ACTUALIZACIÓN DEL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PUGS 2021 – 2033

CANTÓN GUALAQUIZA

ING. FRANCIS PAVÓN
ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA

MARZO 2025

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

CANTÓN GUALAQUIZA

CRÉDITOS DE PARTICIPACIÓN

ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA

Ing. Francis Pavón Sanmartín

CONCEJALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA

Lic. Nelly Naikiai	Concejal Rural (Vicealcaldesa)
Ing. Luisa Yari	Concejal Urbano
Lic. Miguel Saetama	Concejal Urbano
Abg. Peter Calle	Concejal Urbano
Sr. Patricio León	Concejal Rural

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN CANTONAL

Ing. Francis Pavón	Presidente del Consejo de Planificación Cantonal.
Abg. Peter Calle	Representante del Legislativo (Concejal designado).
Arq. Felipe Vázquez	Director de Planificación y Desarrollo.
Ing. Sofia Piña	Representante de participación ciudadana.
Abg. Valeria Alvarado	Representante de participación ciudadana.
Sr. Edwin Barros	Representante de participación ciudadana.
Sr. Rodrigo López	Representante de los GAD parroquiales.
Ing. Ángel Cartuche	Servidor municipal designado por el alcalde.
Ing. Tania León	Servidora municipal designada por el alcalde.
Lcda. Gloria Quezada	Servidora municipal designada por el alcalde.

Arq. Juan Felipe Vázquez León

ADMINISTRADOR

Arq. Luis Alejandro Saquicela Chillogallo Mgtr.

DIRECTOR CONSULTORÍA

Como citar este documento: GAD Municipal de Gualaquiza. 2025. Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2021-2033. Gualaquiza, Ecuador

PUEBLOS MÁGICOS

GUALAQUIZA

ECUADOR

Gualaquiza

INDICE

INDICE 9
INTRODUCCIÓN 19
OBJETIVOS 21
OBJETIVO GENERAL 21
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 21
MARCO LEGAL Y NORMATIVO 22
NUEVA AGENDA URBANA (NAU). 22
OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS) 24
LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS) 24
REGLAMENTO A LA LOOTUGS 26
CONSIDERACIONES PREVIAS 28
ANÁLISIS DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO 28
1 COMPONENTE ESTRUCTURANTE 33
1.1 DIAGNOSTICO 33
1.1.1 COMPRENSIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANO-RURAL 33
1.1.1.1 Revisión y análisis de los asentamientos humanos concentrados (AHC) 33
1.1.1.2 Asentamientos de Hecho 34
1.1.1.3 Fraccionamientos producidos en el área rural (periurbana) 36
1.1.1.4 Asentamientos humanos priorizados 38
1.1.1.5 Revisión y análisis de la densidad poblacional 39
1.1.2 ÁREA URBANA ACTUAL 40
1.1.2.1 LÍMITE URBANO ACTUAL 41
1.1.2.1.1 Límite urbano de la cabecera cantonal 41
1.1.2.1.2 Límites urbanos de las cabeceras parroquiales 44
1.1.3 OCUPACIÓN DE SUELO 48
1.1.4 SUELO VACANTE 55
1.1.5 EDIFICABILIDAD 58
1.1.6 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PUBLICOS DE SOPORTE 58
1.1.6.1 REDES DE INFRAESTRUCTURA 58
1.1.6.1.1 Agua Potable 58
1.1.6.1.2 Red de Hidrantes 65
1.1.6.1.3 Saneamiento 65
1.1.6.1.4 Energía Eléctrica 68
1.1.6.1.5 Telecomunicaciones 71
1.1.6.1.6 Manejo de Residuos Sólidos 72
1.1.7 EQUIPAMIENTOS 75
1.1.7.1 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MAYORES DE ARTICULACIÓN URBANO RURAL 75
1.1.7.2 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 75
1.1.7.3 ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 76
1.1.7.3.1 SISTEMA FUNCIONAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES 76
1.1.7.3.2 SISTEMA FUNCIONAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 78
1.1.7.3.3 NIVELES DE SERVICIO 80
1.1.7.3.4 CATEGORIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS 82
1.1.7.4 ÁREAS VERDES Y LIBRES 85
1.1.8 EJES VIALES, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD 108
1.1.8.1 Caracterización de la movilidad actual del área urbana de Gualaquiza 108
1.1.8.2 Análisis de la vialidad urbana en la cabecera cantonal 116
1.1.8.2.1 Cobertura vial 116
1.1.8.2.2 Secciones viales 119
1.1.8.2.3 Capa de rodadura 125
1.1.9 ANALISIS MORFOLOGICO DE LAS MANZANAS Y PREDIOS 131
1.1.9.1 Forma de las manzanas 131
1.1.9.2 Tamaño de las manzanas 137
1.1.9.3 Forma de los predios 143
1.1.9.4 Tamaño de los predios 149
1.1.9.5 Altura de la Edificación 164
1.1.9.6 Uso del Suelo 168
1.1.9.7 Valor del Suelo 174
1.1.10 PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA Y CANTONAL 175
1.1.11 CORTES DE PERFIL TERRITORIAL 175
1.1.12 ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE 179
1.1.13 MODELO TERRITORIAL ACTUAL 180
1.2 PROPUESTA 182

1.2.1 PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA URBANO RURAL DEL CANTÓN ... 182
1.2.1.1 RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ... 182
1.2.1.1.1 Centralidades ... 183
1.2.1.1.2 Nodos articuladores o de soporte ... 186
1.2.1.2 ÁREAS FUNCIONALES ... 187
1.2.1.3 CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS ... 189
1.2.1.3.1 Uso sostenible de los recursos naturales ... 189
1.2.1.4 SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE ... 190
1.2.1.4.1 Sistema vial estructurante ... 191
1.2.1.4.2 Jerarquización vial cantonal ... 192
1.2.1.4.3 Transporte integral e interconectado ... 193
1.2.2 PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA ... 194
1.2.2.1 CIUDAD COMPACTA Y MULTIFUNCIONAL ... 194
1.2.2.2 EQUIPAMIENTOS ACCESIBLES ... 195
1.2.2.3 SERVICIOS BÁSICOS SOSTENIBLES ... 195
1.2.2.4 MOVILIDAD SOSTENIBLE ... 196
1.2.2.5 INFRAESTRUCTURA VERDE ... 196
1.2.2.6 MODELO TERRITORIAL DESEADO URBANO ... 197
1.2.2.7 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES ... 199
1.2.3 LIMITE URBANO AJUSTADO ... 203
1.2.3.1 LIMITE URBANO CABECERA CANTONAL ... 203
1.2.3.2 LÍMITE CABECERAS PARROQUIALES Y NUCLEOS URBANOS ... 206
1.2.3.2.1 Límite Urbano de la cabecera parroquial Amazonas ... 206
1.2.3.2.2 Límite Urbano de la cabecera parroquial Bermejos ... 207
1.2.3.2.3 Límite Urbano de la cabecera parroquial Bomboiza ... 207
1.2.3.2.4 Límite Urbano de la cabecera parroquial Chigüinda ... 208
1.2.3.2.5 Límite Urbano de la cabecera parroquial El Ideal ... 208
1.2.3.2.6 Límite Urbano de la cabecera parroquial El Rosario ... 209
1.2.3.2.7 Límite Urbano de la cabecera parroquial Nueva Tarqui ... 209
1.2.3.2.8 Límite Urbano de la cabecera parroquial San Miguel de Cuyes ... 210
1.2.3.2.9 Límite Urbano del Asentamiento Humano La Pradera ... 210
1.2.3.2.10 Límite Urbano del Asentamiento Humano San Francisco ... 211
1.2.4 PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO ... 211
1.2.4.1 SUELO URBANO ... 212
1.2.4.2 SUELO RURAL ... 214
1.2.5 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL ... 214
1.2.5.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL ... 214
1.2.5.1.1 Suelo Rural de Protección ... 215
1.2.5.1.2 Suelo Rural de Producción ... 216
1.2.5.1.3 Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo ... 217
1.2.5.1.4 Suelo Rural de Expansión Urbana ... 218
1.2.5.2 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ... 223
1.2.5.2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO ... 223
1.2.5.2.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ... 223
1.2.5.2.3 SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ... 223
2 COMPONENTE URBANÍSTICO ... 233
INTRODUCCIÓN ... 233
2.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO CANTONAL ... 233
2.1.1 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA ... 234
2.1.2 SUELO URBANO ... 235
2.1.2.1 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ... 235
2.2 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS ... 241
1.1.1. ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS ... 241
1.1.1.1. Equipamiento de Educación ... 241
1.1.1.2. Equipamiento de Salud ... 243
1.1.1.3. Equipamiento Socio-Cultural ... 244
1.1.1.4. Equipamiento Deportivo ... 245
1.1.1.5. Equipamiento De Recreación ... 246
1.1.1.6. Equipamiento de Servicio Social ... 247
2.2.1.1 Equipamientos de Servicios Religiosos ... 248
1.1.1.7. Equipamiento de Servicios Administrativos ... 249
1.1.1.8. Estándar de espacios públicos ... 250
2.2.2 ESTÁNDAR DE VIALIDAD Y TRANSPORTE ... 251
2.2.3 ESTÁNDAR EN ÁREAS VERDES ... 254
2.2.4 OTROS ESTANDARES: ELECTRICOS, FUENTES HÍDRICAS, RUIDO, CONTAMINACIÓN, MOBILIARIO URBANO, ETC. ... 255

2.2.5 NORMATIVA DE REGULACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS PARA EL CANTÓN GUALAQUIZA ... 257
2.3 DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL ... 260
2.3.1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) DEL SUELO RURAL ... 260
2.3.1.1 PIT para el Suelo Rural de Protección ... 262
2.3.1.2 PIT para el Suelo Rural de Producción ... 264
2.3.1.3 PIT para el Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo ... 266
2.3.1.4 PIT para el Suelo Rural de Expansión Urbana ... 267
2.3.2 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) DEL SUELO URBANO ... 267
2.3.2.1 PIT para la Cabecera Cantonal ... 267
2.3.2.2 PIT de la Cabecera Cantonal por Sectores ... 271
2.3.2.3 PIT para las cabeceras parroquiales ... 284
2.3.2.4 PIT para los núcleos urbanos La Pradera y San Francisco ... 293
2.4 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS ... 295
2.4.1 TRATAMENTOS EN SUELO RURAL ... 296
2.4.1.1 Tratamientos en Suelo Rural por PIT ... 298
2.4.2 TRATAMENTOS DEL SUELO URBANO ... 310
2.4.2.1 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabecera Cantonal ... 312
2.4.2.2 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabeceras Parroquiales ... 355
2.5 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ... 393
2.6 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ... 393
2.6.1 DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA ... 393
2.6.1.1 Densificación ... 393
2.6.1.2 Alturas ... 393
2.6.1.3 Vialidad ... 394
2.6.1.4 Ocupación del Polígono de Intervención Territorial (PIT) ... 394
2.6.1.5 Suelo Urbanizable ... 394
2.6.1.6 Suelo Edificable ... 395
2.6.1.7 Determinantes Generales de Manzanas ... 395
2.6.1.7.1 Tamaño de Manzana ... 395
2.6.1.7.2 Distribución de lotes en Manzana ... 395
2.6.2 DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELO ... 395
2.6.2.1 Lineamientos generales para la asignación de usos de suelo ... 396
2.6.2.2 Clasificación de Usos de Suelo ... 397
2.6.2.2.1 Clasificación General de usos de suelo ... 397
2.6.2.2.2 Uso Específico del Suelo en el cantón Gualaquiza ... 407
2.6.2.3 COMPATIBILIDAD DE USOS ... 421
2.6.2.3.1 Compatibilidad de Usos en el Área Urbana ... 423
2.6.3 DETERMINANTES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO ... 437
2.6.3.1 Determinantes Generales de Ocupación del Suelo ... 437
2.6.3.1.1 Lote mínimo ... 437
2.6.3.1.2 Frente mínimo y fondo de predio ... 438
2.6.3.1.3 Retiros frontal, lateral y posterior ... 438
2.6.3.1.4 Alturas ... 442
2.6.3.1.5 Tipo de Implantación ... 447
2.6.3.1.6 Sección de vía mínima ... 448
2.6.3.1.7 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) ... 448
2.6.3.2 DEFINICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ... 449
2.6.3.2.1 Edificabilidad general máxima ... 449
2.6.3.2.2 Edificabilidad específica máxima ... 450
2.6.3.2.3 Edificabilidad básica ... 450
2.6.3.2.4 Condiciones generales para la aplicación de la edificabilidad básica, general máxima y específica máxima ... 450
2.6.3.2.5 Determinación de Densidad de Vivienda, Cantidad de Vivienda y Población en los PIT de acuerdo al Tipo de Área ... 450
2.6.4 DETERMINACIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL Y COMPLEMENTARIO ... 454
2.6.4.1 SECCIONES VIALES POR TIPO DE VÍA ... 457
2.6.5 IDENTIFICACIÓN, UBICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO ... 464
2.6.6 SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO ARTICULADO ... 469
2.6.7 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL SUELO PARA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ... 473
2.6.8 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO LA SELVA PARA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA ... 473
3 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO ... 477
INTRODUCCIÓN ... 477

