

Para el cálculo de visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Art. 47.- Nivel de Piso

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 metros, cuando éste se encuentre en posición de sentado y de 1,50 metros cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 48.- Cálculo de Isóptica en Teatros y Espectáculos Deportivos.

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art. 49.- Cálculo de Isópticas en Cines

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla

Art. 50.- Requisitos de Aprobación de Planos.

Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y la
- b) s distancias entre cada fila sucesiva.
- c) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- d) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,5 centímetros para facilitar la construcción de los mismos; y,
- e) La magnitud de la constante «k» empleada.

3.1.1.7 SECCIÓN SÉPTIMA: NORMAS PARA CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE

Art. 51.- Alcance.

Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Art. 52.- Normas Generales.

Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción -C.E.C.-, parte reglamentaria, Volumen I, preparado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), en abril de 1977 y aprobado por el Acuerdo No. 592 del 7 de junio de 1977 del Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del C.E.C., promulgado el 12 de febrero de 1951.
- b) Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan modifiquen o complementen a las indicadas en el numeral a). Estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores.
- c) En todo caso, se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos.
- d) Cuando se presente esta situación el profesional responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

Art. 53.- Responsabilidad Técnica.

Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Planificación Urbana y Rural exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.

3.1.1.8 SECCIÓN OCTAVA: DISPOSICIONES VARIAS

Art. 54.- Locales Viciados.

En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10 (diez) metros cúbicos por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo como revestimiento de los muros de fachadas de todo tipo de edificio.

Art. 55.- Locales a Nivel de Terreno.

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 metros por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 56.- Muros en Sótanos.

Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m., sobre el nivel de la acera o patio adyacente

Art. 57.- Locales con Pisos de Madera.

Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberá tener una altura mínima de 0,30 m. entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0.40 metros cuadrados.

Art. 58.- Marquesinas.

En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 2 (dos) metros; tendrá una altura mínima de 2,40 metros y no será accesible. Para su autorización de emplazamiento y construcción por parte de la municipalidad, el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera y la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Art. 59.- Ocupación de Retiros.

En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías de primer orden.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3 metros.

No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote.

No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Art. 60.- Balcones y Voladizos.

Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote.

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continua con portal, el volado tendrá un máximo de 0,60 metros y una altura mínima de 3 metros a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5 metros o más, el volado no será mayor a 1,50 metros sobre el retiro y si tal retiro es de 3 metros el volado no superará 1 metro.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 0,60 metros debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo; para dimensiones mayores, a una distancia de 1,5 veces el ancho del volado.

En las edificaciones con retiro lateral y posterior mínimo, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles tales como: Jardineras, quiebra soles, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 metros.

La autorización y construcción de balcones y voladizos por parte de la municipalidad, estará condicionada al cumplimiento de las normas de protección en cuanto a distancia de la red eléctrica establecidas por la Empresa Eléctrica Local, para lo cual el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera (existente y planificada) así como la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

Art. 61.- Vestíbulo de Acceso.

En toda edificación de cuatro o más pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6 (seis) metros cuadrados y un lado mínimo de 2 (dos) metros.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 metros de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 m., de ancho, sujetándose a lo dispuesto en la Sección Tercera de este cuerpo normativo.

El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio

Art. 62.- Ductos y Equipos de Aire Acondicionado.

La autorización para este tipo de instalaciones se efectuará en base a la presentación de un estudio elaborado por parte de un Ingeniero Mecánico o profesional debidamente calificado y que garantizará las condiciones de ventilación y servicio de climatización. Los elementos que por su naturaleza deban ser emplazados en el exterior de las edificaciones recibirán un especial tratamiento de fachadas para su integración al proyecto arquitectónico. Preferentemente las edificaciones deberán diseñarse para un funcionamiento bioclimático armónico considerando el entorno: vegetación, ventilación y soleamiento de tal manera que disminuyan la necesidad de instalación de este tipo de equipos.

Art. 63.- Porterías.

Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

- a) Tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3 metros.
- b) Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 metros cuadrados.
- c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

3.1.2 CAPÍTULO II: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

3.1.2.1 SECCIÓN PRIMERA: EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Art. 64.- Alcance.

Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Art. 65.- Unidad de Vivienda.

Para los efectos de estas normas, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio.

Art. 66.- Dimensiones Mínimas de los Locales.

- a) Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 (seis) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) Dormitorios Exclusivos.- Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.10m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres. Otros dormitorios con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres o incrementarán su área mínima en 0,72 metros cuadrados.
- c) Sala de Estar.- Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.
- d) Comedor.- Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 metros.
- e) Cocina.-Tendrá una superficie mínima de 4,50 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 metros.
- f) Baños.- Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 metros el lado menor y una superficie útil de 2,50 metros cuadrados.
- g) Área de Servicio.- Tendrá una superficie de 2,25 metros cuadrados, como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 metros libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividida de esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 metros de altura.
- h) Área de Secado.- En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 metros cuadrados. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m². de superficie en dormitorio 1 y de 0.54m². en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica.

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio

ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.30 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.05 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

LOCAL DE COCINA

Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

Cocinas de un solo mesón: 0.90 m.

Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm: 0.90 m. Cocinas de mesones enfrentados: 1.10m.

ANTEPECHOS

Toda abertura, vano o entrepiso que de al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.

MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS

Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m. Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m. Muros de hormigón armado: 0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

SEPARACION DE ESPACIOS COMUNITARIOS

No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Art. 67.- Servicios Sanitarios de la Vivienda.

Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.

Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.

Lavadero de ropa.

Art. 68.- Departamentos de un solo ambiente.

En los proyectos de vivienda colectiva, se podrá autorizar la construcción de vivienda de un solo ambiente en un porcentaje que no supere el 10% del número total de soluciones habitacionales, cuando cumplan las siguientes características:

- a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, según la norma del literal b, del Artículo 66 y un área mínima de 12 metros cuadrados libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
- b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del Artículo 19 del presente cuerpo normativo.
- c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m. libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros libres.
- d) El área de servicio se regirá exactamente al contenido del inciso g) del Artículo 67 del presente cuerpo normativo.

Art. 69.- Dimensiones de las Puertas.

Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

Altura mínima: 2,00 metros.

Secciones mínimas:

- a) Acceso a vivienda o departamento: 0,85 metros
- b) Dormitorios, salas, comedores: 0,80 metros
- c) Cocinas y áreas de servicio: 0,85 metros
- d) Baños: 0,70 metros

Art. 70.- Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar.
- b) En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada unidad de vivienda de hasta 120 metros cuadrados en total y un puesto adicional por cada fracción de 120 metros cuadrados en exceso.
- c) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
- d) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m².
- e) Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

3.1.2.2 SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS

Art. 71.- Alcance.

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

Art. 72.- Edificios de Oficinas para fines de Dotación Exigidas.

Para los efectos de estas normas, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal y se relacionará el área neta total de oficinas a razón de un departamento por cada 45 metros cuadrados de oficinas o fracción mayor de 20 metros cuadrados.

Art. 73.- Servicios Sanitarios en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 45 metros cuadrados, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 45 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m²., se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Art. 74.- Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios.

Todo local comercial o de servicios de hasta 500 metros cuadrados de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supera los 500 metros cuadrados dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Art. 75.- Servicios Sanitarios para el Público en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas de servicio público, con área de hasta 100 metros cuadrados, dispondrá de dos cuartos de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 metros cuadrados se incrementará dos cuartos de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Art. 76.- Servicios Sanitarios para el Público en Comercios o Servicios.

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 500 metros cuadrados de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación:

- Por los primeros 500 metros cuadrados o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.
- Por cada 500 metros cuadrados o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Art. 77.- Cristales y Espejos.

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 metros del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Para los espacios cubiertos con vidrio éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Art. 78.- Servicio Médico de Emergencia.

Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1000 metros cuadrados y todo centro comercial, deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Art. 79.- Locales de Comercio de Productos Alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de otros elementos nocivos
- d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Art. 80.- Estacionamientos en Oficinas.

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 45 metros cuadrados de área neta de oficinas, o fracción mayor de 20 m².

Art. 81.- Estacionamientos en Locales de Comercio y Servicios.

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto por cada 40 metros cuadrados para locales individuales de hasta 200 m² de superficie.
- b) Un puesto por cada 30 metros cuadrados de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
- c) Un puesto por cada 25 metros cuadrados de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 metros cuadrados.
- d) Un puesto por cada 15 metros cuadrados de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m².

3.1.2.3 SECCIÓN TERCERA: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS.

Art. 82.- Alcance.

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Art. 83.- Entradas y Salidas.

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de transición. Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3,50 metros de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.
- b) Número de carriles.- Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
- c) Anchos mínimos de carriles.- Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 0,15 metros de base x 0,15 metros de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2,50 metros, por carril y una banda independiente para peatones.
- d) Señal de alarma luminosa.- Toda edificación que al interior del predio tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.
- e) Uso de retiros.- Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 84.- Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos.

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior y deberán tener una longitud mínima de 6 (seis) metros y un ancho no menor de 1,20 metros. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

Art. 85.- Caseta de Control.

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 (dos) metros cuadrados.

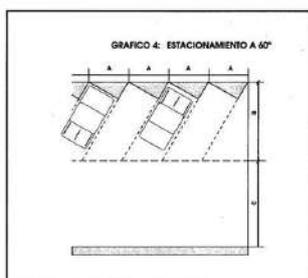
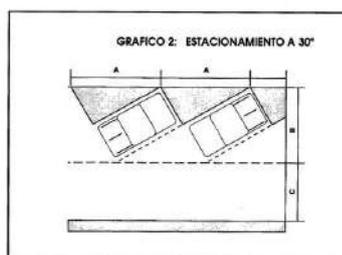
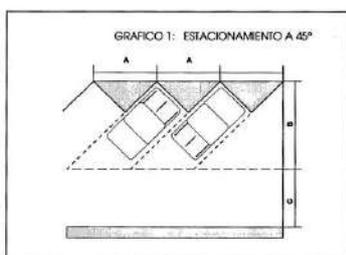
Art. 86.- Altura Libre Mínima.

Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,70 metros.

Art. 87.- Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamientos.

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación:

ESTACIONAMIENTO	A(m) B(m) C(m)	AREA DE VEHICULOS
En 45°	3,40 / 5,00 / 3,30	28,20 m ² .
En 30°	5,00 / 4,30 / 3,30	34,00 m ² .
En 60°	2,75 / 5,50 / 6,00	28,00 m ² .
En 90°	2,50 / 5,20 / 6,00	28,00 m ² .
En paralelo	6,10 / 2,50 / 3,30	34,00 m ² .



Art. 88.- Anchos Mínimos de Puestos de Estacionamientos.

Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Lugar de emplazamiento para automóviles normales

- 1) Abierto para todos los lados o contra 5,00 m. X 2,30m un obstáculo.
- 2) Con pared en uno de los lados. 5,00m. X 2,55m
- 3) Con pared de ambos lados (box) 5.00m. X 2.80m

Art. 89.- Colocación de Vehículos en Fila.

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art. 90.- Puestos con muros frontales

Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 0,15 metros de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

Art. 91.- Protecciones.

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 92.- Circulaciones para Vehículos.

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 metros en las rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 metros de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50m.

Art. 93.- Señalización.

Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color blanco, amarillo y negro:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulaciones y rampas.
- e) Pasos peatonales.
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 94.- Ventilación.

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

- a) Ventilación natural.- El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente y no se permitirá en ellos la colocación de vidrios, mallas o similares.
- b) Ventilación mecánica.- Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación

mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Art. 95.- Servicios Sanitarios.

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

- a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: Inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y cancelas.
- b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Art. 96.- Estacionamientos de Servicios Exclusivo que no sean de Carácter Público.

Los estacionamientos de servicio institucional o privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Art. 97.- Estacionamiento en Terrenos Baldíos.

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Art. 98.- Estacionamientos fuera del Predio.

Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m.) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Art. 99.- Edificios de Estacionamientos

Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

- a) Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.
- b) Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento en forma separada para hombres y mujeres, y dispondrán como mínimo de un cuarto equipado con un inodoro y un lavamanos que deberán estar abiertos al público durante el horario de funcionamiento.
- c) Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.
- d) Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.
- e) Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los cuatro pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
- f) Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Dirección de Planificación Urbana y Rural la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Art. 100.- Protección contra incendios

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendios.

3.1.2.4 SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Art. 101.- Alcance.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

Art. 102.- Cambio de Uso.

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la Dirección de Planificación Urbana y Rural y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

Art. 103.- Accesos.

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público de un ancho no menor a 10 metros exclusivo para peatones.

Art. 104.- Locales en Pisos Bajos.

Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grados, estarán situados únicamente en la planta baja.

Art. 105.- Áreas de Recreación.

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Preprimaria 1,50 metros cuadrados por alumno;
- b) Primaria y secundaria 5,00 metros cuadrados por alumno y en ningún caso será menor a 200,00 metros cuadrados.

Art. 106.- Patios de Piso Duro.

Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Art. 107.- Servicios Sanitarios.

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Art. 108.- Servicios Sanitarios para Alumnos.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un inodoro por cada 40 alumnos.
- b) Un urinario por cada 100 alumnos.
- c) Un inodoro por cada 30 alumnas.
- d) Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios
- e) Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)
- f) Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as)
- g) Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo.
- h) El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas con capacidad limitada.

Art. 109.- Altura de la Edificación.

Las edificaciones de educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art. 110.- Auditorios, Gimnasios y otros Locales de Reunión

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

Art. 111.- Salas de Clase Especiales.

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Art. 112.- Edificaciones con Materiales Combustibles.

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Art. 113.- Materiales Inflamables.

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Art. 114.- Servicio Médico.

Toda edificación estará equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario

Art. 115.- Locales destinados a Enseñanza.

- 1) Aulas: Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:
 - a) Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 metros libres.
 - b) Área mínima por alumno:
 - Preprimaria: 1,00metro cuadrado por alumno.
 - Primaria y secundaria: 1,20 metros cuadrados por alumno
 - c) Capacidad máxima: 40 alumnos.
 - d) Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 metros libres
- 2) Laboratorios, Talleres y Afines Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Art. 116.- Iluminación.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local. Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Art. 117.- Ventilación.

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art. 118.- Soleamiento.

Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Art. 119.- Visibilidad.

Los locales de clases deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Art. 120.- Muros.

Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 metros.

Art. 121.- Volumen de Aire por Alumno.

Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3,50 metros cúbicos por alumno.

Art. 122.- Puertas.

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 metros para una hoja y de 1,20 metros para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Art. 123.- Elementos de Madera.

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 124.- Escaleras.

Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deber ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 2 metros libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0,60 metros por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios.
- d) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- f) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- g) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- h) Tendrán una huella no menor a 0,28 metros ni mayor de 0,34 metros y una contrahuella máxima de 0,16 metros para escuelas primarias y de 0,17 metros para secundarias.
- i) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m. de distancia de la escalera que de servicio.
- j) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Art. 125.- Pasillos

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 metros libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Art. 126.- Aleros.

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, éstos serán de 0,90 metros como mínimo.

Art. 127.- Distancia entre Bloques.

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Para una sola planta: 3,00 metros libres.
- b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50m. por cada piso adicional.

Art. 128.- Dormitorios en Internados.

Además de las disposiciones de este artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

- a) Superficie mínima por alumno: 5,00 metros cuadrados.
- b) Volumen de aire mínimo por alumno: 12 metros cúbicos.
- c) Servicios sanitarios: Se aplicará lo indicado en los Artículos 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:
 - 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos.
 - 2 inodoros por cada 70 alumnas.

Art. 129.- Servicio Médico Dental.

Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos, estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

Art. 130.- Vivienda para Conserje.

La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo.

Art. 131.- Radio de Influencia.

La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia:

- Preprimaria: 400 m.
- Primaria: 800 m.
- Secundaria: 1.600 m.
- Escuelas técnicas: 2.500 m.

3.1.2.5 SECCIÓN QUINTA: CENTROS DE REUNIÓN

Art. 132.- Alcance.

Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios, centros de diversión, discotecas y otros locales de uso similar.

Art. 133.- Categorías.

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

Primera categoría: Capacidad superior a 1.000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a (10) diez metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a (3) tres metros.

Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1.000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios, podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a 2,50 metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Art. 134.- Altura de la Edificación.

Los locales destinados a: Teatros, Cines, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos.

En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Art. 135.- Permiso de Funcionamiento.

Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones, así como del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y obtención del permiso por parte del Cuerpo de Bomberos.

Art. 136.- Edificios Existentes

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señalará la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental en coordinación con la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Art. 137.- Tipo de Construcción.

Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Artículo 134 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: Escenario, puertas y ventanas.

Art. 138.- Altura Libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (3,06) metros como mínimo.

Art. 139.- Ventilación.

Dispondrán de ventilación natural y directa al exterior; cuando no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) m³., por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m² por usuario. Los sistemas de ventilación mecánica serán instalados de forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar.

Las emisiones de procesos y de combustión que pudieren efectuarse en centros de reunión y diversión como discotecas y similares no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art. 140.- Iluminación.

A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Art. 141.- Condiciones Acústicas.

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo en los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

En los centros de reunión y diversión tales como discotecas y similares se utilizará aislamiento acústico con materiales resistentes al fuego, y se evitará la propagación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Art. 142.- Pasajes.

Los pasajes y patios especificados en el Artículo 134 del presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Art. 143.- Muros Cortafuegos.

Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 144.- Depósitos Subterráneos.

Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Art. 145.- Locales en Pisos Altos.

Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán contruidos todos sus elementos con materiales que garantice la resistencia al fuego mínimo por 2 horas.
- b) Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- c) En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 metros, el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0,16 metros y el ancho de la huella no menor a 0,30 metros. Debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch + 1h = 0,62$ metros.

Art. 146.- Palcos y Galerías.

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1,50 metros.

Art. 147.- Pasillos.

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Sección mínima 1,50 metros, la cual se calculará a razón de 1,20 metros por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.

- b) Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%
- c) No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
- d) Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e) Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Art. 148.- Escaleras.

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.
- b) Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50 metros.
- c) La huella mínima será de 0,30 metros y la contrahuella máxima de 0,16 metros.
- d) Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
- e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
- f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60 metros, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
- g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- i) Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Art. 149.- Accesos y Salidas.

Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Art. 150.- Puertas.

A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.
- b) Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
- c) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.
- d) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- e) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.

- f) En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Art. 151.- Puertas de Emergencia.

Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos.
- b) Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- c) No se dispondrá de puertas cercanas al escenario
- d) Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda «salida», el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Art. 152.- Accesos de Vehículos y de Servicios

Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Art. 153.- Butacas.

En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima entre respaldos: 0,85 metros.
- b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 metros.
- c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo.
- d) Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad
- e) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos
- f) Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 metros.
- g) Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.
- h) La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 metros.
- i) El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Art. 154.- Pasillos Interiores.

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.
- b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90m.
- c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y su ancho estará determinado por

la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.

- d) No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos.
- e) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
- f) Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Art. 155.- Escenario.

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Art. 156.- Camerinos.

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- b) El área mínima será de 4 metros por persona.
- c) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.
- e) El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

Art. 157.- Cabinas de Proyección.

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines o teatros, cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4.00 metros cuadrados, por cada proyector y una altura mínima de 2,40 m.
- b) Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extinguidores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
- e) La ventilación se hará directamente al exterior.
- f) Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Art. 158.- Talleres y Vestidores para Empleados.

Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art. 159.- Ventanas.

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

Art. 160.- Servicios Sanitarios.

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.
- b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.
- c) Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable.
- d) Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a y b de este artículo.

Art. 161.- Taquillas.

Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art. 162.- Estacionamientos.

Todo local destinado a centro de reuniones, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre "Edificios de Estacionamientos".

3.1.2.6 SECCIÓN SEXTA: MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS

Art. 163.- Alcance.

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

Art. 164.- Clasificación.

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- a) Taller automotriz.
- b) Mecánica automotriz liviana.
- c) Mecánica automotriz semi-pesada.
- d) Mecánica automotriz pesada.
- e) Mecánica en general.
- f) Vulcanizadoras.
- g) Lavadoras.

Art. 165.- Definiciones.

Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del artículo anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

- a) Taller automotriz.- Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.
- b) Mecánica automotriz liviana.- Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas

- c) Mecánica automotriz semipesada.- Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- d) Mecánica automotriz pesada.- Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- e) Mecánica en general.- Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición.
- f) Vulcanizadoras.- Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

Art. 166.- Actividades en Mecánicas Automotrices.

En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a) Afinamiento de motores.
- b) Reparación de máquinas.
- c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
- d) Enderezada de carrocerías y pintura.
- e) Servicio de soldadura.
- f) Cambio de ventanas y parabrisas.
- g) Arreglo de tapicería e interiores.
- h) Sistema eléctrico y baterías.
- i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

Art. 167.- Normas de Construcción.

Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) Materiales: serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- b) Pisos: El piso será de pavimento rígido.
- c) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- d) Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo a lo dispuesto en las normas pertinentes que disponga la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental.
- e) Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros.
- f) Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.
- g) Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.

Art. 168.- Servicios Sanitarios.

Todos los establecimientos especificados en la presente sección, serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados.

Art. 169.- Ingreso y Salida de Vehículos.

Si son independientes su ancho no será menor a 2,80m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 metros del vértice de edificación en las esquinas.

Art. 170.- Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica.

Art. 171.- Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente

Art. 172.- Protección contra Incendios.

Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

3.1.2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 173.- Alcance.

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

Art. 174.- Clasificación.

Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, sin perjuicio de las disposiciones que emane el Ministerio de Turismo como autoridad nacional en este campo, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

1. Hoteles.
 - 1.1. Hotel.
 - 1.2. Hotel residencial.
 - 1.3. Hotel apartamento.
2. Pensiones, hostales, hostales residencias.
3. Paradores, moteles refugios.
4. Establecimientos hoteleros especiales.
5. Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).
 - 5.1. Ciudades vacacionales.
 - 5.2. Campamentos (camping).
 - 5.3. Apartamentos, villas, cabañas.
 - 5.4. Otros.

Art. 175.- Definición.

Hotel.- Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Apartamentos.- Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Hostal.- Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

Hostal Residencia.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

Pensión.- Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

Parador.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

Motel.- Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

Art. 176.- Aprobación del Gobierno Municipal

Se incluirá como requisito general para la obtención de la Licencia única anual de funcionamiento la aprobación por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural del proyecto arquitectónico del local que dará cumplimiento a las determinaciones de la presente ordenanza, para lo cual se dispondrá su presentación y aprobación en el plazo máximo de un año, y las readecuaciones de construcción a que hubiere lugar en el plazo máximo de dos años a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Art. 177.- Locales Comerciales.

Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 178.- Comedores.

Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Art. 179.- Pasillos.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos. Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre «circulaciones en las construcciones» contempladas en este cuerpo normativo.

Art. 180.- Servicios Higiénicos.

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. En los establecimientos clasificados en las categoría de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Art. 181.- Dotación de Agua.

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás. Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Art. 182.- Generador de Emergencia.

En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Art. 183.- Suites.

Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón.

Art. 184.- Tratamiento y Eliminación de Basuras.

Complementariamente con las disposiciones emanadas por la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del Gobierno Municipal se deberá respetar lo siguiente:

- a) La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.
- b) Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

Art. 185.- Condiciones Específicas para Edificaciones de Alojamiento.

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en las disposiciones emitidas por el Ministerio de Turismo, así como por otros reglamentos que emane el Gobierno Municipal, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este cuerpo normativo.

3.1.2.8 SECCIÓN OCTAVA: EDIFICACIONES DE SALUD

Art. 186.- Alcance.

Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, Centros Médicos, Clínicas Privadas, Centro de Rehabilitación y otras de uso similar.

Art. 187.- Accesos.

Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

Art. 188.- Estacionamientos.

Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal. Los estacionamientos destinados para el público bajo ninguna circunstancia podrán ser destinados ni temporal ni definitivamente para el personal.

Art. 189.- Elevadores.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta del Capítulo I del presente cuerpo normativo, correspondiente a "Elevadores", se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
- b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.
- c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Art. 190.- Altura Libre de los Locales.

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,06 metros entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo. Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse pero en ningún caso será menor a 2,70 metros libres.

Art. 191.- Rampas.

Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

Art. 192.- Escaleras.

Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. La contrahuella máxima será 0,16 metros y la huella mínima igual a 0,30 metros. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Art. 193.- Pasillos.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas en no menos de 25 metros, con aislamiento acústico.
- El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 metros.
- Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 metros de ancho.
- Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 metros de ancho.
- Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 metros cuadrados de espera por persona mínimo.

Art. 194.- Puertas.

Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- Baños: 0,90 metros el ancho de la hoja.
- Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 metros el ancho de la hoja.
- Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 metros en dos hojas.
- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 metros en dos hojas.
- Cocinas y otros servicios: 0,90 metros en una hoja o 1,40 metros en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Art. 195.- Generador de Emergencia.

Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos. Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalará el Ministerio de Salud Pública a través de la Dirección Provincial de Salud u otro organismo competente.

Art. 196.- Lavanderías.

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 metros cuadrados por cama. Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 metros y sus pisos serán antideslizantes.

Art. 197.- Cocinas.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 metros cuadrados por cama.
- Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas con materiales de fácil esterilización hasta una altura de 2.00 m.
- La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
- Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

Art. 198.- Esterilización.

El área mínima se calculará a razón de 0,90 metros cuadrados por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico.

Art. 199.- Salas de Enfermos.

La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%. El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infectocontagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 metros cuadrados en el primer caso y 6,00 metros cuadrados en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 metros cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 metros en total.

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m² que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes escolares y pre-escolares.

Art. 200.- Salas de Operaciones y Curaciones, Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico.

Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales. El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos 20,00 m².

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.

La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y de fácil higiene, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos de fácil higiene.

Anatomía patológica. También deberán ser de fácil higiene con recubrimiento susceptible de esterilización.

Art. 201.- Servicios Sanitarios.

- En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado
- En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.
- En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.
- Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.
- Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Art. 202.- Revestimientos.

Se deberá utilizar materiales de fácil mantenimiento, higiene y esterilización, así como pisos antideslizantes.

Art. 203.- Prevenciones contra Riesgos.

A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.
- b) La construcción deberá contar con un estudio estructural que garantice que la edificación es sismo resistente, con sus respectivas rutas de evacuación y puntos de seguridad.

- c) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- d) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.
- e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- f) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y,
- g) Se adoptarán las correspondientes medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos

3.1.2.9 SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS DESTINADOS A CULTO

Art. 204.- Alcance.

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Art. 205.- Área de la Sala.

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado

Art. 206.- Volumen de Aire.

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 metros cúbicos de aire por asistente.

Art. 207.- Altura Libre Mínima.

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,30 metros libres.

Art. 208.- Locales Anexos.

Todos los locales anexos a la sala, tales como: Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Art. 209.- Estacionamientos.

Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 10 asistentes.

3.1.2.10 SECCIÓN DÉCIMA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art. 210.- Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 211.- Graderíos.

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 m.
- b) La profundidad mínima será de 0,70 m.

- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el artículo correspondiente de la sección referida a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo.
- d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,30 m.
- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.
- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a «visibilidad en espectáculos» del presente cuerpo normativo.

Art. 212.- Circulaciones en Graderíos.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art. 213.- Salidas.

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Art. 214.- Servicios Sanitarios.

Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aún cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

Art. 215.- Clubes Deportivos o Sociales.

Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinentes.

Art. 216.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

3.1.2.11 SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Art. 217.- Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para industria todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos o semejantes a gran escala y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 218.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de área construida. Dichos estacionamientos se destinarán para uso del personal y ocasionales.

Adicionalmente se destinarán áreas de estacionamiento para descarga y despacho de los bienes producidos. Dichas plazas de estacionamiento se establecerán en función del tipo de vehículo de transporte y su número no será inferior a 2 (dos) plazas.

Art. 219.- Prevención contra Incendios.

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 metros, de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Art. 220.- Servicios Sanitarios.

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Art. 221.- Primeros Auxilios.

Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art. 222.- Chimeneas.

En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 metros de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Art. 223.- Requisitos Complementarios.

- a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.
- b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles.
- c) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 metros cúbicos por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

- d) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.
- e) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.
- f) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1,80 metros y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- g) Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas.
- h) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.
- i) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.
- j) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportarlos humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- k) La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el Gobierno Municipal suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición.
- l) Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la trasmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.
- m) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas.
- n) Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional.

3.1.2.12 SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA: PISCINAS.

Art. 224.- Alcance.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el «Reglamento de Piscinas» del Ministerio de Salud Pública.

Art. 225.- Definición.

- Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.
- Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

- Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.
- Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
- Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.
- Piscina de recirculación: Piscinas de recirculación, son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
- Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Art. 226.- Permiso de la Autoridad de Salud.

Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en el Gobierno Municipal, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Art. 227.- Equipamiento Básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas.
- b) Duchas.
- c) Servicios Higiénicos.
- d) Lavatorios de pies.
- e) Implementos para control de calidad del agua.
- f) Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
- g) Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.
- h) Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Art. 228.- Piscinas Infantiles.

Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 229.- Piscinas Intermitentes.

Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Art. 230.- Plazo de Adecuación.

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, la Dirección de Planificación Urbana y Rural en coordinación con la Dirección de Turismo fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo a las normas aquí establecidas.

Art. 231.- Materiales y Acabados.

Las piscinas se construirán de hormigón o de otros materiales impermeables y resistentes, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas

ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Art. 232.- Profundidad.

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja y de 1,80 a 3,60 metros en la profunda. Entre el 80% y el 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 metros la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m. más atrás del trampolín.

Art. 233.- Pendientes al Fondo.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Art. 234.- Asideros.

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 235.- Escaleras.

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 metros.

Art. 236.- Entrada y Evacuación de Agua.

Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del Gobierno Municipal.

Art. 237.- Trampolines.

La estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m. de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina.

ELEVACION DE LA PLATAFORMA (EN METROS)	PROFUNDIDAD DE LA PISCINA (EN METROS)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3 metros en las piscinas públicas.

Art. 238.- Lavatorios para pies.

Los lavatorios para pies pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

- a) A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 metros y el nivel del agua será mantenido a 0,20 metros.
- b) Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 metro de ancho y 0,10 metros de profundidad.

Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Art. 239.- Circulación Perimetral.

Rodeando a la piscina o al lavatorio, se construirá un pasillo de 1,20 metros de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Art. 240.- Capacidad.

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Art. 241.- Carga Máxima.

La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 metros cuadrados de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 metros de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Art. 242.- Iluminación Artificial.

La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

- a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux.
- b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz
- c) Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 watts por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 243.- Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Art. 244.- Servicios Sanitarios.

Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavatorios de pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias hombres mujeres:

1 inodoro por cada 60 hombres, 1 inodoro por cada 40 mujeres.

1 lavamanos por cada 60 hombres, 1 lavamanos por cada 60 mujeres.

1 ducha por cada 30 hombres, 1 ducha por cada 30 mujeres.

1 urinario por cada 60 hombres.

Art. 245.- Instalaciones Hidráulicas Sanitarias.

En general, todas las instalaciones hidráulicas sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Art. 246.- Equipo de Limpieza.

Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art. 247.- Vivienda para Conserje.

Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Artículo 66 de este cuerpo normativo.

3.1.2.13 SECCIÓN DÉCIMO TERCERA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS.

Art. 248.- Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se aplicarán estas disposiciones para todos aquellos que lleven a cabo sus operaciones en forma permanente o eventual y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 249.- Protecciones.

El área donde se instalen aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 metros medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca

Art. 250.- Servicios Sanitarios.

Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Art. 251.- Primeros Auxilios.

Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor de veinte (20.00) metros.

Art. 252.- Protección contra Incendios.

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para “locales de concentración de público”, exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Art. 253.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 15 metros cuadrados de área ocupada con juegos.

Art. 254.- Instalaciones Eléctricas.

Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica Regional.

3.1.2.14 SECCIÓN DÉCIMO CUARTA: EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 255.- Alcance.

Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 256.- Disposiciones Generales.

En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: El terreno, el acceso, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable,

locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares.

b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.

d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Gobierno Municipal. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios. Corresponderá al I. Concejo del Gobierno Municipal certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

i. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

ii. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior.

e) Vivienda para Conserje.- Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 metros cuadrados como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Artículo 67 del presente cuerpo normativo.