CONSIDERACIONES PREVIAS 477
3.1 DETERMINANTES GENERALES 479
3.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO 479
3.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 481
3.1.3 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA 484
3.1.4 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN 485
3.2 INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS 486
3.2.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 488
3.3 INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGIA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL 489
3.3.1 REAJUSTE DE TERRENOS 489
3.3.2 INTEGRACIÓN INMOBILIARIA 489
3.3.3 FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN 490
3.3.4 COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES 490
3.4 INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO 491
3.4.1 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE 491
3.4.2 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA 492
3.4.3 DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL 492
3.4.4 ANUNCIO DE PROYECTO 493
3.4.5 AFECTACIONES 494
3.4.6 DERECHO DE SUPERFICIE 494
3.4.7 BANCO DE SUELOS 495
3.5 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO 495
3.5.1 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD) 495
3.6 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO 499
3.6.1 DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA 500
3.7 INSTRUMENTOS URBANISTICOS COMPLEMENTARIOS 501
3.7.1 PLANES MAESTROS SECTORIALES 501
3.7.2 PLANES PARCIALES 502
3.7.2.1 ÁMBITOS DE APLICACIÓN (OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL) 502
3.7.2.2 CONTENIDO GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES 503
3.8 OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 503
3.8.1 PLANES ESPECIALES 503
3.8.1.1 Tipos de Planes Especiales 504
3.8.2 PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 504
3.9 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS PARA LA APLICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS 505
3.9.1 PLANES MAESTRO SECTORIALES 505
3.9.2 PLANES PARCIALES 505
3.9.3 PLANES ESPECIALES 506
3.9.3.1 Planes Especiales Rurales 506
3.9.4 PLANES DE ORDENACIÓN URBANA 507
3.10 DIRECTRICES Y PARÁMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES PARA SUELOS DE EXPANSIÓN O DESARROLLO DE SUELOS URBANOS. 507
4 MODELO DE GESTIÓN 511
4.1 ESTRATEGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PUGS 511
4.2 INDICADORES DE GESTIÓN 511
4.3 PROPUESTA DEL ENTE GESTOR 513
4.3.1 DETERMINACIONES GENERALES 513
4.3.2 ALCANCE 513
4.3.3 ÁMBITO DE VIGENCIA Y APLICACIÓN 513
4.3.4 MODIFICACIONES 514
4.3.5 COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANTONAL 515
4.3.5.1 Funciones de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal 515
4.3.5.2 Integrantes de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal 515
5 GLOSARIO 516
6 BIBLIOGRAFIA 517
7 ANEXOS 518

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Asentamientos humanos concentrados en el cantón Gualaquiza. 33
Tabla 2: Asentamiento Humanos Concentrados-Cabeceras Parroquiales 34
Tabla 3: Asentamientos humanos de hecho en el cantón Gualaquiza 35
Tabla 4: Fraccionamiento del Suelo en el área periurbana de la cabecera cantonal 37
Tabla 5: Asentamientos Humanos priorizados 39
Tabla 6: Proyección de la población en cabeceras parroquiales 40
Tabla 7: Proyección de la población en cabeceras parroquiales con datos del Censo INEC 2022 40
Tabla 8: Niveles de ocupación del suelo por sectores en la cabecera cantonal 50
Tabla 9: Niveles de ocupación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza 53
Tabla 10: Descripción de suelo vacante por sector de planificación 55
Tabla 11: Etapas de Construcción del Plan Maestro de Agua Potable 61
Tabla 12: Descripción de la cobertura de agua potable por sector de planificación 63
Tabla 13: Descripción de la cobertura del sistema de alcantarillado 67
Tabla 14: Cobertura actual de energía eléctrica área urbana Gualaquiza 69
Tabla 15: Descripción de la cobertura de energía eléctrica por sector de planificación 70
Tabla 16: Composición de residuos orgánicos 72
Tabla 17: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza 75
Tabla 18: Clasificación de equipamientos sociales 81
Tabla 19: Clasificación de equipamientos públicos 82
Tabla 20: Cálculo de áreas verdes y libres por población urbana 87
Tabla 21: Corredores Ecológicos actuales 88
Tabla 22: Corredores Ecológicos Propuestas 88
Tabla 23: Resumen de Líneas estratégicas 93
Tabla 24: Infraestructura Comercial (Mercado Zonal) 98
Tabla 25: Equipamiento Camal Municipal 100
Tabla 26: Flujos fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal 103
Tabla 27: Flujos Fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal 110
Tabla 28: Detalle de vías aperturadas y no aperturadas por sector de planificación 117
Tabla 29: Detalle de sección de vías por zona de planificación 119
Tabla 30: Detalle de capa de rodadura vial por zona de planificación 125
Tabla 31: Detalle de forma de manzana por zona de planificación 131
Tabla 32: Detalle de tamaño de manzanas por zona de planificación 137
Tabla 33: Detalle de forma de predios por zona de planificación 143
Tabla 34: Detalle de tamaño de lotes por zona de planificación 149
Tabla 35: Detalle de altura de edificación por zona de planificación 164
Tabla 36: Detalle de usos del suelo por zona de planificación 168
Tabla 37: Proyección poblacional cantonal 2010-2035 175
Tabla 38: Proyección poblacional por parroquias 2010-2035 175
Tabla 39: Análisis de la normativa vigente por sector de planificación 179
Tabla 40: Síntesis de los rangos de ocupación con las áreas a consolidar y los sistemas públicos 200
Tabla 41: Áreas de ajuste al límite urbano-Cabecera cantonal 203
Tabla 42: Clasificación del suelo cantonal 212
Tabla 43: Clasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Urbano 213
Tabla 44: Subclasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Rural 215
Tabla 45: Suelo Rural de Protección 215
Tabla 46: Suelo Rural de Producción 216
Tabla 47: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo 218
Tabla 48: Proyección poblacional y densidades urbanas 219
Tabla 49: Proyección poblacional y densidades urbanas por tipo de suelo urbano 220
Tabla 50: Estándar de rango de densidades brutas para el cantón Gualaquiza 220
Tabla 51: Subclasificación del Suelo Urbano en el cantón Gualaquiza 224
Tabla 52: Subclasificación del suelo cantonal-Desglose del Suelo Rural 234
Tabla 53: Centros poblados definidos como suelo urbano en el cantón Gualaquiza 235
Tabla 54: Subclasificación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza 235
Tabla 55: Normas internacionales de equipamientos de Educación 241
Tabla 56: Normas nacionales de equipamientos de Educación: Municipio de Quito 242
Tabla 57: Normas locales de equipamientos de Educación: Municipio de Cuenca 242
Tabla 58: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España, Francia, Rusia 243
Tabla 59: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España 243
Tabla 60: Normas generales de la Organización Mundial de la Salud 243
Tabla 61: Normas Internacionales de suelo por cama en equipamientos de Salud 243
Tabla 62: Normas nacionales de equipamientos de Salud: Municipio de Quito 243
Tabla 63: Normativa de equipamientos de Salud 244
Tabla 64: Normas internacionales de equipamiento Socio Cultural: España, Francia, Italia, Inglaterra 244

Tabla 65: Normas nacionales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Quito 244
Tabla 66: Normas locales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Cuenca..... 245
Tabla 67: Normas Internacionales de equipamientos Deportivos: Normas Europeas 245
Tabla 68: Normas Internacionales de equipamientos de Recreación: Normas Europeas 246
Tabla 69: Normas nacionales de equipamientos Recreativos y Deportes: Municipio de Quito..... 246
Tabla 70: Normas nacionales de equipamientos Recreativos y Deportes: Municipio de Cuenca 247
Tabla 71: Normas Internacionales de equipamientos de Bienestar Social: Normas Europeas..... 247
Tabla 72: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Quito 248
Tabla 73: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Cuenca 248
Tabla 74: Normas Internacionales de equipamientos de Servicios Religiosos: Normas Españolas 249
Tabla 75: Normas Internacionales de equipamientos de Servicios Administrativos: Normas Europeas..... 249
Tabla 76: Normas nacionales de equipamientos de Administración y Gestión: Municipio de Quito 249
Tabla 77: Normas nacionales de equipamientos de Seguridad: Municipio de Cuenca..... 249
Tabla 78: Normas nacionales de equipamientos de Aprovisionamiento: Municipio de Cuenca..... 250
Tabla 79: Normas nacionales de equipamientos de Infraestructura Sanitaria: Municipio de Cuenca 250
Tabla 80: Normas nacionales de equipamientos de Administración y Gestión: Municipio de Cuenca..... 250
Tabla 81: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Quito 250
Tabla 82: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Cuenca 251
Tabla 83: Normas nacionales de vialidad 251
Tabla 84: Normas nacionales de vialidad: Determinaciones por tipo de vía 251
Tabla 85: Normas nacionales de vialidad: Escalinatas 252
Tabla 86: Normas nacionales de vialidad: Ciclovías 252
Tabla 87: Normas nacionales de vialidad: Radios de giro por tipo de vehículo 253
Tabla 88: Normas nacionales de vialidad: Características mínimas por tipo de vía..... 253
Tabla 89: Normas nacionales de vialidad: Especificaciones mínimas por tipo de vía..... 253
Tabla 90: Normas nacionales de vialidad: Redondeles 253
Tabla 91: Normativa de equipamiento de Transporte 254
Tabla 92: Normas Generales de la OMS en Áreas Verdes..... 254
Tabla 93: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Quito 254
Tabla 94: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Cuenca..... 255
Tabla 95: Distancias de la franja de servidumbre 255
Tabla 96: Distancia de seguridad a líneas de transmisión eléctrica..... 255
Tabla 97: Distancia de seguridad a líneas de distribución eléctrica 256
Tabla 98: Distancia de seguridad conductores eléctricos energizados..... 256
Tabla 99: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas..... 256
Tabla 100: Niveles máximos de emisión para fuentes móviles..... 256
Tabla 101: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-uso suelo 257
Tabla 102: Niveles máximos de emisión para fuentes fijas-vehículos 257
Tabla 103: Normativa de regulación de equipamientos públicos para el cantón de Gualaquiza 257
Tabla 104: Descripción de los PIT en Suelo Rural..... 261
Tabla 105: Descripción de los PIT del suelo urbano de la cabecera cantonal 267
Tabla 106: Descripción de los PIT del suelo urbano de cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 268
Tabla 107: Altura de la edificación de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo en Gualaquiza 394
Tabla 108: Altura de la edificación por jerarquía vial..... 394
Tabla 109: Lotes en manzana tipo 395
Tabla 110: Cuadro de Usos generales para el Cantón Gualaquiza 397
Tabla 111: Clasificación del Uso de Suelo Residencial 401
Tabla 112: Clasificación del Uso de Suelo Múltiple..... 401
Tabla 113: Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicios..... 401
Tabla 114: Clasificación del Uso de Suelo Industrial 403
Tabla 115: Clasificación del Uso de Suelo para Equipamientos 405
Tabla 116: Categorización para el Uso Residencial Específico 407
Tabla 117: Calificación del grado de impacto general de las actividades industriales 414
Tabla 118: Valoración de las características de funcionamiento según la clasificación de la industria..... 415
Tabla 119: Valoración según el tamaño de la empresa 416
Tabla 120: Valoración según impacto urbanístico..... 416
Tabla 121: Usos de producción artesanal..... 419
Tabla 122: Altura máxima en relación a la cantidad de pisos 442
Tabla 123: Secciones viales por tipo de vía..... 457
Tabla 124: Identificación, ubicación y cuantificación de equipamiento, infraestructura y espacio público 464
Tabla 125: Sistema de áreas verdes y espacio público verde 469
Tabla 126: Instrumentos para la gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS..... 478
Tabla 127: Información de control para el seguimiento y evaluación en el informe anual consolidado 511
Tabla 128: Indicadores de gestión para los proyectos identificados en el PDOT y de apoyo al PUGS 512

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Barrera Ambiental 68
Gráfico 2: Tipos de Equipamiento 76
Gráfico 3: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud 77
Gráfico 4: Sistema Funcional de Equipamiento Educativos 77
Gráfico 5: Nivel de Especialidad en Equipamientos Culturales 77
Gráfico 6: Sistema Funcional de Equipamientos Recreativos 78
Gráfico 7: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud 78
Gráfico 8: Sistema Funcional de Equipamientos de Seguridad 79
Gráfico 9: Sistema Funcional de Equipamientos de Transporte 79
Gráfico 10: Sistema Funcional de Equipamientos de Aprovisionamiento 79
Gráfico 11: Tipos de Infraestructura 80
Gráfico 12: Niveles de Servicio de los sistemas de Equipamientos 80
Gráfico 13: Distribución de Equipamientos en los distintos Niveles de Servicio 81
Gráfico 14: Normativa de área verde por habitante 87
Gráfico 15: Capacidad de acogida de área verde por habitante 87
Gráfico 16: Aplicación de la estrategia (Corredores Ecológicos) 89
Gráfico 17: Corredores verdes urbanos. 89
Gráfico 18: Resumen de Áreas Verdes en Espacios Urbanos y áreas verdes recreativas 91
Gráfico 19: Incremento de áreas verdes y libres 93
Gráfico 20: Márgenes de protección en ríos y quebradas 96
Gráfico 21: Acercamiento a conflictos urbanos del centro agrícola. 100
Gráfico 22: Acercamiento a conflictos urbanos del camal municipal. 101
Gráfico 23: Acercamiento a conflictos urbanos del emplazamiento industrial. 101
Gráfico 24: Influencia de Actividades Industriales cerca de núcleos consolidados. 102
Gráfico 25: Localización actual de equipamientos zonales de producción y comercialización 102
Gráfico 26:: Emplazamiento del sector económico destinado a servicios 104
Gráfico 27: Potencialización de la Plaza Cívica 104
Gráfico 28: Tipos de servicios ambientales 105
Gráfico 29: Tipos de servicios ambientales 105
Gráfico 30: Distribución de servicios ambientales de regulación en el área urbana 106
Gráfico 31: Servicios ambientales de provisión y abastecimiento en el área urbana 106
Gráfico 32: Servicios ambientales culturales en el área urbana. 107
Gráfico 33: Corte A-A 176
Gráfico 34: Corte B-B 176
Gráfico 35: Corte C-C 177
Gráfico 36: Corte D-D 177
Gráfico 37: Corte E-E 177
Gráfico 38: Espacio entre bloques edificados 438
Gráfico 39: Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel 443
Gráfico 40: Esquema conceptual de reparto de cargas y beneficios 487