Art. 257.- Normas Generales para Edificaciones.

Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal, cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación, a más de todos los pertinentes y contenidos en estas normas.

Art. 258.- Normas de Estructura.

Podrán ser de hormigón o metálica. Será antisísmica calculada de acuerdo a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción en vigencia.

Los entresijos entre diferentes unidades a ser enajenados sujetándose al régimen de propiedad horizontal serán en todo caso de hormigón armado, deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción; se aceptará como eficiente un entresijo de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 20 cm. No se admitirán nervaduras tipo casetonado, donde el espacio entre nervios no haya sido rellenado por un inerte aliviado o por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica.

En caso de que se use dispositivos especiales para alcanzar la aislación pedida, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios de pisos donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc. y toda maquinaria que produzca vibraciones, deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente la caja de ascensores en las que se sujeten las guías de cabina, de contrapeso, etc. formará una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 259.- Normas de Albañilería.

a) Todas las obras de albañilería, que sean divisorias de dos departamentos o de un apartamento con lugares o ambientes comunitarios, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido igual al indicado en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Todos los muros divisorios serán de ladrillo de 0.15 m. de espesor como mínimo o muro doble de 0,10 metros de espesor cada uno, de bloque y con cámara de aire de 0.05 m. como mínimo.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural admitirá cualquier otro procedimiento siempre que el proyectista y el constructor demuestren que el sistema adoptado sea eficiente dentro de las normas estipuladas para el efecto por el Código Ecuatoriano de la Construcción.

b) No se podrán colocar muros o rejas de cierre que segreguen superficies de terreno o de pisos comunitarios para el uso exclusivo de algún copropietario.

Sin embargo, se autorizará la colocación de rejas de una altura no mayor de 0,50 metros para defender espacios verdes que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, así como rejas de cierre en el perímetro total del conjunto habitacional, en estos casos deberán ejecutarse todas las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan un buen mantenimiento de patios y áreas verdes.

Art. 260.- Normas de Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Telecomunicaciones y Especiales.

a) A juicio de la Dirección de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del Gobierno Municipal, que juzgará las condiciones de presión del servicio de agua en el sector, será o no obligatorio disponer de cisternas, bombas, tanques de presión y tanques de reserva. La capacidad de los tanques estará supeditada al tipo de edificio a construirse.

b) Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta que esta no empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de varios pisos.

c) Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada departamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. En todo caso estas instalaciones se sujetarán a las disposiciones que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio; el consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos, de acuerdo al rubro de gastos comunes del inmueble.

d) Será obligatoria una instalación especial y reserva de agua destinada al sistema contra incendios, dicha reserva existirá siempre con una capacidad calculada de acuerdo con las normas de protección contra incendios. En cada nivel y frente a la caja de escaleras se ubicará una salida de agua, con su respectiva válvula de paso, una manguera de 51 milímetros de diámetro y longitud mínima de 15 metros, debidamente plegada y ubicada dentro de un nicho que tendrá protección de vidrio y estará ubicado en lugar accesible. La instalación especial de agua contra incendios podrá sustituirse con la provisión de extintores para cada piso y según las características pertinentes.

e) Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: Ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever la instalación acústica y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones.

f) Para los edificios que requieran más de cuatro líneas telefónicas u otros servicios de telecomunicaciones, se regirán a lo estipulado en los Reglamentos y Ordenanzas relativos al funcionamiento de los mismos.

Art. 261.- Servicios Colectivos de los Edificios.

a) Escaleras.- Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.

b) Pasillos.- Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.

- c) Ascensores.- Será obligatoria la colocación de ascensores, en la edificación con más de una planta baja y tres pisos altos, para los efectos de esta norma, el mezzanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor. Además estarán sujetos a las disposiciones que sobre elevadores contemplan las presentes Normas de Arquitectura.
- d) Cuartos de basura.- Para el almacenamiento temporal de desperdicios se dispondrá de un local adyacente al vestíbulo de servicio, en cada piso, con un área mínima de 1 metro cuadrado, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80 metros, en el que se proveerá una llave de agua y sumidero de piso. Su ventilación podrá ser a través de una rejilla de 0,30 por 0,30 metros, colocada en la parte inferior de la puerta de acceso. A nivel de planta baja se dispondrá de un cuarto para almacenamiento general de basuras provenientes de otros pisos el cual será de fácil acceso para la evacuación por parte del servicio de Recolección de Desechos del Gobierno Municipal.
- e) Vivienda conserje.- Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 metros cuadrados como mínimo y estará sujeta a lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12 metros cuadrados como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres.
- f) Sala comunal.- Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá una área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Para edificios de hasta 20 departamentos su superficie mínima será de 30 metros cuadrados (independiente del área de servicios sanitarios) y aumentará a razón de 2 metros cuadrados por cada departamento en exceso. La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará de un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

Art. 262.- Estacionamientos.

Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, solo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.

Los estacionamientos que excedieren la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente, a cualquiera de los condóminos.

Art. 263.- Aprobaciones.

Para el proceso de aprobación por parte del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal, la Dirección de Planificación Urbana y Rural remitirá los respectivos proyectos arquitectónicos y de ingenierías, así como el Reglamento de Copropietarios presentados por el promotor debidamente aprobados por las diferentes instancias municipales y organismos respectivos. Únicamente con la aprobación del Ilustre Concejo se podrá otorgar el correspondiente Permiso de Construcción.

Art. 264.- Fiscalización de Obras.

Las obras correspondientes a las instalaciones generales de servicio de los Edificios deberán ser fiscalizadas y receptadas por el Gobierno Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas o el Departamento Municipal respectivo, según el caso.

3.1.2.15 SECCIÓN DÉCIMO QUINTA: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Art. 265.- Disposición General.

A excepción del interior de las viviendas unifamiliares, toda edificación, así como los espacios públicos y equipamientos deberán brindar las condiciones adecuadas para garantizar la libre movilidad de las personas con capacidades diferentes. La aprobación de los proyectos por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural estará condicionada al cumplimiento de las disposiciones que para el efecto emita el organismo nacional correspondiente, sin perjuicio de las

que elabore y sancione el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza por ordenanza o reglamento.

3.1.2.16 SECCIÓN DÉCIMO SEXTA: PORTALES

Art. 266.- Alcance.

Las presentes disposiciones están destinadas a regular el uso de los portales, a fin de precautelar su libre utilización, así como garantizar su mantenimiento y condiciones de ornato.

Art. 267.- Normas Generales.

- a) En los predios en los cuales se determina por parte del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano la implantación de portales, se entenderá dichos espacios como elementos de transición entre el área de la vía pública y la privada que determinan condiciones ambientales adecuadas para el desarrollo de las actividades previstas en la planificación, por tanto, su establecimiento y construcción no supone afectación a la propiedad.
- b) La determinación de dimensión de los portales se efectuará desde la línea de fábrica hacia el interior del predio, sin considerar para el efecto el ancho de acera de la vía pública.
- c) Los portales deberán mantener una continuidad en cuanto a los niveles de aceras y cielos rasos en todo el tramo y su altura libre mínima será de 2,70 metros.
- d) En aquellos casos en los cuales debido a la presencia de edificaciones con anterioridad a la aprobación del Plan no sea posible mantener la continuidad señalada en el párrafo anterior, la Dirección de Planificación Urbana y Rural podrá establecer las determinantes que garanticen la transición de alturas o niveles, evitando la incorporación de elementos que supongan barreras arquitectónicas.
- e) Se prohíbe sin excepción la construcción o ubicación de elementos que limiten la continuidad de los portales en el tramo.
- f) Se permite la utilización de mobiliario con fines de servicios turísticos, los mismos que deberán ser autorizados por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en cuyo caso se garantizará que la disposición de dichos elementos contribuye a mejorar el ornato y posibilita en forma mínima la movilidad de los transeúntes al interior del portal.
- g) Sobre el área de portales, en las plantas superiores se permite la utilización y edificación del predio respetando los coeficientes de ocupación y utilización establecidos en las respectivas fichas de ordenación urbanística.
- h) Los propietarios deberán efectuar el mantenimiento y limpieza de los portales a los cuales el predio tenga frente.

3.1.3 CAPÍTULO III: NORMATIVA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto.- Pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

- a. La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas de las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal a las que deberán adaptarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 2. Ámbito.-

- b. Ámbito Territorial.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza, tal como este se encuentra definido en la Ley de creación del Cantón Gualaquiza el 09 de agosto de 1944, publicada en el Registro Oficial No. 63 del 16 de agosto de 1944 y en la Ordenanza que establece la delimitación urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 306 del 26 de junio del 2012.
- c. Ámbito Jurídico Administrativo. -** La presente Ordenanza regula el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 3.- Los edificios y viviendas en que exista propiedad común del terreno, estén o no acogidos a leyes especiales, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, el Plan de Ordenamiento Territorial, la Ordenanza que regula y controla las construcciones en la circunscripción cantonal y determinaciones complementarias para la aprobación de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de división de terrenos del Cantón Gualaquiza, y, con la presente Ordenanza.

Art. 4.- Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

Art. 5.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a.** Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b.** Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (tres pisos o más).
- c.** Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 6.- En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se considerará como un sólo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana.

NORMAS TÉCNICAS

Art. 7. Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, de acuerdo con lo que determina la LEY Y REGLAMENTO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS y el INEN, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art. 8. Aprobaciones No Municipales.- Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 9. Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las normas siguientes:

- 1.** Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en lugar fácilmente accesible para su revisión. Las áreas de uso común, tendrán medidor independiente y el consumo será pagado por todos los condóminos.
- 2.** Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad, se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector o caja de revisión general del edificio, y la descarga será en la red matriz de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

3. En el sistema eléctrico, cada unidad habitacional contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes y el consumo será pagado por todos los condóminos.

Art. 10. Áreas Comunes.- Las áreas comunes en edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

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

Art. 11. Normas de Diseño.- Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación Urbana y Rural y, el departamento de Servicios Públicos y Gestión Ambiental del GAD Municipal y, las empresas de servicios. Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) del Art. 10 numeral 10.3, será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda, oficinas o locales comerciales; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m²) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada unidad adicional.

Art. 12. Entrepisos y Mezanines.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 13. Planos Protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales. Tales planos, deberán protocolizarse en la notaría del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

Art. 14. Modificaciones de Planos y Alícuotas.- Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 15.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

- a. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- b. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados.
- c. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 16.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes de poliestireno armado; las paredes serán de ladrillo, bloque o poliestireno armado.

Art. 17.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. El departamento de Servicios Públicos y Gestión Ambiental juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o

tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse, de acuerdo con el estudio hidrosanitario del mismo.

Art. 18.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 19.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 0,28 metros y contrahuella máxima de 0,19 metros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0,80 metros, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19.

Art. 20.- En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. El "Mezanine" será considerado como un piso adicional.

Art. 21.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 22.- Se sujeta a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón de Gualaquiza.

Art. 23.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en Propiedad Horizontal, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, exigirá previamente los informes favorables de Departamento de Servicios Públicos y Gestión Ambiental referente al agua potable y alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

Art. 24.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural previo informe favorable de las Empresas Eléctrica, Telefónica, de Servicios Públicos y Gestión Ambiental (Agua Potable, Alcantarillado), Cuerpo de Bomberos, revisará la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, y del COOTAD. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo Municipal.

Art. 25.- Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan éstos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego indicada en la Ley y Reglamento de defensa contra incendios.

Art. 26.- Los diafragmas o entramados de entrepiso que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Resistencia al fuego, de acuerdo con la Ley y Reglamento de defensa contra incendios
- b) Atenuación acústica de 30 decibeles, la misma que deberá ser demostrada técnicamente por el diseñador o promotor de la edificación.

Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de espesor igual o superior a 0,15m entre las propiedades superpuestas.

Art. 27.- La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina, hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, no será superior a 40 m.

Art. 28.- Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor de 300 m² de oficinas o 500 m² de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m. Este ancho se aumentará en 10 cm por cada 100 m² o fracción de oficinas, o por cada 150 m² o fracción de departamentos.

Art. 29.- Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán construir la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Art. 30.- En los edificios que componen un conjunto habitacional acogido a la Ley de Propiedad Horizontal, no podrán colocarse muros o rejas de hierro que segreguen una porción del terreno común para el uso exclusivo de algún copropietario.

No obstante, lo anterior, se autoriza la colocación de rejas para la defensa de jardines, de una altura no mayor de 50 cm, que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, como asimismo rejas de hierro en el perímetro total del conjunto habitacional. En estos casos deberán contemplarse también las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan la mantención de los bienes destinados a patios y áreas verdes.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando el proyecto aprobado del edificio contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más copropietarios, se admitirá la colocación de rejas de iguales características, que delimiten la porción de terreno a ser utilizadas por cada uno de ellos, destinada a servir exclusivamente como patio individual.

Estos patios mantendrán siempre la calidad de bienes comunes del edificio y no podrán construirse ni techarse.

Art. 31.- Las construcciones autorizadas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, que no cumplan con algunas de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Que al momento de acogerse, la estructura del edificio concuerde con los planos originales y/o sus modificaciones, debidamente aprobados.
- b) Que se acredite, mediante los certificados que deberán extender los servicios competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado, aguas servidas, electricidad y ascensores cuando proceda.
- c) Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego de acuerdo con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos
- d) Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo 1,2 m. Art. 33.- Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Director de Planificación Urbana y Rural recibirá el edificio, declarándolo acogido a la Ley de Propiedad Horizontal.
- e) Que los servicios puedan ser individualizados como es el caso de medidores de agua y energía eléctrica, evitando futiros inconvenientes.
- f) Las terrazas serán consideradas como espacios comunes, cuyo mantenimiento estará a cargo de todos los propietarios.

Los edificios que no cumplan con las condiciones de este capítulo, o que se encuentren fuera de la línea de edificación establecida en el respectivo instrumento de planificación, o que estén afectados por remodelación, o expropiación por causa de utilidad pública, no podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 32.- Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión, se ejecuten por etapas, deberá observarse el siguiente procedimiento:

1. Al momento de requerirse el permiso de edificación, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas; plano de las edificaciones en el predio común, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.
2. Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se adjuntará para el Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente.

El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente, aprobado por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, singularizará claramente las partes del edificio o de los edificios del conjunto recibido en la respectiva etapa, y para cada uno de ellos, los recintos que los conforman y que se venderán separadamente, o en su caso, las edificaciones que están en dicha situación y que componen el conjunto en extensión que se recibe parcialmente. En el certificado de recepción definitiva parcial se dejará constancia que la

construcción cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y la presente Ordenanza.

La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción, de la obligación de requerir de la Dirección de Planificación Urbana y Rural la recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados, al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción, se confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada, y se protocolizará ante un Notario, conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 33.- Ascensores y Montacargas.- La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las normas oficiales y a las disposiciones siguientes:

1. Los sistemas electromecánicos de los ascensores: corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural exigir el cumplimiento de esta disposición para los efectos del otorgamiento de la recepción final de la construcción correspondiente.
2. Además del legado de documentos anexos que se requieren para el permiso municipal, se acompañará un plano detallado de la instalación de ascensores o montacargas en aquellos edificios que utilicen este servicio. Este plano se compondrá de las plantas y secciones que permitan definir la obra civil y terminaciones de la caja (escotillas), como también todos los detalles de la cabina.
3. . Todo edificio de 4 o más pisos deberá contar con ascensores para dar acceso a todos los pisos. Sin embargo, con informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana y Rural podrá autorizar sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, siempre que se cumpla con las demás normas establecidas en esta Ordenanza.
4. En edificios destinados a oficinas, el número, ubicación y características de los ascensores proyectados, se justificará mediante un estudio de tráfico que deberá aprobarse por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, junto con los planos del edificio. Este estudio de tráfico deberá presentarse firmado por un ingeniero o Arquitecto.
5. En edificios destinados a departamentos, la dotación de ascensores atenderá lo siguiente:
 - a) Se utilizará al menos un ascensor en edificios que tengan 4 o más pisos, siempre que la superficie edificada por pisos no exceda de 250 m² .
 - b) En los edificios que dispongan de un solo ascensor, se mantendrá de repuesto un motor principal y una bobina o motor de freno.
 - c) En edificios de departamentos que no se ajusten a las disposiciones anteriores, se utilizarán dos ascensores de pasajeros, o uno de los pasajeros y otro de servicio, siempre que este último sea fácilmente accesible por los locatarios, cuando el primero no está en condiciones de funcionamiento.
6. En edificios destinados a hoteles de más de cuatro pisos que tengan más de 50 piezas no podrán instalarse menos de dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio.
7. El área bruta de la plataforma de todo ascensor de pasajeros será en función de la capacidad del ascensor y su valor no podrá ser inferior a los siguientes:

N Personas	Área bruta (m ²)
6	1.25
8	1.65
10	2.15
13	2.6
16	3.25
19	3.60
22	4.00
25	4.50

- La caja de los ascensores de pasajeros y montacargas paralelos en una caja común, subdividida transversalmente al nivel de cada piso por vigas, de modo que la caja del ascensor sea independiente. La caja terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio libre ubicado entre el nivel de la última parada y el piso de la sala de máquinas.
- Tanto la profundidad del pozo como la altura del espacio libre superior que son fundamentalmente en función de la velocidad del ascensor, no podrán ser inferiores a los valores siguientes:

Velocidad (m/seg.)	Ascensores de pasajeros		Ascensores montacargas y montacamillas	
	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)
0,25	—	—	1,40	4,60
0,375	—	—	1,40	4,85
0,50	1,10	4,65	1,40	4,85
0,75	1,20	4,75	1,40	5,00
1,00	1,20	4,80	1,40	5,00
1,25	1,40	4,80	1,40	5,00
1,50	1,40	4,80	1,40	5,00
1,75	1,70	5,00	1,70	5,65
2,00	2,50	7,40	2,50	7,40
2,50	2,50	7,40	2,50	7,40
3,00	2,70	7,60	2,70	7,60
3,50	3,10	8,00	—	—
4,00	3,70	8,50	—	—

- La sala de máquinas será de construcción sólida, de dimensiones suficientemente amplias para permitir una disposición adecuada de la maquinaria, con acceso fácil y proporcionado al tamaño de los elementos que se instalarán en su interior, con ventilación adecuada, iluminación artificial suficiente, y cerrada con puertas resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.
- Los conductores eléctricos instalados en la caja del ascensor para la entrega de la fuerza, ventilación, iluminación, calefacción o señalización de éste, deberán instalarse en cables armados o en tuberías de acero, afianzados sólidamente a los muros de la caja, salvo el cable flexible que una la instalación eléctrica de la cabina con los conductores fijos.

No se permitirá instalar en los muros interiores de la caja del ascensor ningún otro conductor eléctrico fuera de los especificados en el inciso anterior, ni cajas de empalme, así como tampoco ningún otro conductor de instalaciones ajenas a las del ascensor.

Art. 34.- Todos los requisitos exigidos por esta Ordenanza de Propiedad Horizontal son complementarios a la Ordenanza que regula y controla las construcciones en la circunscripción cantonal y determinaciones complementarias para la aprobación de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de división de terrenos del Cantón Gualaquiza. En caso de discrepancia prevalecerá ésta última Ordenanza.

DE LA DECLARATORIA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 35.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario del Proyecto deberá estar al día en el pago de impuestos y presentar el certificado de no adeudar a la municipalidad; y, haber obtenido el respectivo Permiso de Construcción.

1. Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural los siguientes documentos:
 - a. . Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural, firmada por el propietario.

- b. Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
 - c. Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
 - d. Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Permiso de Construcción.
 - e. Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se determina que los planos de las instalaciones sanitarias (agua potable, alcantarillado y el estudio hidrosanitario) han sido aprobados.
 - f. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - g. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de CNT en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas; de la empresa eléctrica los planos aprobados conteniendo el proyecto eléctrico debidamente individualizado por unidad habitacional.
 - h. Original y copia del reglamento interno de condóminos.
2. Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, se presentará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural los siguientes documentos:
- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural, firmada por el propietario.
 - b. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
 - c. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes. 37
 - d. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad y los planos de la construcción existente. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un Arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.
 - e. Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones sanitarias sean de agua potable, descarga de aguas servidas y recolección de basura.
 - f. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - g. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere los informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de CNT en que se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas, de la empresa eléctrica certificando que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.
 - h. Original y copia del reglamento interno de condóminos

Art. 36. Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es competencia del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión. Se podrá impugnar esta decisión ante el Sr. Alcalde.

- a. Se comunicará por escrito al propietario y/o profesional el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la sesión en que adoptó la resolución el Concejo Municipal.

3.1.4 CAPÍTULO IV: REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y ESTUDIOS

3.1.4.1 Requisitos para certificado de afectación y licencia urbanística (línea de fábrica)

El Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) se expedirá a solicitud por escrito del interesado, presentada a la Dirección de Planificación y Desarrollo para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

- a. Copia simple de la Escritura del predio debidamente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b. Certificado de gravamen del predio otorgado por el Registro de la Propiedad.
- c. Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación del propietario del predio objeto de Certificación.
- d. Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- e. Certificado actualizado de no estar en mora con el Gobierno Municipal expedido por Recaudación Municipal.
- f. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio impreso en hoja formato A4 a escala 1:5000; 1:1000; 1:500; 1:200; o 1:100 debidamente suscrito por un profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería o Topografía y su archivo digital en formato CAD. No se requerirá de este documento si la escritura pública cuenta con el certificado de afectación y el levantamiento del predio coincide con el catastro municipal.

3.1.4.2 Requisitos para certificado de uso y ocupación del suelo rural

El Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural se expedirá a solicitud por escrito del interesado, presentada a la Dirección de Planificación y Desarrollo para lo cual deberá acompañar la siguiente documentación:

- a. Copia de Escritura del predio debidamente legalizada.
- b. Certificado de gravamen del predio otorgado por el Registro de la Propiedad.
- c. Copia de la Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación del propietario/s del predio objeto de Certificación.
- d. Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- e. Certificado actualizado de no estar en mora con el Gobierno Municipal expedido por Recaudación Municipal.
- f. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio impreso en hoja formato A4 a escala 1:5000; 1:1000; 1:500; 1:200; o 1:100 debidamente suscrito por un profesional responsable en la rama de la Arquitectura, Ingeniería o Topografía y su archivo digital en formato CAD.

3.1.4.3 Requisitos para aprobación de planos arquitectónicos

- a. Copia del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística (Línea de Fábrica) vigente o del Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural.
- b. Planos Arquitectónicos o urbanísticos en original y una copia, a escala legible en formato INEN A0, A1, A2 debidamente encarpados, con el respectivo croquis de ubicación a escala y suscrito por el profesional a cargo del estudio.

- c. Para el caso de edificaciones superiores a tres pisos o que el diseño contemple luces superiores a 5 m. o superen los 300 m² de construcción, se exigirá un Estudio Estructural debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable del diseño. La de cubierta se considerará como una planta, cuando la losa sea plana.
- d. Para el caso de exigirse Estudio Estructural el mismo deberá ser presentado con su respectivo Estudio de Suelos para el caso de edificaciones nuevas o análisis con Certificación Estructural para edificaciones existentes, debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable de los estudios.
- e. Estudio Eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica Local. Se solicitará en toda edificación que supere los 250 m² de construcción y/o en proyectos que requieran más de dos medidores.
- f. Estudio contra incendios de la edificación, aprobado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón, en los casos que exige la Ley de Defensa Contra Incendios y los Reglamentos relacionados con el tema.
- g. Estudios Especiales relacionados con instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, mecánicas, electrónicas, de comunicaciones, ambientales u otros que por la naturaleza y complejidad del proyecto arquitectónico ameriten ser presentados, para lo cual la Dirección de Planificación y Desarrollo establecerá la necesidad de su presentación para la aprobación del proyecto definitivo.
- h. El Estudio de Impacto Ambiental se realizará para las edificaciones que superen los cuatro pisos o los 1.000 metros cuadrados de construcción, o para aquellos proyectos que por disposición de las normativas ambientales así como por disposiciones de las Ordenanzas correspondientes, relacionadas o no con la necesidad de verificación de compatibilidad de uso y ocupación del suelo en el sector de planeamiento o en el que se encuentran o pretendan implantarse, deban ser sometidos a procesos de evaluación ambiental. El Estudio será aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental.
- i. En el caso de proyectos arquitectónicos de edificaciones con usos diferentes a vivienda, o de usos de vivienda y que requieran de los estudios establecidos en el presente artículo, se presentará el anteproyecto en la Dirección de Planificación y Desarrollo incluido el requisito establecido en el literal a) para la revisión. Una vez revisado dicho anteproyecto se adjuntará al mismo los estudios que le fuere pertinente.
- j. Con relación a los proyectos urbanísticos y de división de terrenos se sujetará a las disposiciones establecidas en la "Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formulación, Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamiento y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas del Cantón Gualaquiza y de Fraccionamiento de Predios Rústicos.

3.2 CÓDIGO O NORMAS DE URBANISMO

Para las Normas de Urbanismo se toman en consideración para la ciudad de Gualaquiza, normas nacionales establecidas por los GAD Municipales de Quito, Cuenca y Morona, sin embargo, algunas de ellas se adaptan a la realidad local y en concordancia con las asignaciones urbanísticas y determinaciones locales planteadas.

3.2.1 CAPÍTULO I: DEFINICIÓN DE LOS PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL

Art. 1.- En las áreas urbanas del Cantón se permitirán los siguientes proyectos que tendrán por objeto la subdivisión del suelo o su reestructuración:

a) FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN URBANA.

Se considerará fraccionamiento, partición o subdivisión urbana la división de un predio en varios predios con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte del Gobierno Municipal de conformidad con las normas de la presente ordenanza, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes

resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Estos conceptos también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y núcleos urbanos en suelo rural debidamente aprobados por el Concejo Municipal que cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte del Gobierno Municipal que permitan el adecuado tránsito vehicular.

En los proyectos de fraccionamiento urbano que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por el GAD Municipal, los promotores deberán presentar previamente un plan parcial vial de conexión con el sistema vial circundante existente o en proyecto, asumiendo la obligación de ejecutar las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento.

En el cantón Gualaquiza quedan prohibidos los Fraccionamientos Habitacionales Cerrados.

Para minimizar desplazamientos los fraccionamientos habitacionales deben contemplar cercanía áreas comerciales y de servicios, así como fuentes de empleo diversas.

Las vías de conexión con la red fundamental de las nuevas lotizaciones o urbanizaciones tendrán un ancho mínimo de 14 metros con un área arbolada en sus aceras de acuerdo al detalle adjunto.

Las calles peatonales, éstas deberán contar con un área arbolada del 40% de su ancho.

El radio de giro en vías vehiculares no podrá ser menor a 6.00m y un espacio en el carril que gira de 4.50 m suficientes para que la mayoría de los vehículos puedan circular con seguridad para todos los usuarios. Se deben evitar los radios mayores:

Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, deberá rematar en un retorno.

b) REESTRUCTURACION DE LOTES

Se entenderá por reestructuración de lotes la ejecución de un nuevo trazado de lotes defectuosos o que no estén acorde a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, cuya finalidad es regularizar o mejorar la configuración de los lotes de terreno y posibilitar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de la ordenación territorial entre los propietarios.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa del GAD Municipal y deberá ser tramitada por la Dirección de Planificación y Desarrollo, y aprobada por el Concejo Municipal previo la presentación de los informes técnicos correspondientes.

En la reestructuración, se hará constar en las respectivas memorias técnicas los planos del levantamiento del estado actual y la propuesta; se adjuntará la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados debidamente organizados, sin perjuicio de que la reestructuración sea impuesta por el Gobierno Municipal, previa notificación a los propietarios.

Art. 2.- En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de fraccionamiento agrícola, que será entendido para fines de aplicación de la presente ordenanza a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

3.2.2 CAPÍTULO II: DE LAS NORMAS A OBSERVARSE EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE PREDIOS.

Art. 3.- Los proyectos de fraccionamiento y de reestructuración parcelaria de predios de las áreas urbanas del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del

suelo, retiro, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de Gualaquiza, Planes de Ordenamiento Parciales, Especiales y Urbano Parroquiales incluidas sus actualizaciones o reformas, sin perjuicio de las normas que se señalan en el presente cuerpo legal.

Art. 4.- Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del cantón, en los proyectos de parcelación en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote. El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros: a. De 3.00 m de sección para profundidades de hasta 20 metros; b. De 4.00 m de sección para profundidades mayores de 20 m hasta 30m; c. De 6.00 m de sección para profundidades mayores de 30 m hasta 40m

Art. 5.- Los proyectos de parcelación agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, se sujetarán a las siguientes normas de división del suelo a más de las que se establece con carácter particular para cada sector por parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de la Ciudad de Gualaquiza.

- a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de ALCALDÍA conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55 literales a) y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- b. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán suscribir e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del COOTAD.
- c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso vehicular, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) y aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.
- d. En Suelo No Urbanizable se respetará lo establecido en las categorías de ordenamiento y asignación de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Se entenderá por parcelación agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
- e. Se prohíbe todo emplazamiento de edificaciones, construcciones, cerramientos y desbanques en pendientes que superen el 30% o que presenten problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas

- f. En todos los casos de fraccionamiento rural la sección mínima de vía no podrá ser menor a 8.00 m
- g. El fraccionamiento rural para su aprobación deberá contar previamente con la vialidad hacia cada uno de los lotes y el servicio de agua potable y de riego.
- h. Las características de fraccionamiento y asignación de suelo en las áreas rurales son las siguientes:

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

A fin de garantizar la conservación de este ecosistema de significativo valor ambiental, al amparo de la disposición contenida en el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que dice: "...De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola", se prohíbe el fraccionamiento del suelo en los PIT-RP01, PIT-RP02, PIT-RP04, PIT-RP-05; para el PIT-RP03 se permite en base a franjas de distanciamiento respecto a las vías, según lo dispuesto para el AREA DE INFLUENCIA (BUFFERS DE FRACCIONAMIENTO) acorde con el plano para fraccionamiento rural en el suelo cantonal y para el PIT-RP06 se prohíbe el fraccionamiento sobre la cota 1.000 msnm (mil metros sobre el nivel del mar). El acceso a cada una de las nuevas parcelas será posible a través de senderos ecológicos de una sección máxima de 3.00 (tres) metros. Para la aprobación de los fraccionamientos en el área de preservación y conservación será indispensable presentar el diseño de los senderos ecológicos. El GAD Municipal de Gualaquiza se reserva el derecho de negar un determinado fraccionamiento si considera que en aplicación directa del Art. 471 del COOTAD éste no conviene a los intereses colectivos. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

- Lote Mínimo: Referirse al PIT respectivo.
- Frente Mínimo: 150.00m (ciento cincuenta metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4
- Senderos ecológicos como accesos: Máximo 3.00 metros de sección.

ÁREA NATURAL DE USO SOSTENIBLE (PIT-RP06)

Para el área de recarga hídrica de las microcuencas de los ríos Yumaza y San Francisco y a fin de proteger este recurso de alto valor para la vida y las futuras generaciones, se determina el fraccionamiento bajo la cota 1.000 msnm en parcelas de 5.00 ha (cinco hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art. 8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles." Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el PDOT y PUGS.

- Lote Mínimo: 50,000.00m² (cincuenta mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 120.00m (ciento veinte metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, para el excursionismo y la contemplación y siempre y cuando sean de tamaño pequeño, construidas con materiales tradicionales e integrados o coherentes con la textura y estructura del paisaje en el que se inscriben. La altura máxima será de un (1) piso.
- Retiro frontal mínimo de 15.00 metros desde el eje de la vía, sin ningún tipo de edificación
- Retiros laterales y posterior de 15.00 metros como mínimo, sin ningún tipo de edificación.