INDICE DE MAPAS

Mapa 1: Emplazamiento del asentamiento humano La Selva, parroquia El Ideal 35
Mapa 2: Fraccionamiento del suelo rural 38
Mapa 3: Limite urbano del cantón Gualaquiza, según Ordenanza 2015 43
Mapa 4: Limite urbano actual de las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 44
Mapa 5: Niveles de ocupación del suelo 49
Mapa 6: Suelo Vacante 57
Mapa 7: Etapas de Construcción del Plan Maestro 61
Mapa 8: Cobertura de Agua Potable 62
Mapa 9: Red de hidrantes 64
Mapa 10: Red de alcantarillado. 66
Mapa 11: Cobertura del servicio de energía eléctrica 69
Mapa 12: Cobertura telefonía móvil 71
Mapa 13: Descripción Rutas en el área Urbana del cantón Gualaquiza. 73
Mapa 14: Descripción de rutas en el área urbana del cantón Gualaquiza. 74
Mapa 15: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza 74
Mapa 16: Equipamiento existente 83
Mapa 17: Equipamiento planificado 84
Mapa 18: Distribución de espacios públicos a nivel urbano. 86

Mapa 19: Áreas propuestas por el PDOT 2015 y porcentaje de cumplimiento 92
Mapa 20: Afectaciones al sistema hídrico cantonal por actividades del proyecto El Mirador. 94
Mapa 21: Distribución de las zonas de riesgo por pendiente en la cabecera cantonal 95
Mapa 22: Acercamiento al radio de influencia del mercado zonal 99
Mapa 23: Localización de servicios 103
Mapa 24: Circuitos viales urbanos funcionales 113
Mapa 25: Jerarquía vial según el POT 2015 114
Mapa 26: Vías aperturadas y no aperturadas (planificadas) 118
Mapa 27: Clasificación de vías por sección transversal 124
Mapa 28: Clasificación de vías por capa de rodadura 130
Mapa 29: Clasificación de manzanas por forma 136
Mapa 30: Clasificación de manzanas por tamaño 142
Mapa 31: Clasificación de predios por forma 148
Mapa 32: Clasificación de predios por tamaño 163
Mapa 33: Usos del suelo 173
Mapa 34: Valor del suelo 174
Mapa 35: Cortes de perfil territorial 178
Mapa 36: Modelo Territorial Urbano Actual 181
Mapa 37: Gualaquiza–Centralidad Microrregional 184
Mapa 38: Centralidad menor–Nueva Tarqui 185
Mapa 39: Centralidad menor-Bomboiza 185
Mapa 40: Centralidad menor–El Ideal 186
Mapa 41: Centralidades-Nodos y Áreas Funcionales 188
Mapa 42: Áreas de Conservación 190
Mapa 43: Propuesta vial cantonal-Sistema Estructurante 191
Mapa 44: Propuesta vial cantonal-Jerarquización 192
Mapa 45: Modelo Territorial Deseado Urbano 198
Mapa 46: Distribución general de actividades 202
Mapa 47: Limite Urbano Ajustado-Cabecera cantonal 204
Mapa 48: Límite Urbano Definitivo de la cabecera cantonal de Gualaquiza 205
Mapa 49: Límite Urbano de Amazonas 206
Mapa 50: Límite Urbano de Bermejos 207
Mapa 51: Límite Urbano de Bomboiza 207
Mapa 52: Límite Urbano de Chigüinda 208
Mapa 53: Límite Urbano de El Ideal 208
Mapa 54: Límite Urbano de El Rosario 209
Mapa 55: Límite Urbano de Nueva Tarqui 209
Mapa 56: Límite Urbano de San Miguel de Cuyes 210
Mapa 57: Límite Urbano de La Pradera 210
Mapa 58: Límite Urbano de San Francisco 211
Mapa 59: Clasificación del Suelo cantonal 212
Mapa 60: Subclasificación del Suelo Rural 214
Mapa 61: Suelo Rural de Protección 216
Mapa 62: Suelo Rural de Producción 217
Mapa 63: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo 218
Mapa 64: Suelo Rural de Expansión Urbana 221
Mapa 65: Subclasificación del suelo urbano en la cabecera cantonal 225
Mapa 66: Subclasificación del suelo urbano en cabeceras parroquiales y centros urbanos 226
Mapa 67: Suelo Rural de Expansión Urbana 234
Mapa 68: Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal 236
Mapa 69: Subclasificación del suelo urbano en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 237
Mapa 70: Distribución del riesgo por pendiente para construcción en la cabecera cantonal 238
Mapa 71: Aptitud física constructiva en la cabecera cantonal y área de influencia según IGM 239
Mapa 72: Capacidad de acogida en la cabecera cantonal y área de influencia según IGM 240
Mapa 73: Distribución de los PIT en Suelo Rural 261
Mapa 74: PIT del Suelo Urbano-Cabecera cantonal 270
Mapa 75: PIT del Suelo Urbano-Cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 284
Mapa 76: Tratamientos en Suelo Rural 297
Mapa 77: Tratamientos en Suelo Urbano de la cabecera cantonal 311
Mapa 78: Tratamientos en Suelo Urbano de cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 355
Mapa 79: Usos Generales del cantón 398
Mapa 80: Usos Generales a nivel urbano cabecera 399
Mapa 81: Usos Generales a nivel urbano cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 400
Mapa 82: Usos principales en la cabecera cantonal 421
Mapa 83: Usos principales en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 422
Mapa 84: Lote mínimo por PIT para la cabecera cantonal 440
Mapa 85: Lote mínimo por PIT para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 441

Mapa 86: Altura máxima por PIT de la cabecera cantonal 444
Mapa 87: Altura máxima por PIT de las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 445
Mapa 88: Restricciones en altura por aproximación al aeropuerto (DGAC) 446
Mapa 89: Superficie máxima edificable por PIT en la cabecera cantonal 452
Mapa 90: Superficie máxima edificable por PIT en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 453
Mapa 91: Detalle de la red vial complementaria que une la cabecera cantonal y el centro de Bomboiza 454
Mapa 92: Sistema vial en la cabecera cantonal 455
Mapa 93: Sistema vial en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 456
Mapa 94: Ubicación de equipamientos y espacio público en la cabecera cantonal 467
Mapa 95: Ubicación de equipamientos y espacio público en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco 468
Mapa 96: Sistema de áreas verdes, equipamiento y espacio público en la cabecera cantonal 471
Mapa 97: Sistema de áreas verdes, equipamiento y espacio público en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Fco. 472
Mapa 98: Localización del suelo para Vivienda de Interés Social 473
Mapa 99: Localización del asentamiento humano La Selva, parroquia El Ideal 474

INDICE DE FOTOS

Foto 1: Vista aérea del asentamiento La Selva, parroquia El Ideal 36
Foto 2: Captación del río San Francisco y Yumaza 59
Foto 3: Conducción Yumaza, paso elevado sobre el Rio Yumaza 60
Foto 4: Tanques de Reserva 60
Foto 5: Planta de Tratamiento de Agua Potable 60
Foto 6: Planta de Tratamiento de Agua Residuales 68
Foto 7: Relleno Sanitario Cantón Gualaquiza 72
Foto 8: Localización estratégica de corredores verdes 90
Foto 9: Áreas Protegidas márgenes del Rio Bomboiza y la Gruta María Auxiliadora 90
Foto 10: Bosque nativo y vegetación arbustiva sobre la cota de control 96
Foto 11: Distribución de actividades de alto impacto en áreas susceptibles 97
Foto 12: Conflictos entre equipamientos 98
Foto 13: Sitios que proporcionan valor recreacional y de eco turismo 108

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 (GADMG) debe establecer mecanismos que permitan el reparto equitativo de lasa 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

Se mejora la visión de desarrollo del cantón Gualaquiza que busca a largo plazo un territorio ordenado y resiliente que garantice la sostenibilidad ambiental bajo criterios de protección, conservación, prácticas agroproductivas sostenibles y capacidad de adaptación a riesgos y cambio climático; mediante un modelo territorial de asentamientos humanos policéntrico, con centros poblados compactos, acceso a servicios públicos óptimos, sistemas de movilidad y conectividad inclusivos con pertinencia cultural; posicionando a Gualaquiza como un polo de desarrollo turístico, agroproductivo y sede de proyectos estratégicos de carácter nacional en un proceso sistemático de construcción colectiva de derechos y el reconocimiento de la interculturalidad con la participación activa de sus actores sociales de manera concertada y equitativa en búsqueda de mejorar su calidad y bienestar de vida.

Objetivo General

Promover un desarrollo cantonal planificado que permita una gestión equilibrada y equitativa del suelo en los ámbitos urbano y rural, articulando 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, mediante intervenciones en las redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones para los diversos asentamientos humanos del cantón.
- Garantizar la sustentabilidad ambiental estableciendo como principio la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales que permita aumentar la superficie de territorio cantonal bajo diferentes categorías de conservación y protección, reduciendo la degradación a ecosistemas y biodiversidad con enfoques de riesgos y cambio climático.
- Construir un territorio resiliente frente a riesgos de desastres y eventos relacionados con el clima a través de una gobernanza del riesgo que permita reducir el grado de susceptibilidad en el cantón.
- Definir la estructura urbano-rural del territorio cantonal de conformidad con el MTD 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 e inclusivo de los asentamientos humanos o centros poblados del cantón, equilibrando usos, actividades y espacios públicos con enfoques de igualdad para beneficio de toda población 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 la conservación estricta debido a su vocación natural y con ello propiciar los servicios ambientales para la protección de la flora y fauna; se hace énfasis en las Áreas de Importancia Hídrica, para garantizar la permanencia, disponibilidad y en cantidad suficiente del líquido vital a las actuales y futuras generaciones; espacios de interés ambiental o paisajístico y zonas arqueológicas o de interés histórico – cultural, en este aspecto, se tiene en total al 68.32% del territorio como parte del suelo de protección y conservación.

En el sector productivo primario, para el cual se ha previsto el 31.12% de la superficie cantonal, se ha distribuido en los suelos de producción agrícola, agroforestal y silvopastoril, contribuyendo a garantizar la seguridad y soberanía alimentaria, complementado con la mejora de espacios para la comercialización de los productos con identidad territorial que mejoren las condiciones y medio de vida de las familias. De igual manera, se construyen nuevos equipamientos e infraestructuras productivas que mejoren la trazabilidad de la producción local.

Se potencializa a Gualaquiza como un polo de desarrollo al sur del país, priorizando un eje económico-turístico, reforzando la agroproducción y los emprendimientos, vinculados a un turismo comunitario y sostenible de referencia nacional e internacional. Además, se busca impulsar a los sectores de la economía popular y solidaria, persiguiendo su asociatividad.

Similarmente, las áreas urbanas representan el 0.50% de la superficie cantonal por lo que se promueve su consolidación y crecimiento compacto; aquí se establecen los usos residenciales, comercio, servicios, industria de bajo impacto y actividades complementarias; para la expansión urbana que equivale al 0.01% del territorio, el suelo se considera como reserva futura de suelo urbano.

Los sistemas ambiental, económico y de asentamientos humanos, se integran mediante una conectividad y movilidad fortalecida, mejorando las relaciones entre centros poblados, así como, sus roles y funciones. Los equipamientos y espacios públicos se localizan en sitios adecuados para su funcionamiento, son inclusivos y seguros. Se tienen equipamientos recreacionales, culturales y de ocio distribuidos apropiadamente en cada centro poblado.

Para el desarrollo integral 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.

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.

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 sustenta en aprovechar al máximo la infraestructura existente y de esta forma promover la densificación de las áreas urbanas, 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.

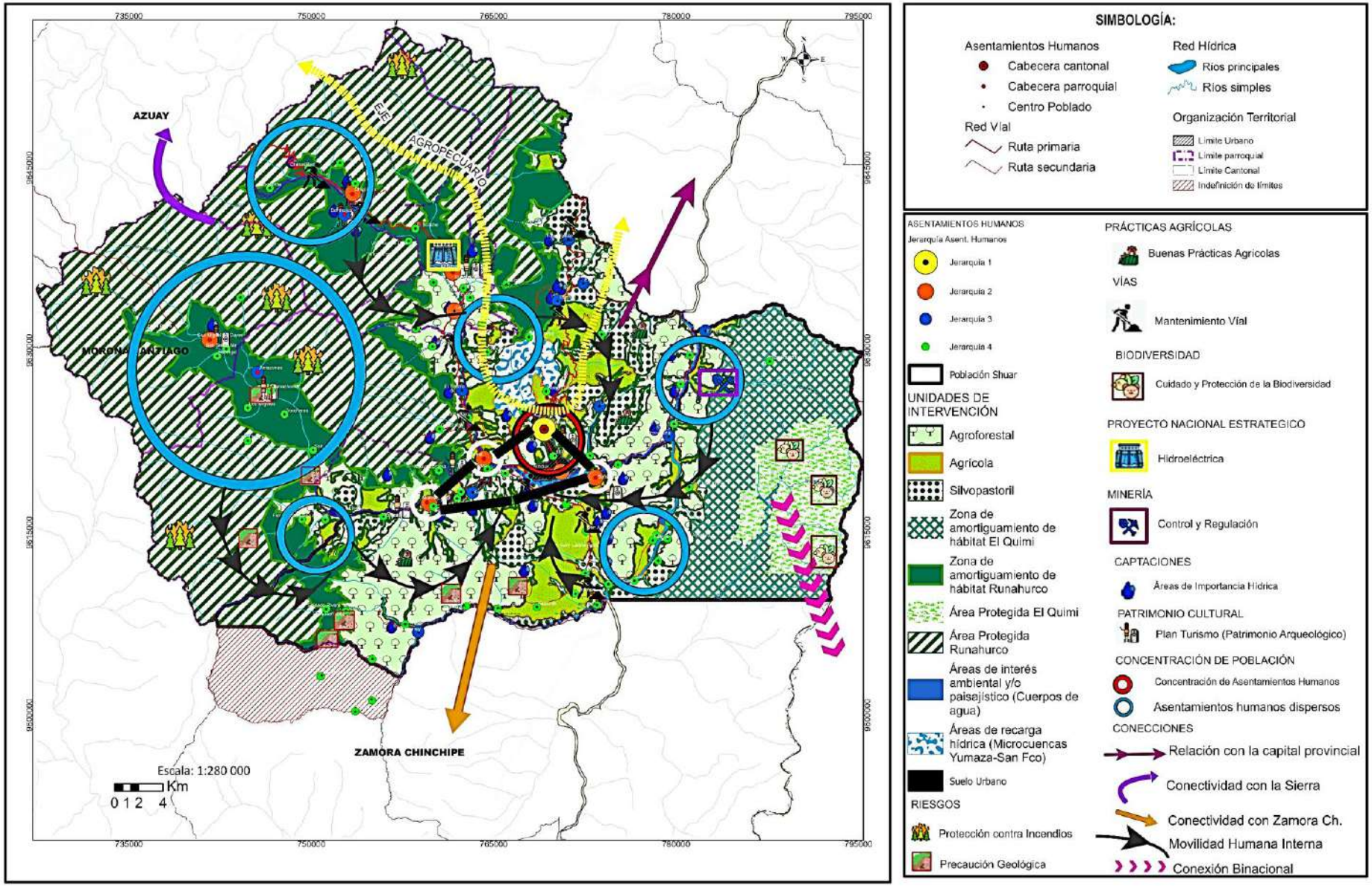
El modelo de movilidad, se sustenta en la generación de circuitos que conectan los diferentes sectores productivos y turísticos con las centralidades y nodos de desarrollo definidos en la propuesta, a nivel urbano se impulsa el transporte público sobre el privado, de acuerdo con los diferentes modos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