- Otras consideraciones para Retiro Frontal hacia vías: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.
- Caminos Vecinales y otros Accesos: 10.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

A fin de proteger este recurso de alta función social y económica para el cantón, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de cada uno de los PIT será de 3.00 ha. (tres hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art. 8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario.

En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles." Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el PDOT y PUGS.

- Lote Mínimo: 30,000.00m² (treinta mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 90.00m (noventa metros).
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4.
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada.
- Retiro frontal mínimo de 15.00 metros desde el eje de la vía, sin ningún tipo de edificación
- Retiros laterales y posterior de 10.00 metros como mínimo, sin ningún tipo de edificación.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
- Otras consideraciones para Retiro Frontal hacia vías: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.
- Caminos Vecinales y otros accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

ÁREA DE INFLUENCIA (BUFFERS DE FRACCIONAMIENTO)

A fin de proteger y mantener estas zonas de actividades antrópicas intensas, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir el suelo rural de producción considerando buffers de distanciamiento según tipo de vía será de 1.00 ha (una hectárea) hasta los 300 m; luego de 3.00 ha (tres hectáreas) hasta los 600 m y de 5.00 ha (cinco hectáreas) hasta los 900 m, fuera del rango de 900 m el lote o parcela mínima será de 10 ha o superior. En lo Concerniente a este numeral, el promotor de la parcelación deberá presentar la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art.8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles". Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el PDOT y PUGS.

- Lote Mínimo: 10,000.00m² (diez mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 60.00m (sesenta metros) •
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1 / 4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada.
- Retiro frontal mínimo de 15.00 metros desde el eje de la vía, sin ningún tipo de edificación
- Retiros laterales y posterior de 10.00 metros como mínimo, sin ningún tipo de edificación.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
- Caminos Vecinales y otros accesos: 6.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

- Otras consideraciones para Retiro Frontal hacia vías: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.

SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

Este suelo se encuentra delimitado por el límite urbano definido dentro de la cabecera cantonal y dividido en sectores conformados por polígonos de intervención territorial (PIT). El uso y ocupación del suelo están regulados por la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago y las modificaciones que hubiere, documentos técnicos del PDOT y el PUGS y demás normativa conexas.

SUELO URBANO: CABECERAS PARROQUIALES, SAN FRANCISCO Y LA PRADERA

Este suelo se encuentra delimitado por el límite urbano definido en las cabeceras parroquiales y los sectores San Francisco y La Pradera, divididos en sectores conformados por polígonos de intervención territorial (PIT). Se encuentran en proceso de consolidación con usos de vivienda principalmente.

Para las cabeceras parroquiales, San Francisco, La Pradera y demás núcleos urbanos en suelo rural debidamente aprobados por el Concejo Municipal, hasta que se determine su uso, ocupación y unidades de fraccionamiento específicas, definidas por sus respectivos planes urbanísticos; se regirán a lo estipulado en la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago y las modificaciones que hubiere, documentos técnicos del PDOT y el PUGS y demás normativa conexas. De manera general, se determina lo siguiente:

- Lote Mínimo: 200.00 metros cuadrados (m²) dentro del límite urbano las cabeceras parroquiales y 350.00 m² para los demás sectores y núcleos urbanos. Esta normativa se ajustará a las determinaciones que para cada caso establezca con mayor precisión el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los respectivos PIT.
- Frente Mínimo: 10.00 (diez) m (metros) para lotes de 200.00 m² y mínimo 15.00m para lotes de 350.00 m².
- Relación Frente/Fondo: Compreendida entre 1 / 2.5
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: con retiro frontal y posterior, no se podrán ocupar los retiros con edificación. En los manzanos que se encuentren consolidados la Dirección de Planificación y Desarrollo determinará la tipología y retiros frontales en función del tipo predominante en el tramo. En los casos que existan más de un tipo de implantación prevalecerá aquel que cuente con mayor dimensión en el tramo.
- Altura Máxima de la Edificación: 3 Pisos.
- Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 9.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
- Retiros Posteriores: 3.00 metros.
- Para efectos de delimitación de las cabeceras parroquiales se considerarán el límite para centros poblados aprobados por el Concejo Municipal y las modificaciones que hubiere.

En los fraccionamientos que se planteen en las cabeceras parroquiales, San Francisco, La Pradera y demás núcleos urbanos en suelo rural aprobados por el Concejo Municipal y que tengan frente a vías existentes o planificadas, que supongan la división de dos a diez lotes, se exigirá estudios complementarios y la construcción de las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional, así como también la construcción de toda la vialidad y el equipamiento comunal; se exigirá el porcentaje de área verde y comunal según lo establece la Ordenanza respectiva o el Art. 424 del COOTAD según el caso. Se permitirá fraccionamientos en más de 10 lotes dentro de las áreas de las cabeceras parroquiales, San Francisco y La Pradera, que se ubiquen en forma contigua a los servicios básicos o que garanticen su conexión o dotación para lo cual dichas divisiones se sujetarán al trámite de aprobación de fraccionamientos de las áreas urbanas.

3.2.3 CAPÍTULO III: DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN GENERAL EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS

Art. 6.- Para la ejecución de los proyectos que constan en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, a todo predio que hubiere sido afectado por las acciones del plan se impondrá la cesión gratuita de las áreas de terrenos en que se han de ejecutar las obras municipales de urbanización de conformidad al contenido de los Arts. 487 y 488 del COOTAD.

En el caso de fraccionamientos, se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y equipamientos en un área de hasta el treinta y cinco por ciento de la superficie útil del lote dividido.

Art. 7.- Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. -Los propietarios, de los terrenos del área urbana destinados a fraccionarse, en concordancia con la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, deberán entregar sin costo a la Municipalidad, un área útil de lo lotizado a fin que se destinen exclusivamente para áreas verdes y comunales de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 424 y 487 del COOTAD de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- a. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamientos comunitarios del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.
- b. Para los terrenos superiores a 5.000.00 metros cuadrados en adelante se entregará el 20% del área útil para la conformación de un área verde (parque), en función del lote mínimo establecido para el sector de planeamiento posible.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los 1000.00 m² (mil metros cuadrados), en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

La determinación del área para establecer el cálculo del porcentaje de cesión, no contabilizará los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo y zonas con pendientes superiores al 30%, playas y áreas de protección ecológica.

Art. 8.- Condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales:

- a. La distribución de equipamientos en los fraccionamientos deberá estar planteados para servir a la población del barrio o en su defecto a la población proyectada para el fraccionamiento. Del porcentaje establecido en los artículos precedentes, en las áreas que no cuenten con actuaciones específicas de equipamientos previstos por el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano se destinará como principio general al menos el 50% para la conformación de áreas verdes tal como lo establece el Art. 424 del COOTAD.

Las áreas mínimas de los lotes para el emplazamiento de equipamientos comunitarios deberán estar acordes con la normativa actualizada vigente de acuerdo a las competencias municipales.

- b. La Dirección de Planificación y Desarrollo, en las áreas que no cuenten con planificación determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión de la Licencia Urbanística otorgada para la urbanización del predio, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

- c. Las áreas mínimas para la implantación de equipamientos y áreas verdes no eliminan la obligatoriedad del área total de cesión resultante de la aplicación del porcentaje establecidos en la ley y la presente ordenanza.
- d. Los equipamientos comunitarios y las áreas verdes de recreación se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular. Se integrarán con el trazado urbano y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad. Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo viaje, propiciando eficiencia y economía.
- e. Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y control visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.
- f. En caso de que el porcentaje máximo de cesión no sea suficiente para satisfacer las necesidades de la población a residir en dicho fraccionamiento, la Dirección de Planificación y Desarrollo solicitará mediante informe técnicamente justificado al Concejo Municipal, se realice la expropiación de los terrenos que en forma adicional garanticen el desarrollo de la comunidad.

3.2.3.1 DE LOS LOTES

Art. 9.- De los lotes. - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros aquellos que han sido asignados para cada sector de planeamiento de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 10.- Los fraccionamientos orientaran sus nuevas vías y lotes de tal forma que garanticen la iluminación y ventilación en la implantación de las edificaciones futuras.

Art. 11.- En todos los fraccionamientos urbanos o rurales se establecerá para un solo lote un margen de tolerancia en menos 10% en área y frente, se respetará la relación frente fondo máxima.

Art. 12.- Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de los lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas por parte de la Municipalidad, en caso de particiones judiciales o extrajudiciales se procederá según el Art. 473 del COOTAD.

3.2.4 CAPÍTULO IV: DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS.

Art. 13.- Los proyectos de fraccionamiento urbano deberán presentar un anteproyecto para calificar la pre factibilidad del mismo, luego de lo cual y contando con los informes favorables podrá ser presentado con los estudios a nivel de factibilidad para su revisión por parte de los departamentos técnicos municipales respectivos y al Concejo Cantonal para su aprobación. Con relación a los fraccionamientos agrícolas se presentará el correspondiente proyecto para su revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, quien emitirá un informe para la revisión y aprobación del Concejo Cantonal.

Art. 14.- Requisitos para la presentación y aprobación del Anteproyecto.

Para la aprobación del anteproyecto de pre factibilidad de fraccionamientos urbanos, el interesado presentará en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario del predio y el proyectista con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área útil, área neta de lotes, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc., con sus respectivos porcentajes;

Plan parcial vial, que contendrá la memoria técnica: diagnóstico, modelo actual, propuesto de la nueva trama vial interna de la urbanización y su conexión a la red fundamental

- b. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística del predio actualizado (Línea de Fábrica), otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo;
- c. Certificado de no adeudar al Municipio;
- d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y, e
- e. Para los fraccionamientos urbanos el informe de pre factibilidad de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipal y la Empresa Eléctrica, respectivamente.

Art. 15.- Para la modificación de un fraccionamiento aprobado con anterioridad por parte de la Municipalidad, se anexará:

- a. Copia certificada de los fraccionamientos que son objeto de modificación.
- b. Unidad de Actuación Urbanística: Memoria gráfica justificativa de las modificaciones; y,
- c. Ocho copias de planos impresos y los archivos digitales geo-referenciados, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas.

Art. 16.- Para la aprobación del diseño urbano del proyecto de fraccionamiento de predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en el Departamento de Planificación y Desarrollo:

Expedientes administrativos y Legales. -

- a. Solicitud al Director de Planificación y Desarrollo suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización georreferenciada del proyecto, la superficie total del predio, la superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como -en los casos pertinentes-, la superficie de suelo destinadas a vías y/o a equipamientos.
- b. Certificado de Afección y Línea de Fábrica de la Propiedad vigente y actualizada otorgada por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Expedientes Técnicos.

- a. Planos que contendrán:
 - El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
 - En el caso de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el levantamiento deberá ser geo-referenciado mediante el sistema WGS 84 zona 17 sur y a la cota real sobre el nivel del mar que dispone la Municipalidad. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
 - La ubicación del proyecto en la Ciudad, a escala 1:1000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por una franja de territorio adyacente al predio objeto de actuación, de por lo menos 300.00 metros de ancho y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, parques y plazas ya existentes. Para la confección de este plano de ubicación la Municipalidad facilitará la cartografía necesaria, será de exclusiva responsabilidad del profesional la verificación en campo de la información entregada por la Institución y efectuará las correcciones respectivas que sean del caso.
 - La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala. En el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
 - La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.

- Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica.
 - Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
 - Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
 - El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). Cualquier cambio de las secciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Planificación y Desarrollo, quien la emitirá por escrito.
 - El diseño vertical de la red vial propuesta por el promotor, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.
 - El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.
- b. Memoria Técnica del Diseño Urbano del Proyecto, que contendrá:
- Localización del predio.
 - Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
 - Relaciones Urbanísticas del predio.
 - Loteamiento propuesto.
 - Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.
 - Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.
 - Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
 - Áreas afectadas.
 - Resumen de superficies; y,
 - En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas

Cuando los proyectos de parcelación urbana no contemplen la apertura de vías, se excluirán todos los expedientes técnicos referidos a ellas; y,

Certificado de verificación y aprobación escrita por la Unidad de Avalúos y Catastros del replanteo del proyecto.

Cuando se trate de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el promotor efectuará el replanteo del proyecto y lo someterá a verificación y aprobación escrita del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Este requisito podrá también exigirse en el caso de las parcelaciones que no incluyan la apertura de vías, pero que por su ubicación y relación con predios vecinos y espacios públicos se creyere necesario a juicio del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Art. 17.- Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con ocho copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 18.- Los diseños urbanos de proyectos urbanos de parcelación de predios que no incluyan la apertura de vías serán aprobados en forma directa por el Alcalde contando para el efecto con el informe técnico del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Los proyectos que incluyan la apertura de nuevas vías y de superficies mayores a 3000.00 metros pasarán a conocimiento de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo, que lo emitirá en un plazo no mayor a quince días hábiles. Dicha comisión en el plazo de quince días hábiles elaborará el informe para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Art. 19.- Luego de la aprobación del proyecto por parte del Concejo, Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las copias restantes para: Dirección de Planificación y Desarrollo, Unidad de Avalúos y Catastros, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos, Notaría, Registrador de la Propiedad y propietario.

El Notario y el Registrador de la Propiedad, al tratarse de fraccionamientos urbanos para la inscripción y registro requerirán un certificado de la Municipalidad respecto del cumplimiento de las normativas técnicas y de la recepción de obras, documento sin el cual no se podrá proceder con los trámites respectivos para la enajenación.

Art. 20.- En los planos y memoria técnica sellados se dejará constancia de que la aprobación efectuada no faculta al promotor la venta de lotes, sino únicamente cuando luego de haber obtenido el Permiso de Construcción Municipal, y ejecutado las obras de urbanización de conformidad al proyecto aprobado, las mismas hayan sido recibidas a entera satisfacción de la Municipalidad.

En forma previa a la entrega de los expedientes antes señalados el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por revisión de planos para la aprobación de fraccionamiento.

Art. 21.- Con la aprobación por parte del Concejo, el propietario pagará las tasas municipales por concepto de aprobación del fraccionamiento.

Para proceder a la protocolización en una notaría y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad se verificará la entrega a entera satisfacción de la Municipalidad: de la obra de ingeniería civil por la conformación de vías a nivel de subbase, de alcantarillado pluvial y sanitario, de agua potable y de electricidad. La recepción de la obra por parte de la Municipalidad se efectuará al momento en que se hayan construido en su totalidad y estén en funcionamiento las obras de infraestructura básica de electricidad, agua potable y alcantarillado pluvial, sanitario y vialidad, cuyos costos serán asumidos en su totalidad por parte del promotor.

Art. 22.- Una vez inscrito el fraccionamiento se transferirá a la Municipalidad automáticamente y de conformidad a lo dispuesto en el Art. 479 del COOTAD, las respectivas áreas de uso público, verdes comunales, incluida las instalaciones de la infraestructura básica alcantarillado pluvial y sanitario servicios públicos. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio y únicamente la inscripción posibilitará la autorización para la venta y enajenación de los lotes, previo el amojonamiento de los mismos

Art. 23.- Una vez que el diseño urbano del proyecto ha sido aprobado, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

- a. Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado a la Dirección de Servicios Públicos Municipal.
- b. Sistema de Energía Eléctrica y alumbrado público a la Empresa Eléctrica Regional.
- c. Estudio Geométrico Vial a la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Gualaquiza, para el efecto esta dependencia municipal dispondrá de 15 días, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en el Art. 20 de esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.

3.2.4.1 DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

Art. 24.- Para la aprobación de un proyecto de parcelación de predios rústicos, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

Expedientes administrativos y Legales.

Solicitud al director del Departamento de Planificación y Desarrollo suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas resultantes y su superficie. B

Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad otorgada por el Departamento de Planificación y Desarrollo en el que se indiquen las condiciones de ocupación actual del lote.

Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad; y, d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

Expedientes Técnicos.-

Planos que contendrán:

El levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.

El levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación. Adicionalmente para facilitar el replanteo de los proyectos que propongan vías se ubicará otro hito, cuya localización también se describirá en la memoria antes señalada.

El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000, en el que constarán las parcelas identificadas cada una de ellas con la letra "P" seguida del número de orden y la superficie en metros cuadrados o hectáreas.