A través del sistema político institucional, se impulsa una administración descentralizada y desconcentrada para acercar la gestión pública local a la población, mediante procesos de descentralización y delegación de competencias, de forma que se brinden servicios de calidad, eficientes y eficaces bajo un enfoque de derechos, incluyendo 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 (Bomboiza, Nueva Tarqui y El Ideal).

El GADMG impulsa la obra pública, trabaja articuladamente en coordinación con otras instituciones, implementando una gobernanza multinivel que contribuye a gestionar mejor sus competencias y optimizar su presupuesto. En la misma línea, ha fortalecido su capacidad institucional mediante la repotenciación de equipos, sistemas informáticos y telecomunicaciones; cuenta con instrumentos de planificación y gestión que se aplican satisfactoriamente a través de los diferentes programas y proyectos de inversión pública, con una ejecución presupuestaria eficaz y transparente.

Complementariamente, se fomentan y fortalecen los procesos de participación ciudadana para que la ciudadanía tenga una real y efectiva presencia dentro de la planificación y el desarrollo cantonal; del mismo modo, 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 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 y Elaboración: PDOT 2024-2027 del cantón Gualaquiza

CAPÍTULO I

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

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. Se formulará el PUGS, conformado por los componentes estructurante, urbanístico y de gestión del suelo.

El Componente Estructurante, 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, el análisis se concentrara en las áreas urbanas de las cabeceras cantonal y parroquiales.

1.1.1.1 Revisión y análisis 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 urbana/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 (AHC) en la actualidad son 25: La cabecera cantonal Gualaquiza (actual límite urbano), las cabeceras parroquiales de Amazonas, Bermejos, Bomboiza, Chigüinda, El Ideal, El Rosario (El Aguacate), Nueva Tarqui, San Miguel de Cuyes y Sevilla, adicionalmente, dentro del territorio se han identificado como concentrados a los asentamientos de La Pradera, 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; aquí se concentra la población y sus actividades, abarca 920.31 hectáreas, ocupadas por las parroquias urbanas Gualaquiza y Mercedes Molina, de acuerdo a la organización territorial establecida por el 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%
8	Cabeceras Parroquiales	J2	119.64	10.38%
16	Otros asentamientos concentrados	J3	113.11	9.81%
Total			**1,153.06**	**100.00%**

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

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%
	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 los 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 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.

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.

De acuerdo con la definición descrita anteriormente, se actualiza para el territorio cantonal de Gualaquiza los asentamientos humanos de hecho: La Cooperativa 13 de abril que es una lotización en trámite de aprobación, San Francisco que es parte de una lotización que cuenta con escrituras y San Sebastián de la misma forma; en tal sentido, se considera al asentamiento humano o centro poblado La Selva, ubicado en la parroquia El Ideal como un asentamiento de hecho, el cual ha sido objeto en primera instancia de la legalización de tierras realizada en anteriores administraciones que no se terminaron y que en la actualidad, sus moradores a través de su presidente, pide que se continue; por lo que, el GADMG determinará si es pertinente o no su regularización, según corresponda conforme a los procedimientos establecidos en la ley y normativa vigente.

Tabla 3: Asentamientos humanos de hecho en el cantón Gualaquiza

Parroquia	Asentamiento de Hecho
El Ideal	La Selva

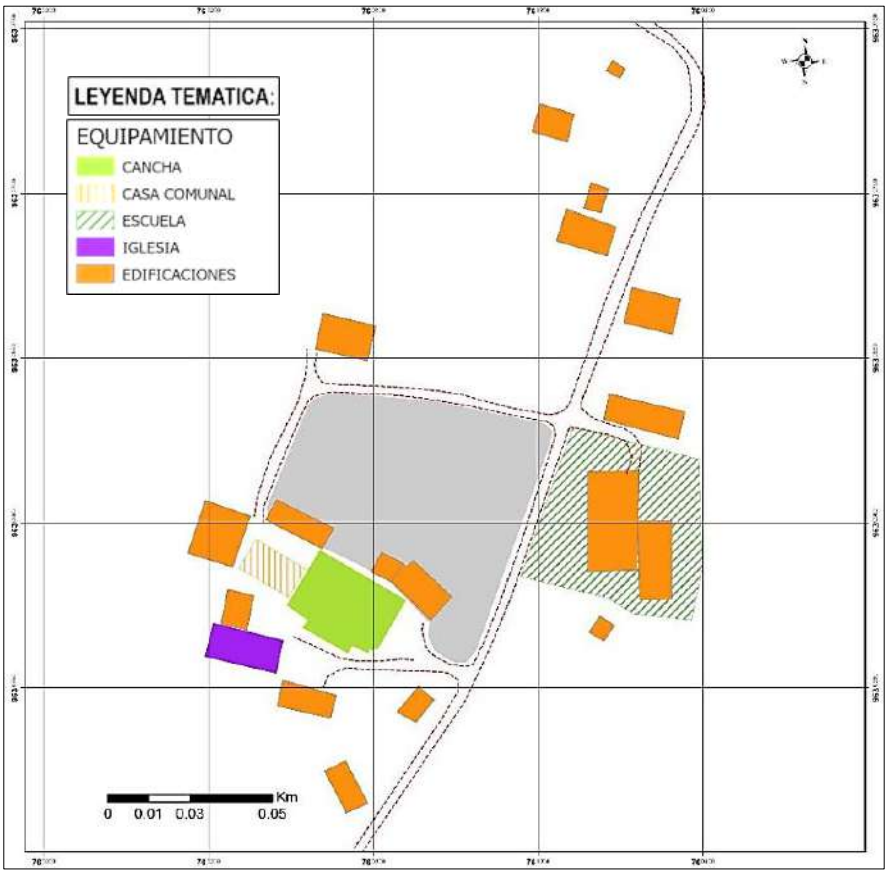
Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

a) La Selva

El asentamiento La Selva se localiza al Noroeste de la cabecera parroquial de El Ideal, se constituye en un asentamiento 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 amanzanamientos que lo categoricen como un núcleo urbano propiamente, es decir, es un asentamiento que no presenta aún una distribución de manzanas, sus edificaciones están alrededor de la iglesia y la cancha. Cuenta con una vía de acceso que conecta desde la vía E594 (Gualaquiza-Sígsig). Tiene equipamientos como una escuela, casa comunal, iglesia y cancha; no se cuenta con catastro actualizado del lugar.

Mapa 1: Emplazamiento del asentamiento humano La Selva, parroquia El Ideal



Fuente y Elaboración: PDOT de la parroquia El Ideal. Actualización 2023-2027

Foto 1: Vista aérea del asentamiento La Selva, parroquia El Ideal

Fuente: Google Earth 2025

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, de acuerdo con la normativa y leyes vigentes a través de su respectivo plan parcial o especial; para ello, se deja identificado en el Componente Urbanístico, en el capítulo sobre instrumentos de gestión del suelo su procedimiento.

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 (Ver mapa 2).

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 de la cabecera cantonal

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%**

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

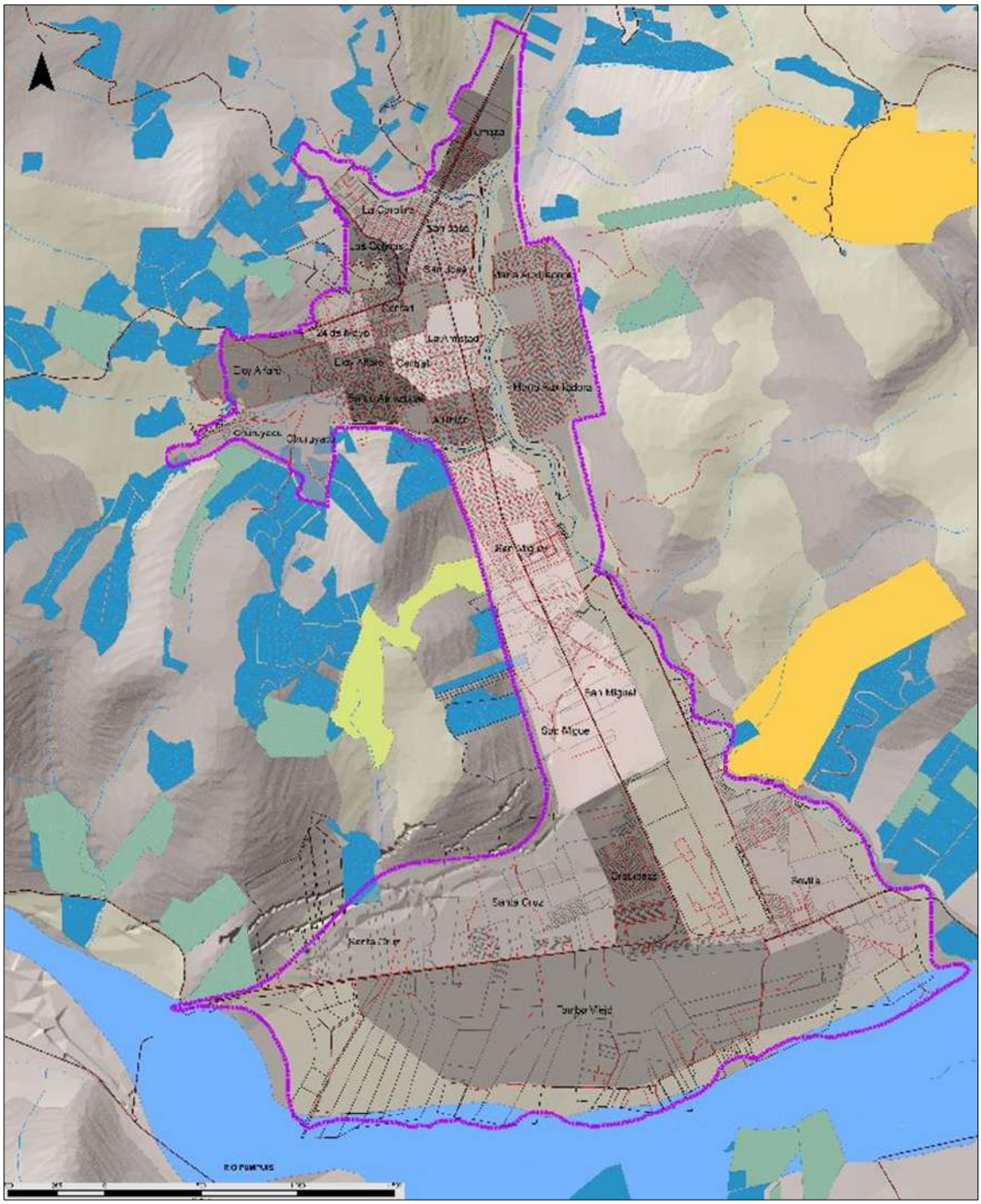
De acuerdo a la tabla anterior, que muestra la magnitud del fraccionamiento ocurrido en el área periurbana, puede observarse que el mismo alcanza el 46.15% de la superficie que ocupa el actual límite urbano, demostrando la falta de una adecuada consolidación de este último por un alto fraccionamiento 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.

Mapa 2: Fraccionamiento del suelo rural



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

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		Proveeduría	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 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 Revisión y 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 las Tablas 6 y 7 pueden 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 (23,51hab/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 Miguel 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

A continuación, se actualizan los datos de las proyecciones poblacionales en función del Censo INEC 2022 para cada una de las parroquias y de la cabecera cantonal que es el único dato que se tiene como población urbana ya que el INEC considera a la población de las cabeceras parroquiales como rural. Se menciona que para las proyecciones se ha utilizado el método aritmético y debido a la disminución de la población en algunas parroquias, se tienen decrementos de población con valores negativos, por lo que, se dejan los datos como referencia.

Tabla 7: Proyección de la población en cabeceras parroquiales con datos del Censo INEC 2022

PARROQUIA	POBLACIÓN 2010	POBLACIÓN 2022	POBLACIÓN 2032	INCREMENTO-DECREMENTO 2022 - 2032
GUALAQUIZA / MERCEDES MOLINA	9228	12323	14902	2579
CABECERA CANTONAL	7232	9157	10761	1604
AMAZONAS	412	165	-41	-206
BERMEJOS	223	209	197	-12
BOMBOIZA	4623	6557	8169	1612
CHIGUINDA	552	551	550	-1
EL IDEAL	821	729	652	-77
EL ROSARIO	608	570	538	-32
NUEVA TARQUI	511	663	790	127
SAN MIGUEL DE CUYES	184	125	76	-49
TOTAL	**17162**	**21892**	**25833**	**3941**

Fuente: Censos de población INEC 2010 y 2022
Elaboración: Equipo Consultor 2024

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 continua 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 limites 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.

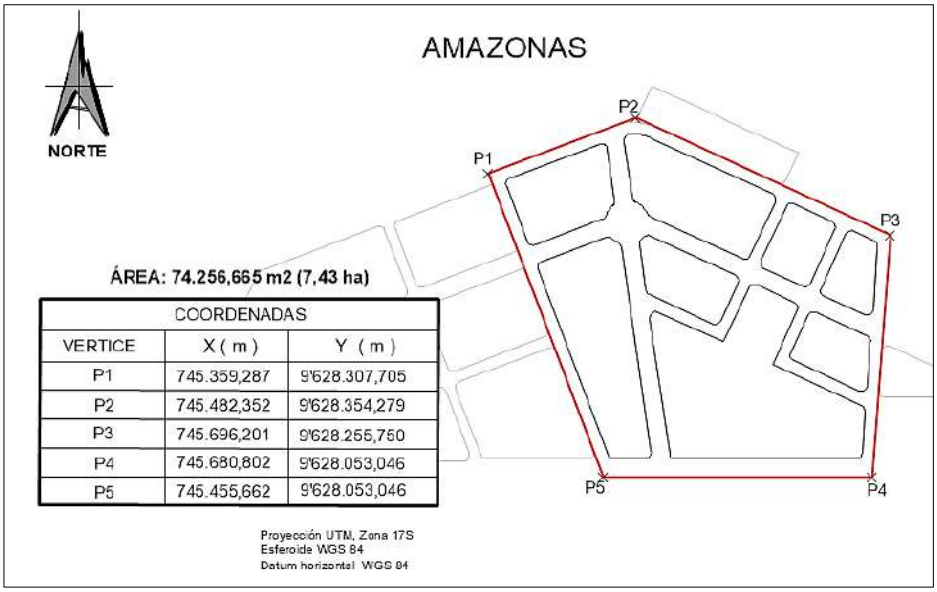
Mapa 3: Limite urbano del cantón Gualaquiza, según Ordenanza 2015

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

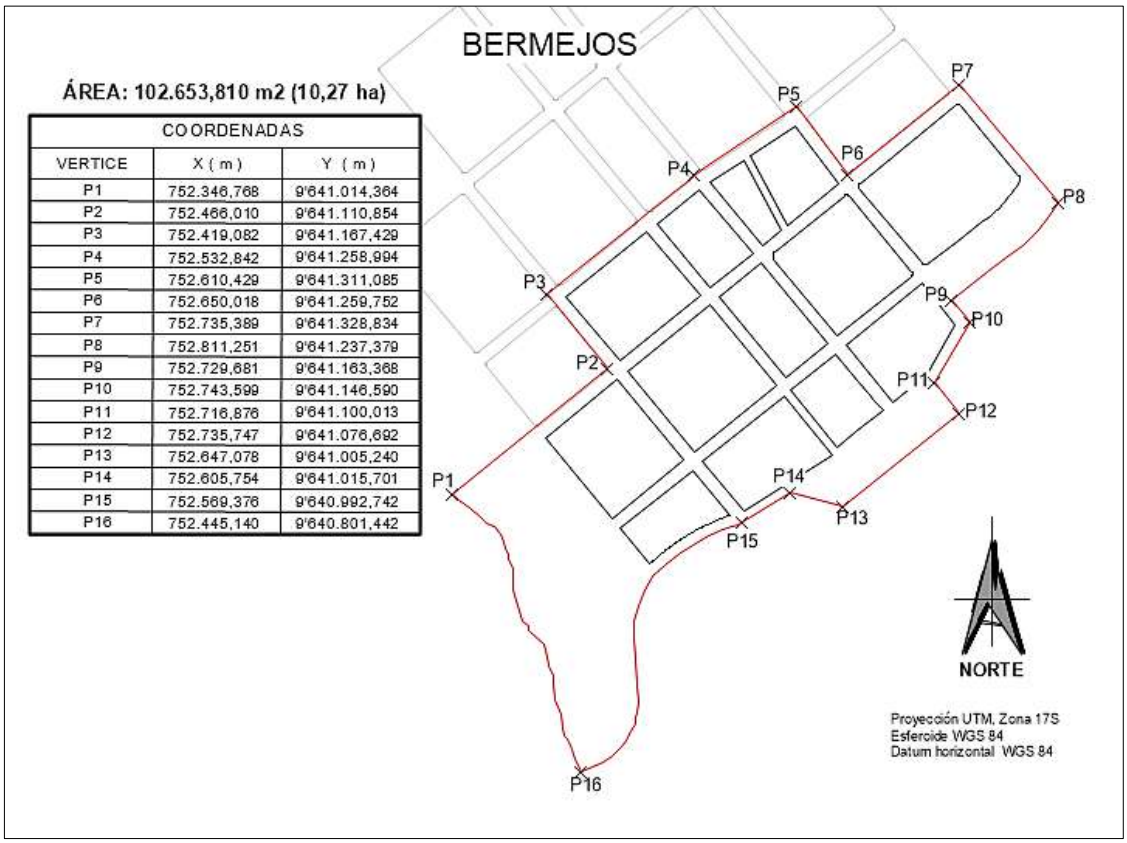
1.1.2.1.2 Límites urbanos de las cabeceras parroquiales

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 4: Limite urbano actual de las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco

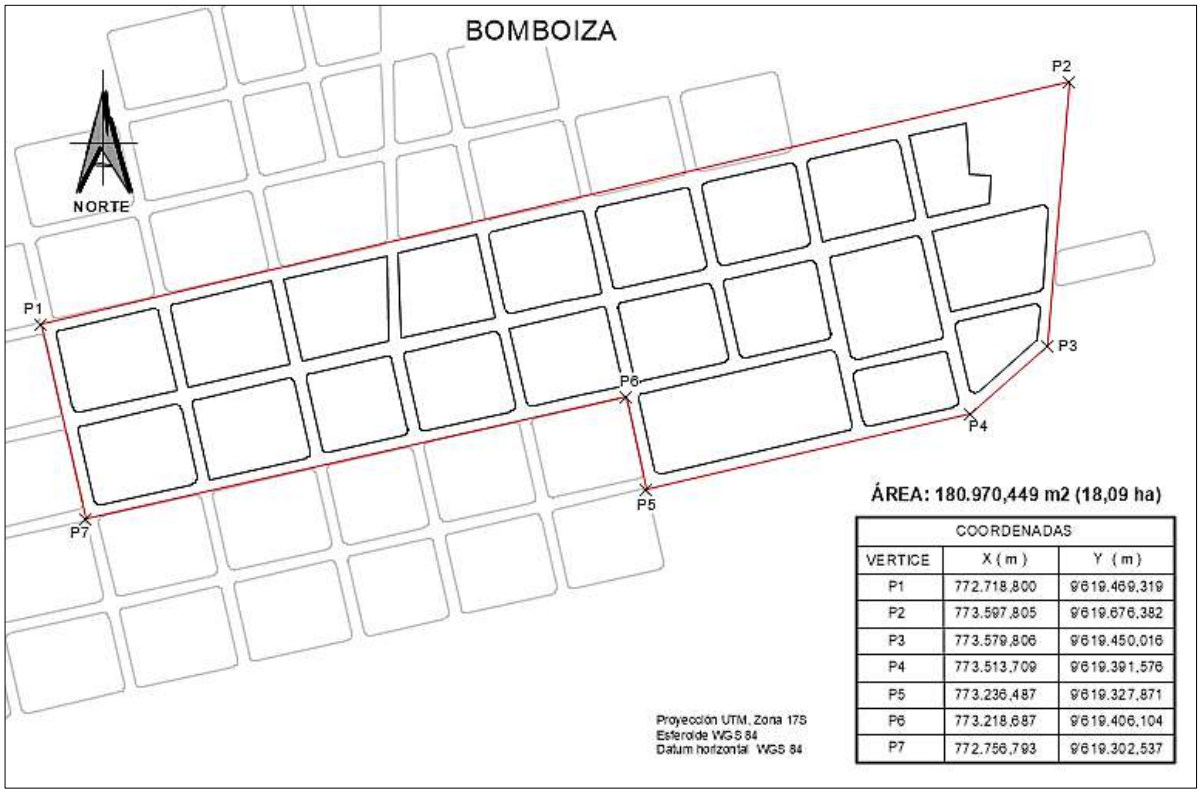


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	745.359,287	9'628.307,705
P2	745.482,352	9'628.354,279
P3	745.696,201	9'628.255,750
P4	745.680,802	9'628.053,046
P5	745.455,662	9'628.053,046

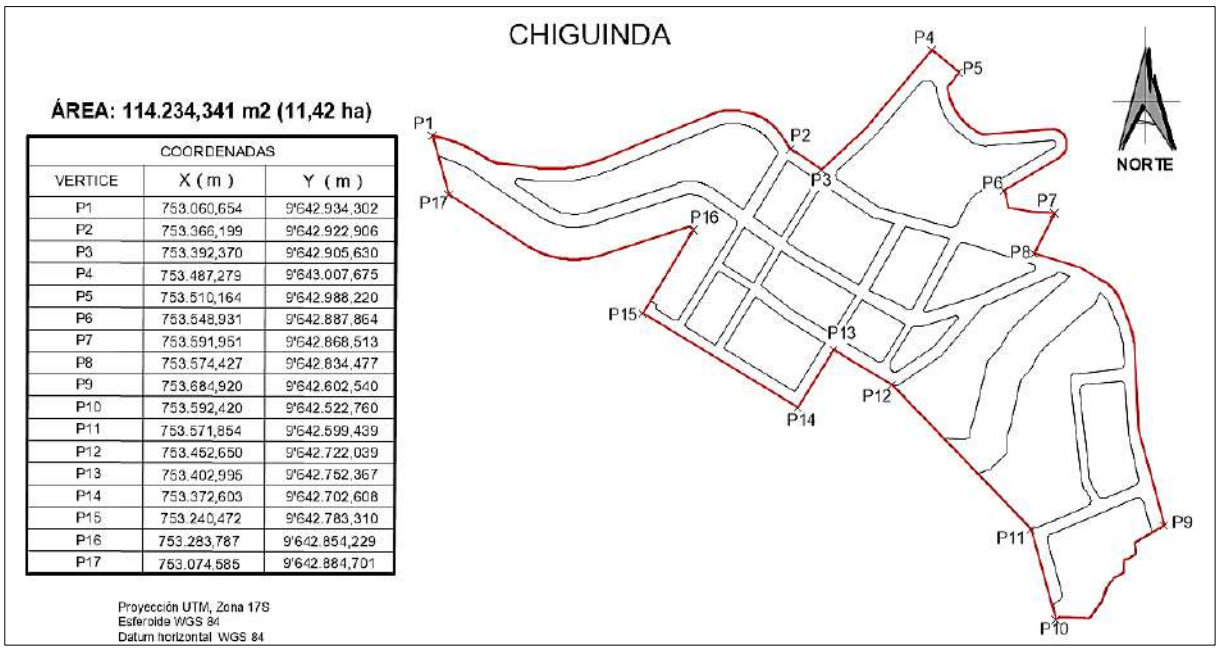


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	752.346,768	9'641.014,364
P2	752.466,010	9'641.110,854
P3	752.419,082	9'641.167,429
P4	752.532,842	9'641.258,994
P5	752.610,429	9'641.311,085
P6	752.650,018	9'641.259,752
P7	752.735,389	9'641.328,834
P8	752.811,251	9'641.237,379
P9	752.729,681	9'641.163,368
P10	752.743,599	9'641.146,590
P11	752.716,876	9'641.100,013
P12	752.735,747	9'641.076,692
P13	752.647,078	9'641.005,240
P14	752.605,754	9'641.015,701
P15	752.569,376	9'640.992,742
P16	752.445,140	9'640.801,442