El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes e intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías y las secciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).

Para la autorización de desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes, los promotores deberán entregar los requisitos que señala este literal a excepción del punto II y IV, únicamente de los lotes a desmembrarse.

Art. 25.- Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con ocho copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos. Cada plano, una vez aprobado contendrá el respectivo sello municipal del Departamento o Unidad que ha efectuado dicha revisión.

Art. 26.- Los proyectos de parcelación de predios rústicos pasarán a conocimiento del Concejo para su conocimiento y aprobación, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales, dicho informe se emitirá en un plazo no mayor a quince días laborables.

El Director de Planificación y Desarrollo o el Jefe de la Unidad de Control podrán rechazar los proyectos de parcelación de predios rústicos en forma motivada y describiendo las normativas o disposiciones que se han incumplido por parte del promotor.

Una vez aprobado por parte del Concejo, el proyecto aprobado será devuelto a la Dirección de Planificación y Desarrollo para su correspondiente despacho al interesado y a los Departamentos Municipales respectivos.

La desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes serán autorizados en forma directa por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo una vez observado el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 27.- En forma previa a la entrega de los planos sellados por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por estudio de planos equivalente al 1x1000 del avalúo municipal.

3.2.4.2 DE LA CONCESIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS URBANOS

Art. 28.- En los proyectos de parcelación de predios urbanos que requieran la ejecución de obras (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red eléctrica), el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costo, todas las obras de infraestructura correspondientes a la vía o vías propuestas, así como de ser el caso, las obras especiales señaladas en el Art. 20 de la presente Ordenanza.

Art. 29.- Para la concesión del Permiso de Construcción Municipal, el promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo con los datos generales del Proyecto y copia del Proyecto de fraccionamiento aprobado;
- b. Certificado de no adeudar a la municipalidad tanto del solicitante cuanto de su cónyuge.
- c. Certificación emitida por la Dirección de Servicios Públicos de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.
- d. Certificación emitida por el Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.
- e. Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales previstas en el Art. 20 de esta ordenanza; y,
- f. Memoria de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor en relación a:
 - Transporte y disposición final de escombros de la construcción.
 - Transporte de materiales de construcción.
 - Interrupciones temporales de tráfico vehicular.
 - Espacios de circulación peatonal emergentes.
 - Seguridad de trabajadores de la construcción.
 - Suspensión temporal de servicios.
 - Precauciones con respecto a edificaciones, redes e instalaciones adyacentes al sitio motivo de intervención.
 - La construcción de obras especiales señaladas en el Art. 20 de la presente Ordenanza; y,
 - Otros, que en cada caso juzgue pertinente el Departamento de Servicios Públicos
- g. Formulario para permiso de construcción, con la firma del profesional constructor;
- h. Cronograma valorado de ejecución de obras;

- i. Presupuesto referencial de la obra; y,
- j. Garantía debidamente suscrita en cualquiera de las formas establecidas por la Ley sobre el monto de ejecución de obras.

La Dirección de Planificación y Desarrollo emitirá el informe del valor a pagar que el urbanizador deberá cancelar por concepto de permisos de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de quince días.

Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados e indicarán además que el promotor ha entregado las garantías por la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

Para el efecto y en relación a los diseños y presupuestos aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Sindica tendrá el plazo de ocho días para la verificación de las garantías que deberá presentar el promotor del proyecto y comunicar de este acto a la referida Dirección.

Las vías y reservas de suelo para equipamientos públicos previstas en los diseños urbanos de los proyectos de parcelación, una vez cumplidas las disposiciones del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituirán bienes de dominio público.

Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Planificación y Desarrollo en el plazo de ocho días otorgará el Permiso de Construcción Municipal, facultando al propietario la ejecución de la obra. Esta autorización constará en el mencionado documento.

“El urbanizador entregará a favor de la municipalidad una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, o del porcentaje a ejecutar de acuerdo con las etapas de construcción según el presupuesto presentado para el efecto mediante una Póliza de Seguros, garantía bancaria o hipoteca. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es del caso quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras ejecutadas descritas en esta ordenanza y que son responsabilidad absoluta y total del promotor o propietario, caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Previo a la constitución de Hipoteca el propietario o promotor de la lotización o urbanización deberá incluir como parte de la documentación: 1.- La Ordenanza de regulación de la Lotización o Urbanización según sea el caso; 2.- Establecer la prohibición de enajenar del o los bienes que garantizan la Hipoteca; 3.- El valor por el cual se constituirá Hipoteca será el valor del 100% del Presupuesto Referencial de Obras realizado por el promotor o propietario de la lotización o urbanización una vez que éste haya sido aprobado por los técnicos municipales (agua potable y alcantarillado por la Dirección de Servicios Públicos; vías y energía eléctrica por la Dirección de Obras Públicas previa aprobación de la Empresa Eléctrica); 4.- El establecimiento del valor del terreno a hipotecar, será emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros mediante la actualización del valor del bien en concordancia con el Art. 449 del COOTAD; 5.- Si fuere del caso el promotor o propietario podrá presentar Hipoteca de un terreno distinto del que pretenda lotizar o urbanizar siempre que sea de interés municipal, esté ubicado en el área urbana y cubra el monto de la garantía establecida para el efecto. El GAD Municipal se reserva el derecho de seleccionar con criterio técnico los predios a hipotecar en su favor y que soporten el valor de la hipoteca”.

Art. 30.- Si durante el plazo de ejecución de las obras, hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura, deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores. El propietario de la urbanización deberá ejecutar y un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea; y, hasta doce meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el 30% (treinta por ciento) del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito, o se encuentre ejecutado al menos el 70% (setenta por ciento) y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de

Planificación y Desarrollo. La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos. La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde o Alcaldesa, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido seis meses de funcionamiento a entera satisfacción de la municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura. En caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías y con estos recursos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se incrementará un veinte por ciento (20%) adicional. Sí estas no cubren el valor total debido a variación de precios o cambio de diseños se emitirá el correspondiente título de crédito para su cobro inmediato vía coactiva en contra del propietario de la urbanización o lotización por la diferencia, de acuerdo con el informe técnico respectivo.

Art. 31.- Una vez que el promotor del proyecto presente en la Dirección de Planificación y Desarrollo copias debidamente notariadas de las actas de entrega-recepción definitivas de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, otorgará el Certificado de Habitabilidad y que servirá de respaldo para la emisión de Licencias Urbanísticas correspondientes a los diferentes lotes.

3.2.4.3 DE LAS INSPECCIONES

Art. 32.- Control programado de obras de habilitación del suelo.- Para el control de la construcción de obras básicas en las lotizaciones, las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas o Servicios Públicos según corresponda, realizarán inspecciones en el proceso constructivo de habilitación del suelo de las obras a ejecutarse, tales como:

- a. Cabidas y linderos;
- b. Replanteo de vías, incluye la nivelación de calzada
- c. Construcción de las redes de infraestructura básica;
- d. Amojonamiento de los lotes;
- e. Verificación de las redes de infraestructura; y,
- f. Verificación de áreas verdes y equipamiento comunal.

3.2.4.4 DE LAS RECEPCIONES

Art. 33.- Recepción de las obras básicas en las lotizaciones.-Una vez construidas las obras básicas, los urbanizadores están obligados a entregar a la Municipalidad las obras ejecutadas, mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el período de funcionamiento satisfactorio de seis meses, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: El Alcalde o su delegado, el Director de Planificación Urbana y Desarrollo, el Director de Servicios Públicos, y el Director de Gestión Ambiental, el Director de Obras Públicas, y el Urbanizador. El plazo máximo para la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras ejecutadas, es de treinta días calendarios a partir de la solicitud de recepción.

Art. 34.- Entrega-recepción provisional. - La entrega-recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las lotizaciones, se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas, cumpliendo el siguiente requisito:

Solicitud de recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las lotizaciones, dirigida al Director de Obras Públicas Municipales;

El acta de entrega-recepción será firmada por la comisión.

Art. 35.- Entre el lapso de suscripción del acta de entrega-recepción provisional y la de entrega-recepción definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su lotización urbanizada, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador, 80% provisional, 20% vicios redhibitorios.

Art. 36.- Entrega-recepción definitiva. - Para el caso de la entrega-recepción definitiva, se observará el procedimiento descrito en el Art. 27 de esta ordenanza, así como el cumplimiento del contenido del Art. 28.

A partir de la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la Ley.

Si el Proyecto mantiene vías que no formen parte del trazado vial municipal o de sus planes parciales urbanísticos, el mantenimiento vial y todas las obras de infraestructura y servicios básicos ejecutados en estos sectores, serán responsabilidad de los urbanizadores o de las organizaciones internas conformadas dentro del proyecto.

3.2.4.5 DE LA VIGENCIA DE LAS APROBACIONES Y PERMISOS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE ORDENANZA

Art. 37.- Todas las aprobaciones y concesiones de permisos a los cuales se refiere esta Ordenanza, tendrán una vigencia de dos años, a excepción de las Licencias Urbanísticas que tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, sobre el área verde para las parcelaciones verdes.

Si transcurrido el plazo otorgado en el permiso de construcción (dos años) y las obras de infraestructura aún no hubieren sido concluidas y entregadas a entera satisfacción de la municipalidad, el propietario o promotor de la lotización o urbanización podrá solicitar una prórroga de hasta seis meses para concluir dichas obras de infraestructura, en consecuencia deberán también prorrogarse las garantías sean estas: póliza, garantía bancaria o hipoteca” La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su publicación en la gaceta oficial y en la página web institucional sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

3.2.4.6 DE LAS SANCIONES.

Art. 38.- En caso de no cumplir con las determinaciones constantes en la presente Ordenanza, la Municipalidad cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Art. 476 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), por lo que si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado de ellas no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad a través de la Comisaría Municipal sancionará de conformidad a las disposiciones de la presente ordenanza.

De igual manera, quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y percibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP). La Municipalidad a través de la Comisaría Municipal aplicará la sanción económica establecida en la presente ordenanza sin perjuicio del trámite legal que efectuará

Procuraduría Síndica Municipal respecto de los procesos legales penales y las sanciones establecidos en la Ley.

Art. 39.- Los promotores que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos aprobados y que no tengan el Permiso de Construcción Municipal, serán sancionados con multa equivalente al veinte por ciento del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad; dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o el derrocamiento de las obras que no cumplieren con las aprobaciones respectivas.

Art. 40.- Los promotores que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos que no han sido aprobados, pero que respeten las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial de las Áreas Urbanas y del Cantón, serán sancionados con multa equivalente al valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los permisos correspondientes o se efectúe el derrocamiento de las obras que no cumplieren con las aprobaciones respectivas.

Art. 41.- Los promotores que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos que no han sido aprobados y que tampoco respeten las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial de las Áreas Urbanas y del Cantón, serán sancionados con multa equivalente cuatro veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de iniciar las acciones penales contra los promotores y la suspensión de obras hasta que se apruebe un proyecto que dé cumplimiento a las disposiciones técnicas y legales vigentes y se presente el Permiso de Construcción Municipal, caso contrario se efectuará el derrocamiento de las obras.

Art. 42.- El proyectista y constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, quedará imposibilitado de efectuar trámites relativos a parcelación y construcción de edificaciones, así como licencias urbanísticas en el transcurso de un año.

Art. 43.- Ningún funcionario o empleado que se encuentre bajo relación de dependencia o bajo contrato de prestación de servicios profesionales con el GAD Municipal de Gualaquiza podrán intervenir de manera directa o indirecta en la elaboración de proyectos urbanísticos que serán objeto de revisión y aprobación por esta institución bajo esta ordenanza. De probarse la participación de funcionarios municipales en proyectos materia de esta ordenanza se retirará a dicho funcionario de la nómina de la institución y se le aplicará la sanción indicada en el Art. 43 de la Ley Orgánica de Servicios Públicos y el Arts. 37, 38 y 39 de esta ordenanza.

3.2.4.7 DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Remanentes de Parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos.-Se podrá permitir únicamente la parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos, siempre y cuando la parcela en mención se adhiera a otra colindante, para lo cual se deberá presentar el trámite legal de adquisición por parte del propietario de la parcela a la cual se adjuntará. Tocaría derogar la actual de fajas.

SEGUNDA: Las construcciones a realizarse en el área rural se sujetarán a las normativas marcadas en esta ordenanza, las cuales deberán guardar armonía con el entorno y contar con biodigestor o fosa séptica en caso de no tener alcantarillado.

TERCERA: Planificación de proyectos turísticos, ecológicos, hosterías, balnearios, o equipamientos especiales de carácter social y/o privado.- Deberán presentar el proyecto en el GAD Municipal de

Gualaquiza para lo cual el Departamento de Planificación y Desarrollo emitirá el respectivo informe para su regulación, y se pedirá la autorización pertinente por parte de las entidades responsables.

CUARTA: Parcelaciones Especiales.- Cuando se traten de parcelaciones que se den en las zonas descritas en el Art. 8, literal g) y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo de acuerdo al establecido en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

3.2.4.8 DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Determínese un retiro obligatorio de conformidad al Art. 8 literal g) de la presente ordenanza a partir del eje de caminos y senderos existentes que no cuenten con planificación para el emplazamiento y construcción de edificaciones. Hacia dichos caminos podrá autorizarse la construcción de cerramientos provisionales siempre y cuando se efectúen con materiales que sean de fácil remoción, tales como mallas, postes y cercas vegetales.

SEGUNDA: La Municipalidad permitirá la compraventa, permuta o donación de lotes de terrenos inferiores a la superficie de lote mínimo asignados para cada sector, siempre y cuando sea para formar un solo cuerpo con otro lote continuo de propiedad de la misma persona, y en lo posterior no se permitirá su venta por individual sino en un solo cuerpo, o en la superficie mínima que permite la presente ordenanza.

TERCERA: Se autorizará la transferencia de dominio de terrenos ubicados dentro del área urbana, según la zonificación municipal, hasta en cuerpos de la superficie mínima de 5000.00 m², otorgando por anticipado el equivalente al área verde y comunal bien sea en función del Art. 10 de esta ordenanza o en su defecto del Art. 424 del COOTAD según sea el caso.

CUARTA: El Concejo a través del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano reglamentará en la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción, sin que su modificación con relación a las normativas vigentes sea susceptible de indemnización.

QUINTA: La Municipalidad concederá permisos para la enajenación de lotes únicamente en los fraccionamientos que habiendo cumplido con las disposiciones y normativas para el área urbana de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

SEXTA: Se autorizará la construcción, en las lotizaciones aprobadas que cuenten con lo establecido en la presente Ordenanza.

SEPTIMA: En todo proyecto de fraccionamiento urbano o rural, el propietario está obligado a realizar el replanteo y amojonamiento de los lotes, bajo la supervisión de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

OCTAVA: Para fraccionamientos de urbanización, lotizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de terrenos de copropietarios, se exigirá lo siguiente:

- a. En partición judicial, se acompañará la demanda con auto de calificación debidamente certificada;
- b. En partición extrajudicial, presentarán la solicitud de autorización para el efecto;
- c. En la partición extrajudicial de sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia o acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- d. En la reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación correspondiente a cada uno de los predios involucrados.

NOVENA: Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie de predios tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros. Dicho margen de tolerancia no se aplicará en el área rural.

DECIMA: Prohíbese la urbanización con fines de construcción de viviendas y la implantación de edificaciones en terrenos cuya pendiente sea superior al 30%.

DECIMA PRIMERA: En cuerpos de terreno fraccionados de hecho por la aplicación de la planificación vial efectuada por la Municipalidad y que cuenten con áreas inferiores a las permitidas en cada uno de los sectores de planeamiento se autorizará la enajenación en cuerpos separados, para lo cual en forma previa se individualizará mediante escritura cada uno de los predios resultantes y se procederá a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

DECIMA SEGUNDA:- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

3.2.4.9 DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: En aquellos sectores ubicados fuera del área urbana que se identifican como núcleos de población existentes tales como San Francisco y San Sebastián el Gobierno Municipal procederá a la elaboración de los catastros respectivos a fin de proceder con la planificación y regulación detallada de dichos sectores.