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

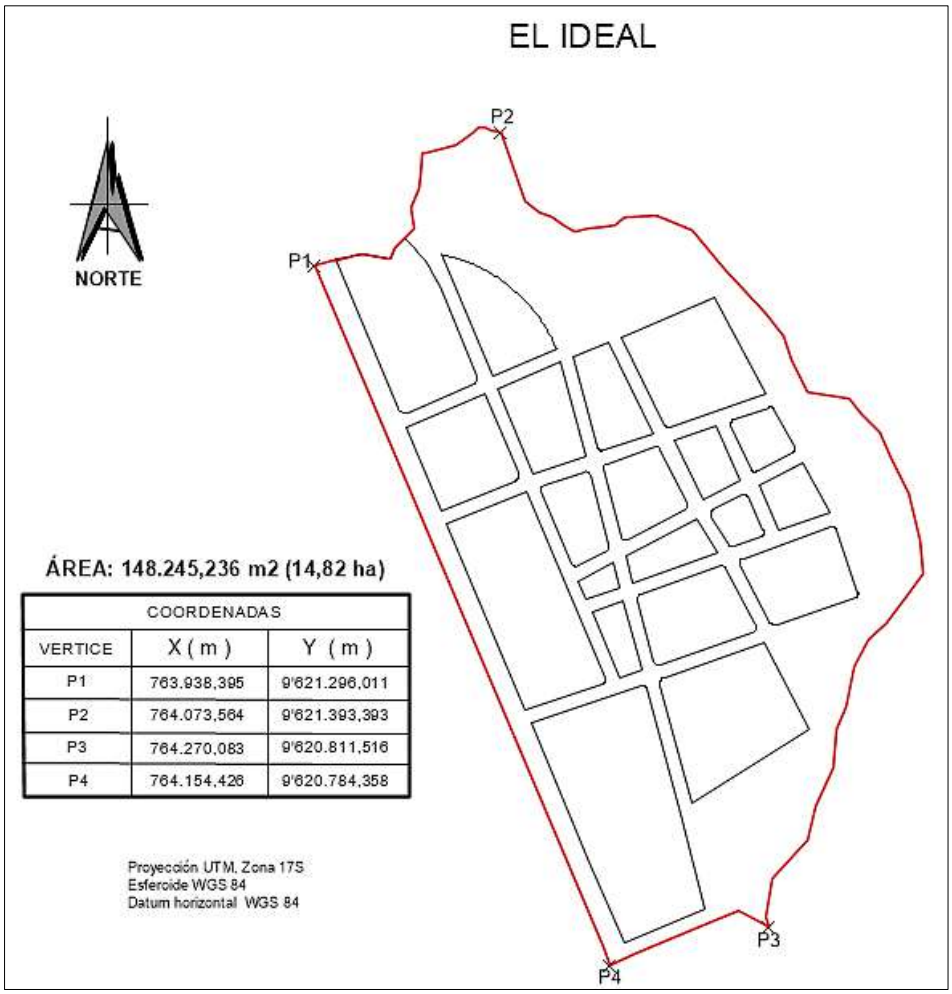


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	772.718,800	9'619.469,319
P2	773.597,805	9'619.676,382
P3	773.579,806	9'619.450,016
P4	773.513,709	9'619.391,576
P5	773.236,487	9'619.327,871
P6	773.218,687	9'619.406,104
P7	772.756,793	9'619.302,537

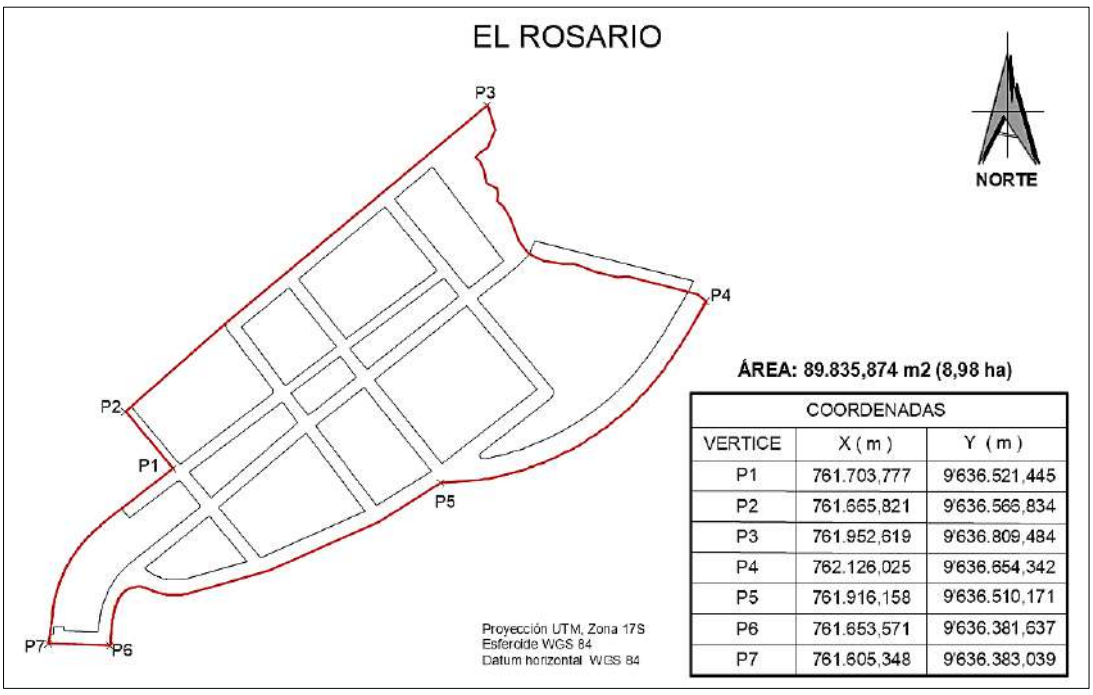


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	753.060,654	9'642.934,302
P2	753.366,199	9'642.922,906
P3	753.392,370	9'642.905,630
P4	753.487,279	9'643.007,675
P5	753.510,164	9'642.988,220
P6	753.548,931	9'642.887,864
P7	753.591,951	9'642.868,513
P8	753.574,427	9'642.834,477
P9	753.684,920	9'642.602,540
P10	753.592,420	9'642.522,760
P11	753.571,854	9'642.599,439
P12	753.452,650	9'642.722,039
P13	753.402,995	9'642.752,367
P14	753.372,603	9'642.702,608
P15	753.240,472	9'642.783,310
P16	753.283,787	9'642.854,229
P17	753.074,585	9'642.884,701

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

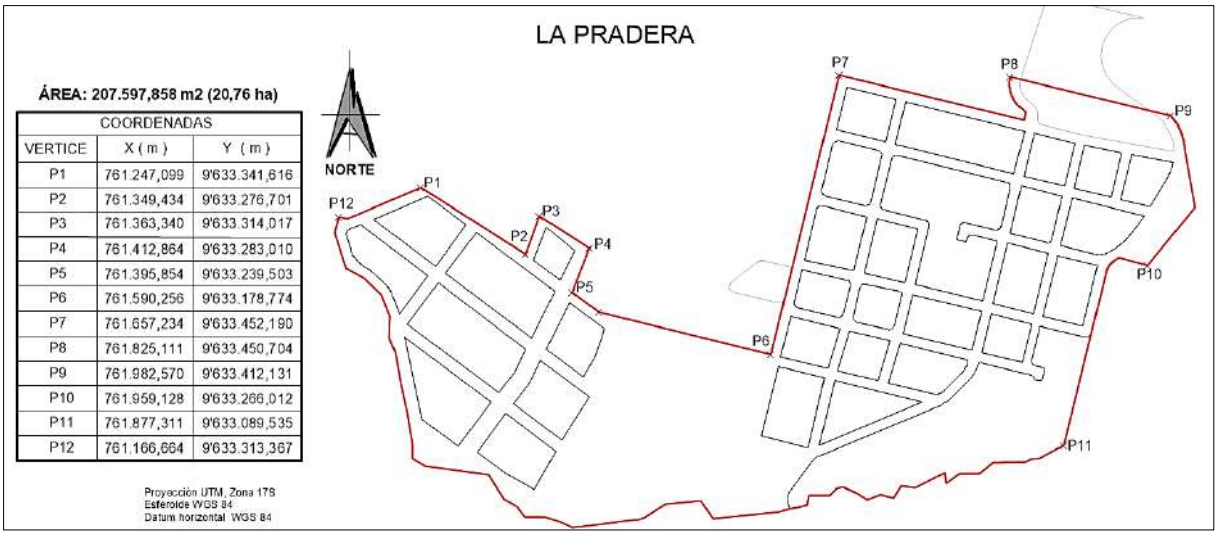


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	763.938,395	9'621.296,011
P2	764.073,564	9'621.393,393
P3	764.270,083	9'620.811,516
P4	764.154,426	9'620.784,358

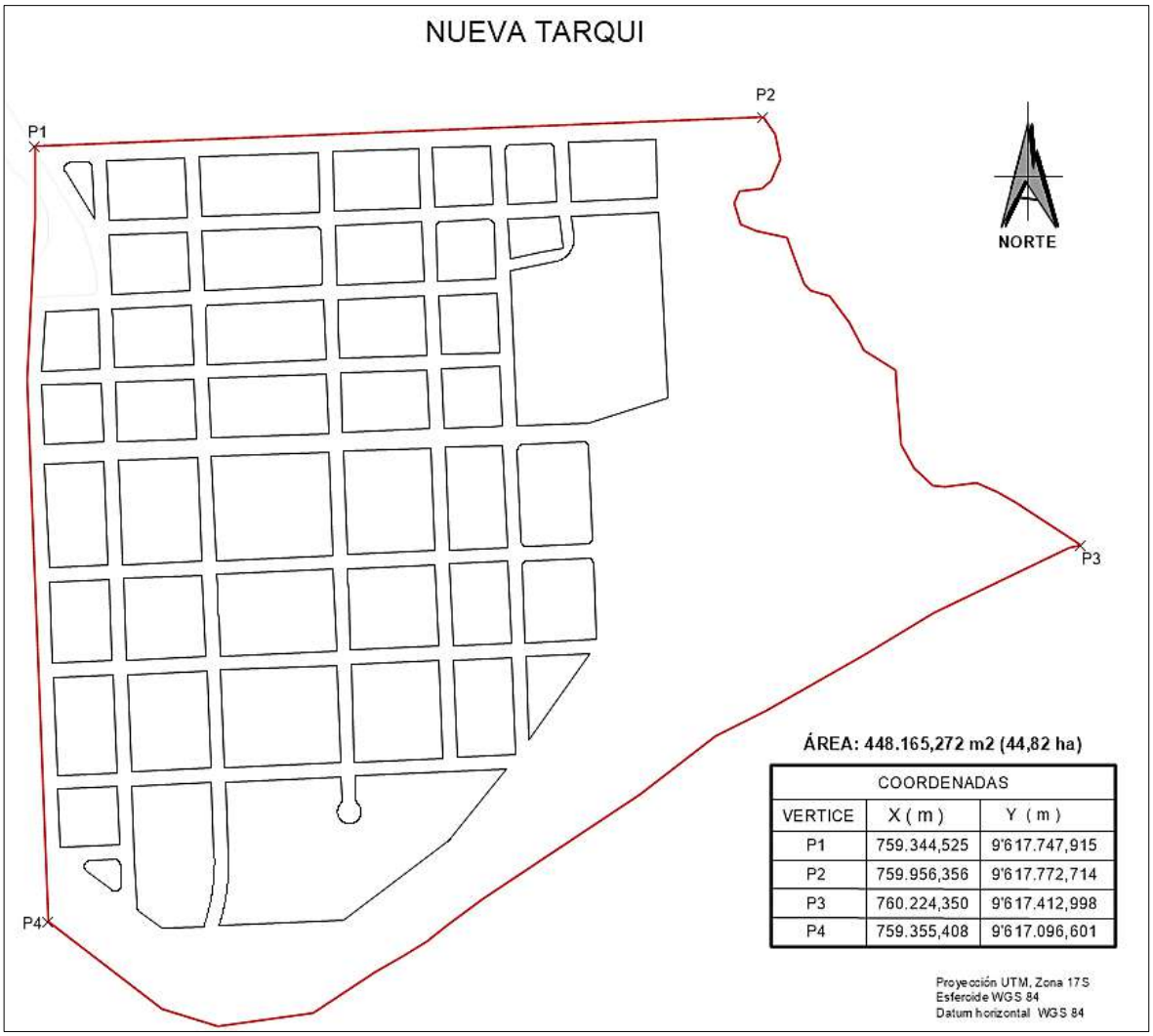


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	761.703,777	9'636.521,445
P2	761.665,821	9'636.566,834
P3	761.952,619	9'636.809,484
P4	762.126,025	9'636.654,342
P5	761.916,158	9'636.510,171
P6	761.653,571	9'636.381,637
P7	761.605,348	9'636.383,039

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

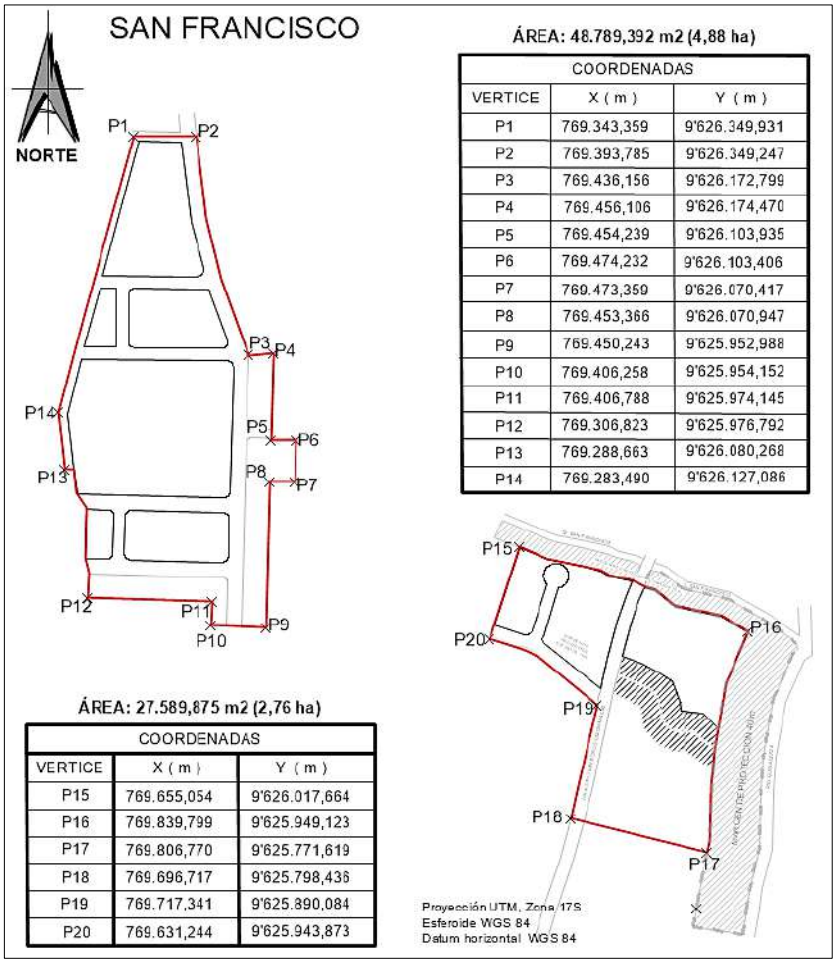


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	761.247,099	9'633.341,616
P2	761.349,434	9'633.276,701
P3	761.363,340	9'633.314,017
P4	761.412,864	9'633.283,010
P5	761.395,854	9'633.239,503
P6	761.590,256	9'633.178,774
P7	761.657,234	9'633.452,190
P8	761.825,111	9'633.450,704
P9	761.982,570	9'633.412,131
P10	761.959,128	9'633.266,012
P11	761.877,311	9'633.089,535
P12	761.166,664	9'633.313,367



COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	759.344,525	9'617.747,915
P2	759.956,356	9'617.772,714
P3	760.224,350	9'617.412,998
P4	759.355,408	9'617.096,601

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

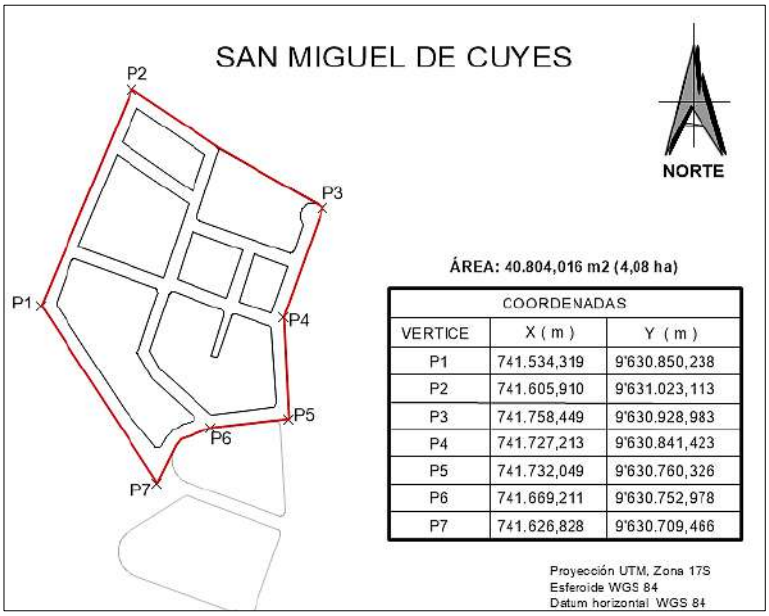


ÁREA: 48.789,392 m2 (4,88 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	769.343,359	9'626.349,931
P2	769.393,785	9'626.349,247
P3	769.436,156	9'626.172,799
P4	769.456,106	9'626.174,470
P5	769.454,239	9'626.103,935
P6	769.474,232	9'626.103,406
P7	769.473,359	9'626.070,417
P8	769.453,366	9'626.070,947
P9	769.450,243	9'625.952,988
P10	769.406,258	9'625.954,152
P11	769.406,788	9'625.974,145
P12	769.306,823	9'625.976,792
P13	769.288,663	9'626.080,268
P14	769.283,490	9'626.127,086

ÁREA: 27.589,875 m2 (2,76 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P15	769.655,054	9'626.017,664
P16	769.839,799	9'625.949,123
P17	769.806,770	9'625.771,619
P18	769.696,717	9'625.798,436
P19	769.717,341	9'625.890,084
P20	769.631,244	9'625.943,873



ÁREA: 40.804,016 m2 (4,08 ha)

COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	741.534,319	9'630.850,238
P2	741.605,910	9'631.023,113
P3	741.758,449	9'630.928,983
P4	741.727,213	9'630.841,423
P5	741.732,049	9'630.760,326
P6	741.669,211	9'630.752,978
P7	741.626,828	9'630.709,466

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

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.

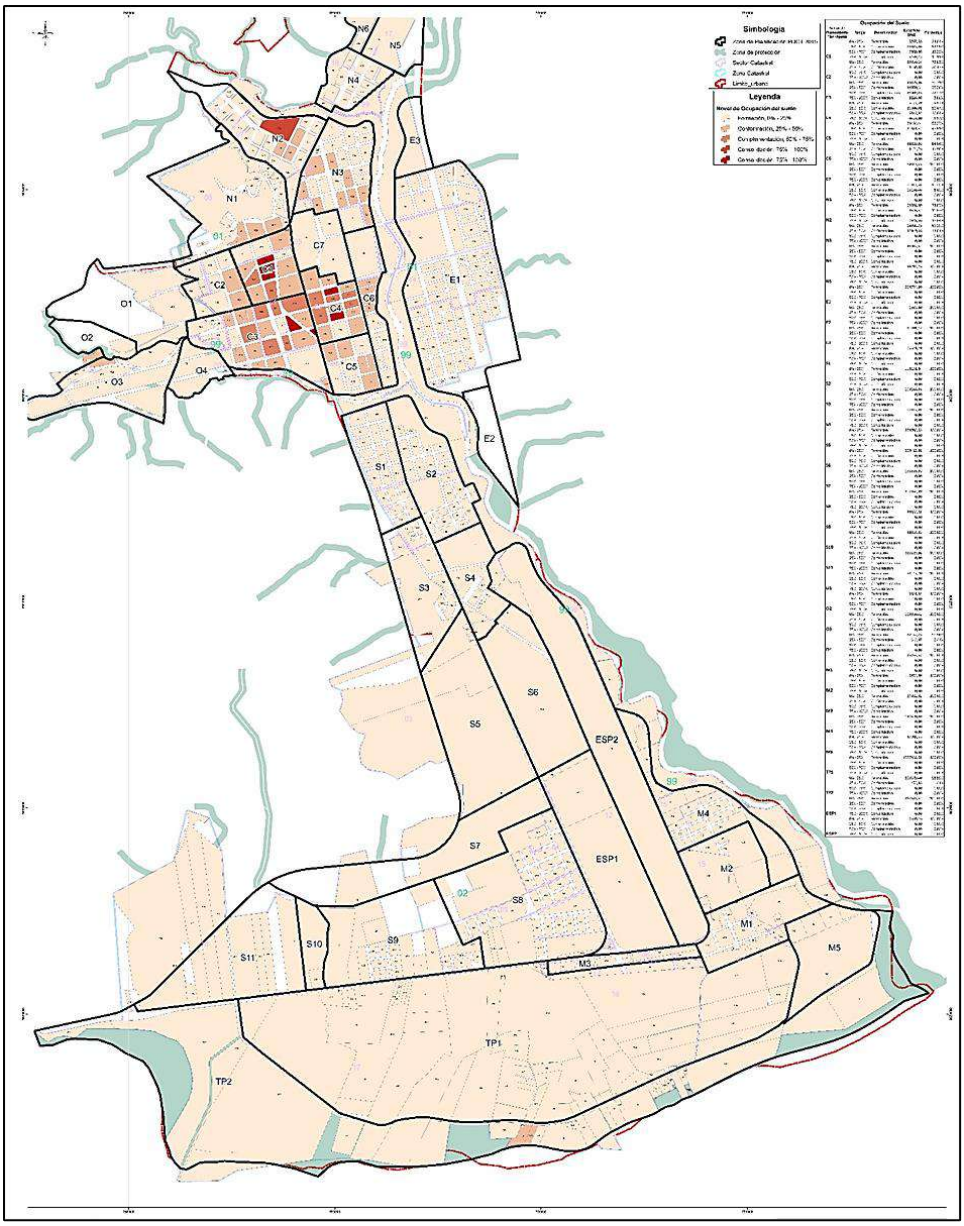
El cálculo de la ocupación del suelo permite conocer el rendimiento de que está siendo objeto el suelo urbano, de acuerdo con los aprovechamientos que se están dando en la actualidad; para esto, se emplean datos como superficie de manzanas, cantidad de lotes existentes, superficie edificada y el coeficiente 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 3, 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%.

Mapa 5: 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 del cantón 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 por sectores en la cabecera cantonal

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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**
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**	**100,00%**

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
N3	0% - 25%	Formación	64898,75	66,39%
	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%**

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
S9	0% - 25%	Formación	184053,51	100,00%
	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%**

Sector de Planeamiento Plan Vigente	Rango	Denominación	Superficie [m2]	Porcentaje
ESP1	0% - 25%	Formación	267445,52	100,00%
	25% - 50%	Conformación	0,00	0,00%
	50% - 75%	Complementación	0,00	0,00%
	75% - 100%	Consolidación	0,00	0,00%
	Total		**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

Los datos de análisis del nivel de ocupación para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco se encuentran en el anexo 2 del Componente Estructurante al final del documento.

Tal como puede apreciarse en la tabla siguiente, en el área urbana de Gualaquiza, la mayor parte de la misma (95.33%) se encuentra en proceso de formación, en conformación está el 3.42%, en complementación se tiene el 0.82% y una mínima porción (0.43%) está consolidada, correspondiente a los sectores centrales, donde se ubica el área administrativa y comercial.

En el caso de las cabeceras parroquiales y los demás centros urbanos, se tiene un nivel de consolidación bajo en proceso de formación con porcentajes altos en Amazonas (94.68%), Bermejos (75.88%), Bomboiza (100%), Chigüinda (74.48%), El Ideal (68.28%), El Rosario (70%), Nueva Tarqui (89.95%), San Miguel de Cuyes (71.59%), La Pradera (65.67%) y San Francisco (35.75%). Referente al rango de conformación, Bermejos, Chigüinda, El Ideal, El Rosario, San Miguel de Cuyes y La Pradera mantienen porcentajes entre el 18% al 28%, solo San Francisco tiene un valor del 64.25%, Nueva Tarqui (6.73%) y Amazonas (5.32%) son los más bajos. Los demás rangos de ocupación solo se encuentran en Chigüinda, El Ideal, El Rosario, Nueva Tarqui y La Pradera.

Tabla 9: Niveles de ocupación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza

Cabecera cantonal de Gualaquiza					
Color	**Rango de ocupación**	**Categoría**	**Superficie [m2]**	**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 (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**Porcentaje**
	0% - 25%	Formación	33,343.59	94.68%	30,569.39	91.68%
	>25% - 50%	Conformación	1,874.39	5.32%	1,066.03	56.87%
	>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 (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**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 (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**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 (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**Porcentaje**
	0% - 25%	Formación	39,416.38	74.48%	33,655.95	85.39%
	>25% - 50%	Conformación	12,340.15	23.32%	8,131.43	65.89%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación	1,168.57	2.21%	91.93	7.87%
	>100%	Sobreocupación				
		Total	**52,925.10**	**100.00%**	**41,879.31**	**79.13%**

Cabecera parroquial de El Ideal						
Color	**Rango de Ocupación**	**Categoría**	**Área Edificable PB (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**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 El Rosario						
Color	**Rango de Ocupación**	**Categoría**	**Área Edificable PB (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**Porcentaje**
	0% - 25%	Formación	30,473.28	70.00%	27,241.34	89.39%
	>25% - 50%	Conformación	11,059.14	25.41%	7,258.55	65.63%
	>50% - 75%	Complementación	709.39	1.63%	204.60	28.84%
	>75% - 100%	Consolidación	1,289.21	2.96%	289.86	22.48%
	>100%	Sobreocupación				
		Total	**43,531.02**	**100.00%**	**34,994.35**	**80.39%**

Cabecera parroquial de Nueva Tarqui						
Color	**Rango de Ocupación**	**Categoría**	**Área Edificable PB (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**Porcentaje**
	0% - 25%	Formación	215,782.88	89.95%	203,101.71	94.12%
	>25% - 50%	Conformación	16,145.40	6.73%	10,561.08	65.41%
	>50% - 75%	Complementación	3,198.50	1.33%	1,210.14	37.83%
	>75% - 100%	Consolidación	4,757.78	1.98%	1,049.94	22.07%
	>100%	Sobreocupación				
		Total	**239,884.56**	**100.00%**	**215,922.87**	**90.01%**

Cabecera parroquial de San Miguel de Cuyes						
Color	**Rango de Ocupación**	**Categoría**	**Área Edificable PB (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**Porcentaje**
	0% - 25%	Formación	13,859.40	71.59%	11,796.47	85.12%
	>25% - 50%	Conformación	5,498.84	28.41%	3,636.13	66.13%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
		Total	**19,358.24**	**100.00%**	**15,432.60**	**79.72%**

Centro Poblado: La Pradera						
Color	**Rango de Ocupación**	**Categoría**	**Área Edificable PB (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**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 (m2)**	**Porcentaje categoría**	**Área por Edificar PB (m2)**	**Porcentaje**
	0% - 25%	Formación	14,066.22	35.75%	12,254.12	87.12%
	>25% - 50%	Conformación	25,279.86	64.25%	17,040.70	67.41%
	>50% - 75%	Complementación				
	>75% - 100%	Consolidación				
	>100%	Sobreocupación				
		Total	**39,346.08**	**100.00%**	**29,294.82**	**74.45%**

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020 y 2024

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 10: Descripción de suelo vacante por sector de planificación

Ocupación del Suelo	**Suelo Vacante**			
Sector de Planeamiento Plan vigente	**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%

Ocupación del Suelo	Suelo Vacante			
Sector de Planeamiento Plan vigente	Con Edificación	Sin Edificación	Total	Porcentaje
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%
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.