SEGUNDA: Con la finalidad de que puedan obtener el título de propiedad las personas que están en posesión actual, exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida, sobre lotes o parcelas de terrenos ubicados en el territorio cantonal de Gualaquiza y que hayan sido desmembrados sin autorización municipal, se reconocerá tales desmembraciones siempre y cuando se haya realizado con anterioridad al año 2020.

Dicha desmembración deberá ser aprobada por parte del Concejo Municipal contando con los informes técnicos de las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas Municipales y de Servicios Públicos según sea el caso, en los que se constatará que se ha estado en posesión y que los lotes o parcelas se destinan en forma exclusiva a los poseedores, prohibiéndose la aprobación de reconocimientos que tengan como finalidad la venta y promoción de lotes nuevos.

Se establece por una sola ocasión y hasta el 14 de mayo del 2019 la posibilidad de proceder a la regularización de este tipo de fraccionamientos de hecho. Luego de transcurrido el período establecido por esta transitoria, la misma caducará y se requerirá para todo tipo de fraccionamiento en forma estricta el cumplimiento de los parámetros y normativas del Plan de Ordenamiento Territorial.

3.2.5 CAPÍTULO V: REQUISITOS BIENES MOSTRENCOS Y ERROR TECNICO

3.2.5.1 Requisitos para titularización de bienes inmuebles mostrencos:

1. Un oficio, dirigido al señor Alcalde o Alcaldesa, el mismo que contendrá:
 - a. Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula de identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio. Si es casado o en unión libre, se especificará el nombre con quien mantiene dicho estado civil;
 - b. Ubicación del predio con determinación de lugar y parroquia;
 - c. Fecha desde la cual está en posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio, de ser posible con indicación de día, mes y año, debiendo estar en la misma por lo menos cinco años, y;
 - d. Señalar, correo electrónico y número telefónico para efectos de comunicación.
2. Las personas naturales deberán adjuntar: copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante, y si es casado o mantiene unión de hecho, también las de su cónyuge o conviviente según el caso. Si el peticionario mantiene disolución de la sociedad conyugal agregará la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado:
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
4. Certificado del impuesto predial actual, esto, en caso de estar catastrado el predio.

5. Certificado de bienes inmuebles del solicitante obtenido del Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.
6. Si el predio esta catastrado a nombre de una persona fallecida, el peticionario deberá presentar copia del acta de defunción y copia certificada del documento de posesión efectiva.
7. Levantamiento topográfico actualizado debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico, el cual se insertará en la declaración notarial.
8. Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
 - a. Modo de adquisición del predio;
 - b. Tiempo de posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de cinco años,
 - a) Declaración expresa en la que se indique, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que se declare y que en caso de adjudicarse el predio al solicitante, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Gualaquiza, por el acto de adjudicación.
 - b) Se insertará en la declaración, el levantamiento topográfico actualizado debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

3.2.5.2 Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada debido a errores de medición o cálculo:

- 1) Un oficio, dirigido al señor Alcalde, el mismo que contendrá:
 - a) Nombres y apellidos completos del compareciente, número de la cédula identidad, nacionalidad, edad, estado civil, profesión u ocupación y domicilio.
- 2) Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario; si el propietario es persona jurídica copia del RUC, copia de la cédula y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado.
- 3) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
- 4) Certificado de pago del impuesto predial actual del lote.
- 5) Levantamiento topográfico actualizado y debidamente georreferenciado del predio, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del posesionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.
- 6) Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.
- 7) Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Gualaquiza.
- 8) Declaración juramentada ante notario, en la que se indique:
 - a. Que al realizar el presente trámite no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio.
 - b. Declaración expresa, que no existe controversia en cuanto a los linderos del predio, y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal al GAD Municipal de Gualaquiza, por la resolución administrativa que expida, basada en la información proporcionada por el peticionario.

3.2.5.3 Requisitos para Presentación y aprobación de anteproyecto de fraccionamiento en las áreas urbanas.

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario y el proyectista con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto (diseño arquitectónico) indicando: área total, área útil, área neta de lotes, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc. Con sus respectivos porcentajes.
- b. Certificado de Afectación y licencia urbanística del predio actualizado (línea de fábrica), otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo.
- c. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza.
- d. Copia de la escritura del predio, y certificado de gravámenes.
- e. Para los fraccionamientos urbanos el informe de prefactibilidad de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, emitido por la dirección de Servicios Públicos Municipales, y la Empresa Eléctrica, respectivamente.

Requisitos para Aprobación del Diseño Urbano del Proyecto de Fraccionamiento en las áreas urbanas.

1. Expedientes administrativos y legales:

- a. Solicitud al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización georreferenciada del proyecto, la superficie total del predio, la superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como –en los casos pertinentes–, la superficie de suelo destinada a vías y/o a equipamientos.
- b. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística de la propiedad vigente y actualizado otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

2. Expedientes Técnicos:

- a. Planos
- b. Memoria Técnica

El Profesional encargado del proyecto revisará en la respectiva Ordenanza el detalle de lo que deberán contener los planos y la memoria técnica.

3.2.5.4 Requisitos para Aprobación de proyectos de parcelación de predios rústicos.

1. Expedientes administrativos y legales:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas resultantes y su superficie.
- b. Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad, otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo en el que se indiquen las condiciones de ocupación actual del lote.
- c. Copia de la escritura del predio, y certificado de gravámenes.
- d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

2. Expedientes técnicos:

- I. Levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
- II. El levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación. Adicionalmente para facilitar el replanteo de los proyectos que

propongan vías se ubicará otro hito, cuya ubicación también se describirá en la memoria antes señalada.

III. El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000, en el que constarán las parcelas identificadas cada una de ellas con la letra "P" seguida del número de orden y la superficie en metros cuadrados o hectáreas.

IV. El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes e intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías y las secciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).

Para la autorización de desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes, los promotores deberán entregar los requisitos que señala este literal a excepción del punto II y IV, únicamente de los lotes a desmembrarse.

3.2.5.5 Requisitos para Aprobación de proyectos de parcelación predios rústicos. (Resumen)

1. Expedientes administrativos y legales:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario y el proyectista.
- b. Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad.
- c. Copia de la escritura del predio, y certificado de gravámenes.
- d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

2. Expedientes técnicos:

- I. Levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000.
- II. El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000.
- III. El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000.

3.2.5.6 Requisitos para permiso de construcción:

- Planos Aprobados.
- Formulario del INEC (Encuesta de Construcción) correctamente llenado.
- Certificado de inscripción patronal otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.
- Responsabilidad técnica de un profesional de la construcción Ingeniero Civil o Arquitecto (firma en el formulario de Permiso de Construcción)

3.2.5.7 Requisitos para solicitar el permiso de uso de suelo:

- Solicitud firmada por el propietario, señalando los siguientes datos:
- Ubicación del comercio
- Uso actual del suelo o el pretendido (denominación del negocio)
- Clave catastral
- Superficie construida (metraje que ocupa el local)
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso

- Copia de la Escritura o contrato de arriendo
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Gualaquiza
- Copia de cédula
- Para los bares, copia del certificado de Servidor Turístico

3.3 IMAGEN URBANA DEL CANTÓN GUALAQUIZA

Con la finalidad de fomentar y preservar el desarrollo del territorio ordenado, el orden público, la paz social y garantizar la seguridad y la salud de la población y el cuidado de sus bienes, se establece las normas de ornato, limpieza, uso del espacio público y recursos naturales y áreas verdes.

3.3.1 ORNATO Y LIMPIEZA

Los propietarios de las construcciones y predios, serán los responsables del ornato y embellecimiento de sus construcciones, así como del mantenimiento del área libre de sus predios.

En el primer mes de cada año por intermedio de la comisaria municipal, realizarán la inspección a los predios y edificaciones, las mismas que deberán estar en buen estado, para lo cual se tomará en cuenta la pintura de sus fachadas y cubiertas, el estado de sus paredes, ventanas, puertas y cerramientos que den frente a la vía pública.

Los propietarios de lotes baldíos deben realizar la limpieza de la maleza y desechos sólidos, trimestralmente.

Los propietarios de los predios están obligados a barrer y mantener limpio de maleza, escombros y todo tipo de materiales en el espacio de vereda, jardinerías y hasta la mitad de la vía que, de frente con su predio, de no dar cumplimiento a esta normativa, este trabajo será realizado por la cuadrilla a cargo de la comisaría municipal el costo de la limpieza será asumido por el propietario del predio.

En caso de ser necesaria la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán estar ubicados sin obstruir los accesos a los predios y de forma que no atenten a la imagen urbana.

En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales.

En las obras de mantenimiento de plazas y jardines se deberá conservar el color y acabado original de las bases de las fuentes, monumentos y esculturas, excepto en proyectos de regeneración urbana, en el cual el municipio aprobará el proyecto.

Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto.

Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías. Estos deberán depositarse en los lugares que para tal efecto establezca el Municipio.

Las esquinas o áreas de paradas de autobús que concentren gran cantidad de peatones, de acuerdo a los estudios técnicos que deberá realizar la autoridad competente en materia de transporte, estarán sujetas a un proyecto urbanístico– arquitectónico específico en materia de mobiliario urbano, arborización y jardinería urbana.

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida, funcionalidad, higiene, imagen urbana, comunicación personal, seguridad pública, seguridad estructural, integración al contexto urbano y acondicionamiento ambiental, en toda edificación concluida recibirá un certificado de habitabilidad.

Las edificaciones comerciales de escala urbana, de servicios deberán contar con estacionamiento de vehículos y/o bicicletas y/o motocicletas, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad.

Las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a la normativa ambiental.

El horario de trabajo en el proceso de las obras de demolición quedará comprendido entre las 8:00 y las 18:00 horas. En caso de que sea necesario ampliar o modificar este horario, previo consentimiento de los vecinos, se deberá solicitar su aprobación

El empleo de vidrios espejo y otros materiales que produzcan reflexión total en fachadas se permitirá siempre y cuando se demuestre, mediante estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año ni hora del día deslumbramientos peligrosos o molestos, o incrementos en la carga térmica en edificaciones vecinas o vía pública.

Las paredes de las edificaciones que queden visibles desde la vía pública deben quedar enlucidas, pintadas, lacadas, barnizadas de acuerdo al material utilizado. En las áreas rurales tendrá un acabado de bloque revocado

Las fachadas de colindancia de las edificaciones de cinco niveles o más que formen parte de los paramentos de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas deben tener acabados de color claro.

Los propietarios de vehículos de transporte público, vendedores ambulantes y propietarios de locales comerciales deberán contar con basureros para depositar los residuos que generan sus actividades.

Los propietarios de restaurantes y asaderos deberán tener chimeneas adecuadas por lo menos de seis metros de alto.

No se permitirá quemar papeles u otros desechos dentro del área urbana, así como lugares turísticos y de esparcimiento familiar

Las construcciones de cubiertas de cualquier tipo de material que pretendan ser implementadas en las terrazas de edificaciones existentes, se autorizarán previo a la presentación del proyecto, las mismas que deberá quedar concluidas a nivel de fachada e integrarse al diseño existente y su entorno urbano inmediato.

Todas las construcciones del área urbana deberán dar el mantenimiento de las cubiertas, con el fin de recuperar la quinta fachada.

Las cajas de medidores de energía eléctrica, Agua Potable, buzones de correos y otros accesorios de uso particular o público, deberán instalarse empotrados en la edificación, precautelando la seguridad del peatón.

Las empresas estatales o privadas que utilizan o brinden servicio de telefonía, internet, televisión o radio mediante antenas o cualquier dispositivo, no deberán colocarlos en lugares que afecten la imagen urbana, cerramientos y fachadas que den a la vía pública.

Los propietarios que inicien la construcción de una obra de una edificación o cualquier obra de carácter civil, no podrán dejar edificaciones inconclusas, la obra deberá quedar terminada en su totalidad a nivel de fachada.

Bajo ninguna circunstancia se podrá colocar materiales de recubrimiento como baldosas, porcelanato o similares en veredas

3.3.2 ESPACIO PÚBLICO

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones para el uso, mantenimiento y embellecimiento del espacio público.

Las vías y los demás bienes de uso común destinadas a un servicio público, son propiedad municipal, mientras no exista convenio que establezca el uso público de un bien privado, y se modifiquen por las autoridades competentes el uso al que están destinadas.

El objeto de las vías públicas es el libre tránsito y la convivencia de la ciudadanía, por lo que cualquier otro uso necesita autorización expresa, quedando prohibido el uso del espacio público con eventos, programas, charlas, marchas y demás actos sociales sin autorización, del GAD Municipal.

Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.

Se prohíbe la colocación de productos, mercadería, electrodomésticos y otros en espacios públicos y paredes que den a la vía pública.

Queda prohibido realizar trabajos de mecánica, carpintería, refrigeración, eléctrico, lubricación, vulcanizadora y otros en la vía pública.

Se prohíbe el uso sin previa autorización la vía pública con materiales de construcción y/o escombros. Si por razones de limitación de espacio en el predio donde se construye, tuviera que utilizarse para almacenar escombros mientras se carga para retirarlo de la obra, se permitirá si no ocasiona daños a las instalaciones o construcciones existentes, ni molestias al público o tráfico que la usa, y por ningún motivo se dejará escombros en la vía o espacio público por más de un día.

Toda institución, organización pública o privada con o sin fines de lucro, que desarrolle una actividad esporádica o permanente, que provoque la dispersión de basuras, ya sea por la propia institución, o por los usuarios de ella, tendrán la obligación de limpiar los desperdicios originados por su actividad hasta un radio de 50m dentro de las próximas ocho horas de fenecer el permiso otorgado.

No se permitirá la construcción de pilares, gradas, rampas, umbrales y cualquier tipo de construcción u objeto que obstaculice el libre tránsito peatonal o vehicular, sin autorización.

Serán sancionados los propietarios de los predios que realicen descarga de aguas pluviales a un colector en la vía pública.

En las obras de recarpeteo de los pavimentos, deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

Se prohíbe bloquear, encauzar, rellenar o utilizar como vialidad, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales.

Se requiere autorización expresa del Municipio para romper el pavimento, o hacer cortes en las aceras y guarniciones de las vías o espacios públicos, para la ejecución de obras públicas o privadas.

Colocar postes y kioscos publicitarios, instalar aparatos o botes de basura, rótulos de señales de tránsito y postes de instalaciones aéreas, topes, boyas o cualquier otro objeto que entorpezca el libre paso de arroyos, escurrimientos y veredas.

Queda prohibido el uso del espacio público para: arrojar y conducir líquidos en su superficie y para establecer puestos comerciales de cualquier clase, o usuarios con fines conexos a alguna negociación.

Queda prohibido destruir bienes o instalaciones del GAD Municipal de Gualaquiza.

Se prohíbe lavar los vehículos en los ríos, en la vía o espacios públicos.

La mezcla o manejo de mortero, concreto u otros materiales, se autorizará si se hace de manera que no ocasione daños a las instalaciones o construcciones de la vía o espacios públicos, ni molestias al público, ni interferencias al tráfico normal.

Los vehículos que descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía o espacios públicos durante los horarios que fije el Municipio, que autorice el GAD Municipal, mismo que será visible en el letrero de la obra

Se prohíbe la construcción o reparación de veredas o jardineras sin permiso municipal, siendo necesario que la superficie de piso terminado tendrá un acabado firme, compacto, resistente y antideslizante, tanto en seco como en mojado, además de contar con un diseño homogéneo y los niveles será emitido en el permiso.

En las calles o intersecciones que presenten un desnivel entre la vereda y la calle, la superficie de ambas deberá igualarse mediante el uso de rampas, las cuales se ubicarán preferentemente en las esquinas de la calle, con la finalidad de hacer factible el cruce peatonal.

No se autorizará el uso de la vía pública Para aumentar el área de un predio o de una construcción O Para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas. A acepción de eventos sociales públicos debidamente justificados.

Las edificaciones con servicio al público o que impliquen la concurrencia del público, deberán sujetarse a los requerimientos de accesibilidad para las personas con discapacidad, establecidos en las Normas.

No se podrán ubicar karaokes, bares, discotecas, cantinas, a menos de 200 metros a la redonda de las entidades educativas, públicas o religiosas, así el sector lo permita.

Se prohíbe instalar tendedores de ropa, bodegas o depósitos en terrazas, balcones o patios que sean visibles desde espacios públicos.

3.3.3 RECURSOS NATURALES Y ÁREAS VERDES

Las áreas verdes de los parques urbanos, plazas, áreas deportivas, veredas y parterre de las vialidades, deberán estar diseñadas de manera que sean susceptibles de ser utilizadas como zonas de captación, absorción y de control de aguas pluviales en caso de emergencias, de acuerdo a las disposiciones que emita al respecto la Dirección, las normas técnicas de infraestructura verde.

Sólo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Dependencia Correspondiente, que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y/o interrupción de actividades o destrucción de cualquier tipo de infraestructura.

El usuario o la usuaria deberá de plantar (instalar) la cantidad de árboles que provoque la reposición de biomasa preferentemente en el sitio o en la zona cercana garantizando su correcta instalación con la especie adecuada para el sitio siguiendo los lineamientos técnicos de las mejores prácticas o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad, de acuerdo a la tabla de reposición. Para lo cual el Municipio aportara con la capacitación.

Las áreas municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos deberán tener plantados cuando menos un promedio de:

- a) Un árbol por cada seis metros (6 m) lineales en parterres y veredas; y
- b) Un árbol por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) en parques, rotondas y jardines, sembrado de tronco a tronco a una distancia entre seis metros lineales (6m) y ocho metros lineales (8m).

Los arroyos que pasen por fraccionamientos o predios particulares deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.

Se deberán de preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre en caso de reforestación solo podrán utilizarse especies nativas, especialmente en las zonas de amortiguamiento.

Queda prohibida la utilización de árboles como sostén de anuncios publicitarios o como soporte de señalamientos viales.

Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y su propiedad índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructura.

En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50% del retiro, esto quedará indicado y diseñado en el emplazamiento del proyecto.

En los equipamientos con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 80% del retiro, esto quedará indicado y diseñado en el emplazamiento del proyecto

3.3.4 SANCIONES Y CONTRAVENCIONES

Los que incumplan con lo estipulado en el artículo anterior serán sancionados con la contravención leve, sin perjuicio de rectificar los daños ocasionados.

Contravención leve. - Serán sancionados con una multa del 50% de un salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de que el GAD Municipal de Gualaquiza pueda exigir la reparación o construcción según sea el caso, cuando incurran en el ornato de la ciudad.

Si quien infringe hace caso omiso a las sanciones levenes, se incrementará en un 100% para el caso de reincidencia o rebeldía de la infractora o el infractor, hasta una tercera notificación (verificar ley).

3.3.5 PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aplicación de las sanciones será en orden progresivo y dependiendo de la gravedad de la infracción será el siguiente:

- I. Amonestación, la cual podrá ser mediante el acta que levante el inspector autorizado o la inspectora autorizada o por nota de bitácora, señalando claramente la infracción cometida, con un plazo de quince días laborables.
- II. En casos en los que no proceda la amonestación, se notificará mediante oficio la multa que le corresponda a la infracción cometida.
- III. En caso de incumplimiento a la amonestación, se impondrá la multa correspondiente.
- IV. Si quien infringe hace caso omiso a las sanciones anteriores, se incrementará en un 100% para el caso de reincidencia o rebeldía de la infractora o el infractor.
- V. Sin perjuicio de que el GAD Municipal está facultada para ordenar la reparación, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención.

3.4 ESTRATEGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PUGS

Referente a este punto, se indica que al existir complementariedad entre el PDOT y el PUGS del cantón Gualaquiza, mismos que deben ser aprobados en una sola Ordenanza y por tanto ser parte integral como instrumentos de planificación y gestión territorial que guíen, controlen y regulen las actuaciones urbanísticas del cantón; se vinculará con la Estrategias de Seguimiento y Evaluación definidas para el PDOT.

Se respetará el enfoque normativo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), la Resolución Nro. 001-2016-CNP y los lineamientos para el seguimiento y evaluación de los PDOT; adicionalmente para el caso del PUGS, se observarán lo dispuesto en la LOOTUGS referente al Título VI Régimen Sancionatorio y en el Reglamento a la LOOTUGS Capítulo II de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

A continuación, se hace énfasis en los informes detallados de seguimiento y evaluación que deben ser presentados por los servidores municipales encargados de la gestión del PUGS, en cuanto al seguimiento y monitoreo, que contengan los reportes mensuales y trimestrales sobre las intervenciones y controles realizados enfocados en alcanzar las metas y resultados propuestos. Adicionalmente, deberán contener un análisis crítico, alertas, observaciones, conclusiones y recomendaciones que permitan realizar las correcciones necesarias. Se retoma la tabla, indicada en el Modelo de Gestión del PDOT, sobre el contenido mínimo del informa anual a entregar.

Tabla 2: Información de control para el seguimiento y evaluación en el informe anual consolidado

REQUISITO	DEFINICIÓN
Seguimiento y evaluación al cumplimiento de metas.	Análisis de indicadores y porcentajes de cumplimientos de metas anualizadas según los avances identificados como valores reales alcanzados.
	Análisis de causas posibles para la variación de indicadores debido a factores de causa – efecto de las situaciones reales.
Implementación de Intervenciones	Avance físico o cobertura de alcance de programas y proyectos propuestos.
	Avance presupuestario para la aplicación de programas y proyectos propuestos en el PDOT
Conclusiones	Información validada obtenida por medio del seguimiento y evaluación de resultados reales
Recomendaciones	Observaciones a tener en cuenta al momento del análisis y toma de resultados obtenidos mediante la evaluación.
Plan de Acción	Acciones o correctivos a corto plazo que mitigue problemas imprevistos para alcanzar el alcance de la meta o la ejecución de programas y proyectos.

Fuente: Modelo de Gestión PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

3.5 INDICADORES DE GESTIÓN

Los indicadores de gestión serán medidos en base a la metodología técnica para seguimiento y evaluación, establecida por la STPE y que consta en el punto 1.3.2 y subsiguientes del documento del Modelo de Gestión del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza.

Referente a los programas y proyectos que serán objeto de seguimiento y evaluación y que han sido considerados desde el PDOT como apoyo e incidencia en el PUGS, nos enfocaremos en los indicadores para la formulación de los Planes Maestros y los Planes de Ordenación Urbana de las cabeceras parroquiales y de los núcleos urbanos en suelo rural.

Tabla 3: Indicadores de gestión para los planes complementarios identificados en el PDOT y apoyo al PUGS

ODS	OBJETIVO ESTRATEGICO PDOT	INDICADOR	META RESULTADO	META ANUALIZADA			PROGRAMA	PROYECTO	LOCALIZACIÓN E INFLUENCIA	FINANCIAMIENTO	ARTICULACION CON ACTORES
				2021	2022	2023					
ODS 11 Lograr que las ciudades inclusivas, seguras y resilientes y sostenibles	1. Consolidar a la red de asentamientos humanos del cantón Gualaquiza como un sistema polinuclear, segura, funcional y articulado físicamente e integrado mediante canales que promuevan el equilibrio del territorio, como centros de actividad, servicios y dotaciones básicas de la población y la modernización de las actividades y espacios productivos.	Porcentaje de planes de ordenamiento territorial del asentamiento J1 y J2 y J3 ejecutados	Alcanzar el 100% de Planes de Ordenamiento Territorial implementados en los centros urbanos hasta el 2023.	27,27%	63,64%	100%	Instrumentos de Ordenamiento sostenible del territorio.	1. Elaborar planes de ordenamiento urbano de 10 asentamientos humanos	En las 8 cabeceras Parroquiales	Banco de Desarrollo	Gobiernos Autónomos Parroquiales
				(3)	(7)	(10)				En los 2 centros urbanos considerados	
		Porcentaje de centros urbanos beneficiados con planes sectoriales o maestros ejecutados	Implementar o formular al 100% los planes sectoriales o planes maestros en los centros urbanos hasta el 2023.	50%	83,33%	100%		2. Elaboración de planes Maestros y Sectoriales para los asentamientos humanos	Influencia cantonal	Asociación de Municipalidades-AME	Gobierno autónomo Parroquial, Provincial, Secretaria Nacional de Riesgos y Emergencia.

Fuente: Propuesta PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

3.6 PROPUESTA DEL ENTE GESTOR

3.6.1 DETERMINACIONES GENERALES

El GAD Municipal del cantón Gualaquiza, está facultado a formular la normativa técnica territorial y urbanística para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, promoviendo un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al habitat seguro y saludable en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el buen vivir de la población. (Art. 1 LOOTUGS). Para esto es necesario considerar la utilización del suelo según densidades de la población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas; y tomará en cuenta lo previsto en los literales a y b del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial constituye el marco superior bajo el cual rigen las políticas cantonales y el presente documento, por lo que es de aplicación obligatoria y general en el territorio cantonal, para efectos del ordenamiento territorial urbano y rural.

3.6.2 ALCANCE

Las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, la apertura y ensanche de vías públicas, los fraccionamientos y englobamiento de lotes, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el Ordenamiento Territorial del Cantón.

3.6.3 ÁMBITO DE VIGENCIA Y APLICACIÓN

Las disposiciones establecidas en el PUGS tendrán como vigencia 12 años a partir de su publicación en el Registro Oficial, y se aplican a todo el Cantón Gualaquiza en el ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente.

3.6.4 MODIFICACIONES

La vigencia del PUGS será de 12 años y podrá actualizarse al principio de cada administración, dicha actualización deberá preservar su completa coherencia con el PDOT vigente del GAD Municipal de Gualaquiza, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente. En caso de que sea necesaria la modificación del Componente Estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el PDOT vigente, así como con el artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley. Para su revisión será necesaria una previa evaluación, sobre la base de un análisis desarrollado por el Departamento de Planificación, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial. De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el actual documento, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión.

Procedimiento para las revisiones. - El Departamento de Planificación, elaborará la revisión del PDOT y PUGS mediante un informe, al inicio de cada administración, o, formulará los planes parciales y especiales, de oficio o por resolución del Legislativo del GADMG en periodos diferentes. El informe de revisión del PDOT, o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la Comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

Modificaciones del PDOT y PUGS.- El Departamento de Planificación, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PDOT y PUGS, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

Modificaciones a la Ordenanza. - En caso de requerir modificaciones a la Ordenanza, el Departamento de Planificación iniciará con un proceso de análisis y modificación técnicamente justificada en los procesos internos del GADMG necesarios para un adecuado funcionamiento de la institución en el bien de todo el cantón. Las modificaciones no podrán realizarse para beneficio de ciertos grupos si no deberá demostrarse que las modificaciones se realizan por el bien de la colectividad, o porque se requiere mayor énfasis en la norma, o por cambios de normas a nivel nacional. Deberá emitirse un informe, que debe ser socializado con la población al menos una vez y entregado al pleno de Consejo para su aprobación.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones del PDOT y PUGS, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el GAD Municipal del Cantón Gualaquiza.

Susceptibles de modificación. - Únicamente podrán modificarse en los siguientes casos:

- Cambio de normativa nacional o alineación a las mismas.
- Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado;
- Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía.
- Las vías planificadas o reestructuradas por la Municipalidad, a partir de la vigencia del PUGS, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas en ninguna circunstancia;
- Localización de nuevos equipamientos urbano, zonal, sectorial y local que modifiquen el componente estructurante.

No susceptibles de modificación. - Si una persona particular se considerase afectada por la aplicación de las disposiciones presentes en este documento, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones afectadas por la aplicación del PUGS, cuya construcción no haya sido autorizada por la Municipalidad, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan o a las Normas de Arquitectura para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula el COOTAD para lo cual debe existir juzgamiento del Comisario Municipal y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en la Ordenanza, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo. Los proyectos de nuevas urbanizaciones y fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas en el PUGS.

De la interpretación de las disposiciones del PDOT y PUGS. - En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza, solamente al Concejo Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del PDOT y PUGS y los informes del Departamento de Planificación y de Asesoría Jurídica del GAD Municipal.

3.6.5 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

Se institucionaliza a la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo La misma que emitirá conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación del Concejo Municipal, respecto a la aplicación de la presente ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Gualaquiza.

Las conclusiones y recomendaciones que realice la Comisión tendrán que obligatoriamente estar enmarcadas en lo previsto en la LOOTUGS y su Reglamento, de no ser así, no tendrán ninguna validez y el Concejo se abstendrá de tratarlo. La Comisión NO emite resoluciones; y, de realizarlas, NO tendrán validez alguna.

3.6.5.1 Funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

- Conocer, estudiar y recomendar al Concejo municipal, sobre las propuestas de modificación o reformas al PDOT y PUGS enmarcados en las Leyes Nacionales.
- Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el Cantón;
- Conocer e informar al Concejo de la gestión en materia de programas y proyectos que elabore la Dirección de Planificación Territorial.
- Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones, fraccionamientos, parcelamiento rural, fraccionamiento agrícola, creación de nuevos centros poblados, asentamientos de hecho, analizar e informar al Concejo programa de vivienda de interés social y legalización de tierras; siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en esta ordenanza.

3.6.5.2 Integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

Estará integrada por dos concejales nombrados por el Concejo Municipal. Esta comisión contará con el asesoramiento del Director/a de Planificación o su delegado, quien tendrá voz pero no voto.

Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse.

Se convocará a participar de la sesión de la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

4 GLOSARIO

AME	Asociación de Municipalidades del Ecuador
ARCOM	Agencia de Regulación y Control Minero.
ARCONEL	Agencia de Regulación y Control de Electricidad.
ARCOTEL	Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.
BID	Banco Interamericano de Desarrollo.
COOTAD	Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.
COPYFP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
COA	Código Orgánico del Ambiente.
COE	Comité de Operación de Emergencias.
COGEP	Código Orgánico General de Procesos.
COT	Categorías de Ordenamiento Territorial.
CNC	Consejo Nacional de Competencias.
GAD	Gobierno(s) Autónomo(s) Descentralizado(s)
GADMG	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.
GADPMS	Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Morona Santiago.
GAP	Grupos de Atención Prioritaria.
ICM	Índice de Cumplimiento de Metas
INEN	Instituto Ecuatoriano de Normalización.
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
LOTRTA	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
NNA	Niños, niñas y adolescentes.
NN	Niños y niñas.
NTE	Norma Técnica Ecuatoriana
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible.
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PDOT-G	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza.
PDyOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PND	Plan Nacional de Desarrollo.
POA	Plan Operativo Anual
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
SENPLADES	Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo.
SIGAD	Sistema de Información de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.
SNGRE	Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias.
SOT	Superintendencia de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo.
STPE	Secretaría Técnica Planifica Ecuador.

5 BIBLIOGRAFIA

- Asamblea Nacional. (2008). Constitución de la República del Ecuador. CRE. Quito.
- Asamblea Nacional. (2014). Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Quito.
- Asamblea Nacional. (2017). Código Orgánico del Ambiente. COA. Quito
- Asamblea Nacional. (2018). Código de Planificación y Finanzas Públicas. COPFP. Quito.
- Asamblea Nacional. (2018). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD. Quito.
- Asamblea Nacional. (2019). Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Quito.
- Asociación de Municipalidades del Ecuador-AME. (2019). Planes de Uso y Gestión de Suelo-PUGS-Herramientas orientativas para su formulación. Ecuador.
- GAD Municipal de Gualaquiza. (2020). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza. PDOT 2020-2023 del Cantón Gualaquiza. Equipo Consultor.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2020). Memoria Técnica. Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca 2019-2030. Tomo 3. Versión Preliminar. Cuenca, Ecuador.
- ONU-Hábitat. (2018). Guía práctica para la formulación de planes de uso y gestión de suelo. Ecuador.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. SENPLADES. (2012). Guía metodológica de planificación institucional. Quito, Ecuador.
- Secretaría Técnica Planifica Ecuador. (2019). Guía para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal. Quito.