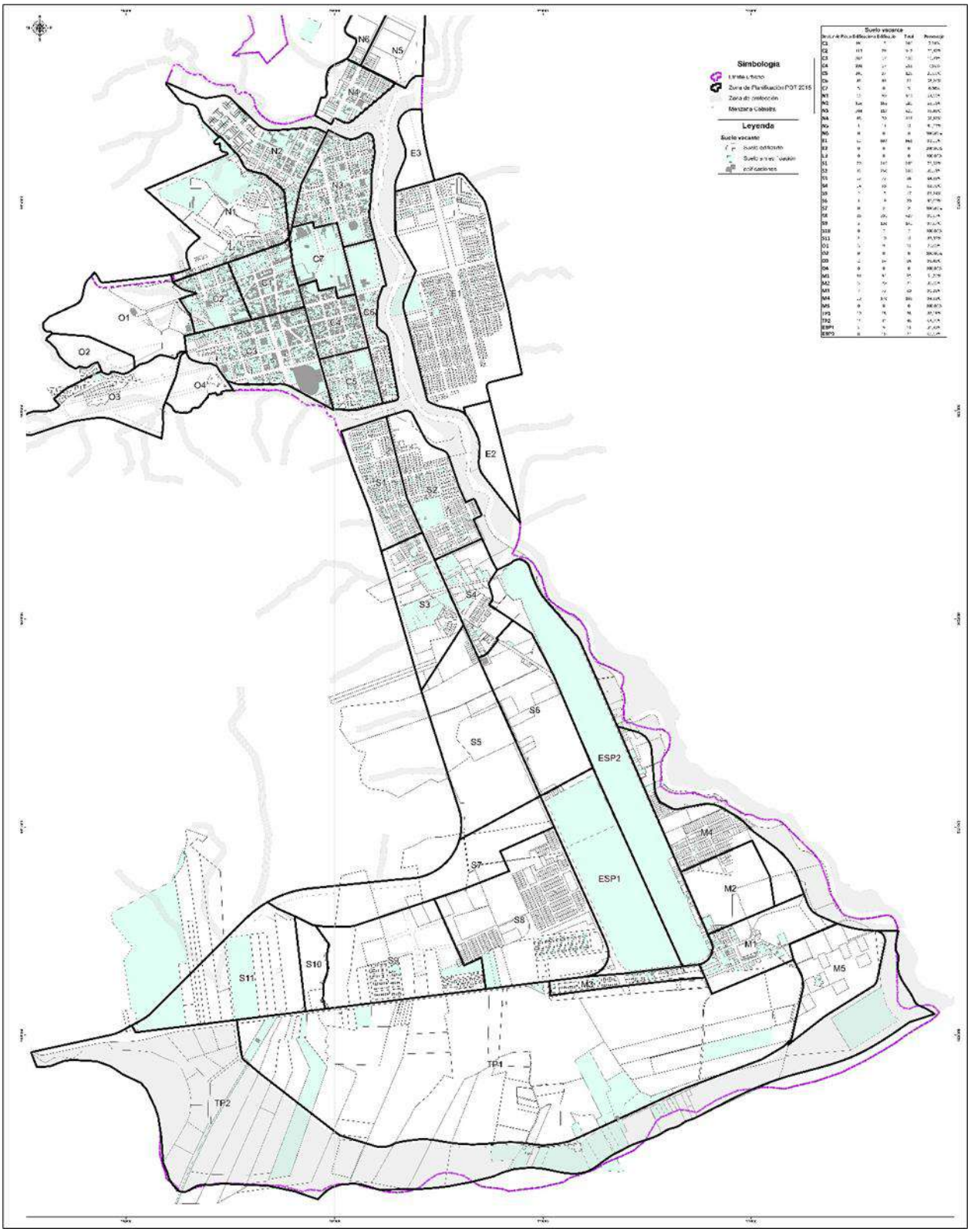
En Mercedes Molina se tiene al sector M1 (51.76%), sector M2 (86.96%), sector M3 (91.25%), sector M4 (94.68%) y el sector M5 (100%) con la totalidad de suelo vacante.

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.

Los datos de análisis del suelo vacante para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco se encuentran en el anexo 2 del Componente Estructurante al final del documento.

Mapa 6: 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 PUBLICOS 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 adecua 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.

Los datos de análisis de las redes de infraestructura para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco se encuentran en el anexo 2 del Componente Estructurante al final del documento.

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 49,840.00 (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 8).

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

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

Foto 2: Captación del río San Francisco y Yumaza

Fuente: Plan Maestro de Agua Potable (anexos)

- Dos conducciones de agua cruda, planta de potabilización.

Foto 3: 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).

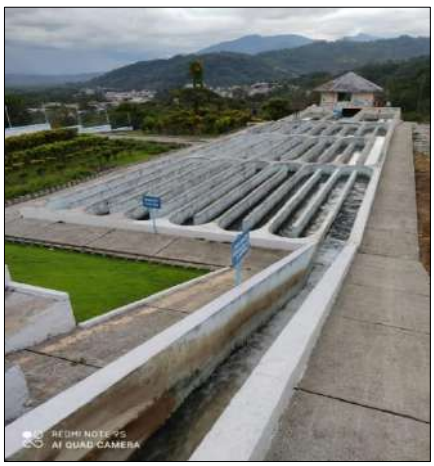
Foto 4: Tanques de Reserva

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 5: 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 11: Etapas de Construcción del Plan Maestro de Agua Potable

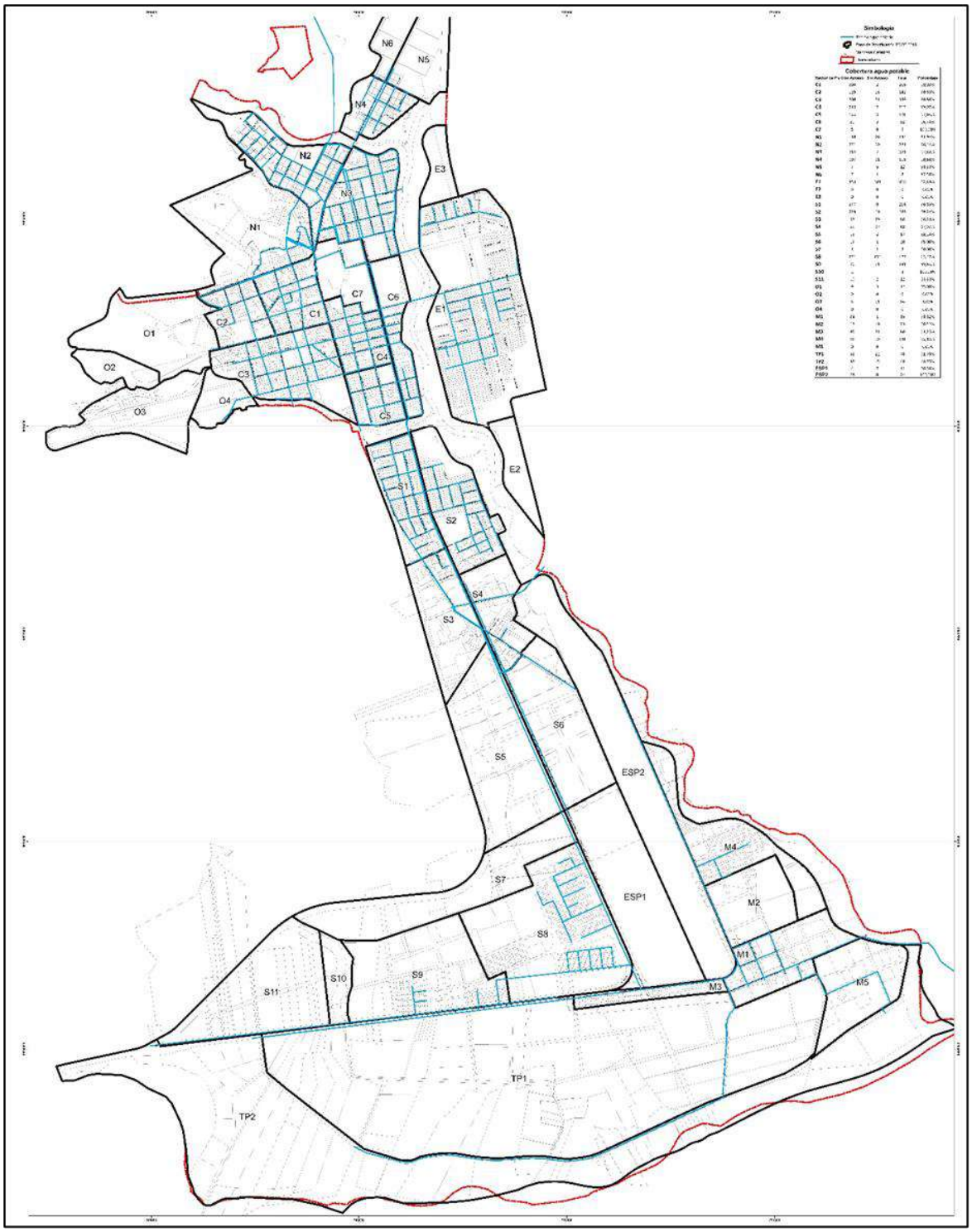
SIMBOLOGIA	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	BARRIOS BENEFICIARIOS
	Primera etapa	María Auxiliadora
	Segunda etapa	Yumaza, La Carolina, San José, La Amistad, Central, La Unión
	Tercera etapa	La Unión, Arturo Ávila, El Manantial, San Miguel
	Cuarta etapa	Mercedes Molina

Mapa 7: 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 8: Cobertura de Agua Potable



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

Tabla 12: Descripción de la cobertura de agua potable por sector de planificación

Cobertura servicios básicos	Agua Potable			
Sector de Planeamiento Plan vigente	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

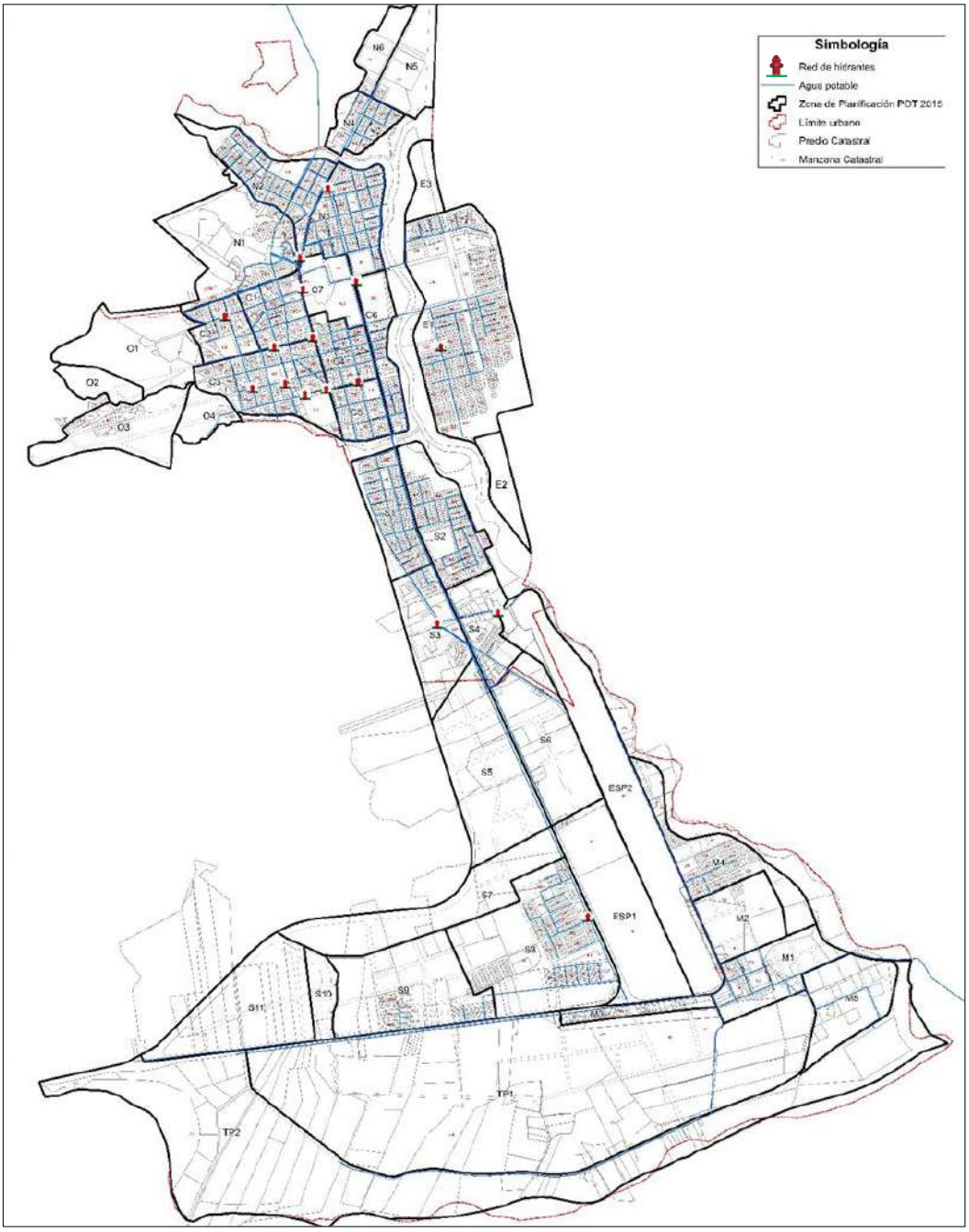
De acuerdo con los sectores de planificación vigente y considerando el catastro predial urbano, se hace un análisis comparativo de cobertura. Los resultados indican que los sectores del centro urbano consolidado denominados desde C1 hasta C7 presentan una cobertura del servicio que va desde el 90.85% 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 9: 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 9).

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 10: 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 13: Descripción de la cobertura del sistema de alcantarillado

Cobertura servicios básicos	Alcantarillado			
Sector de Planeamiento Plan vigente	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.

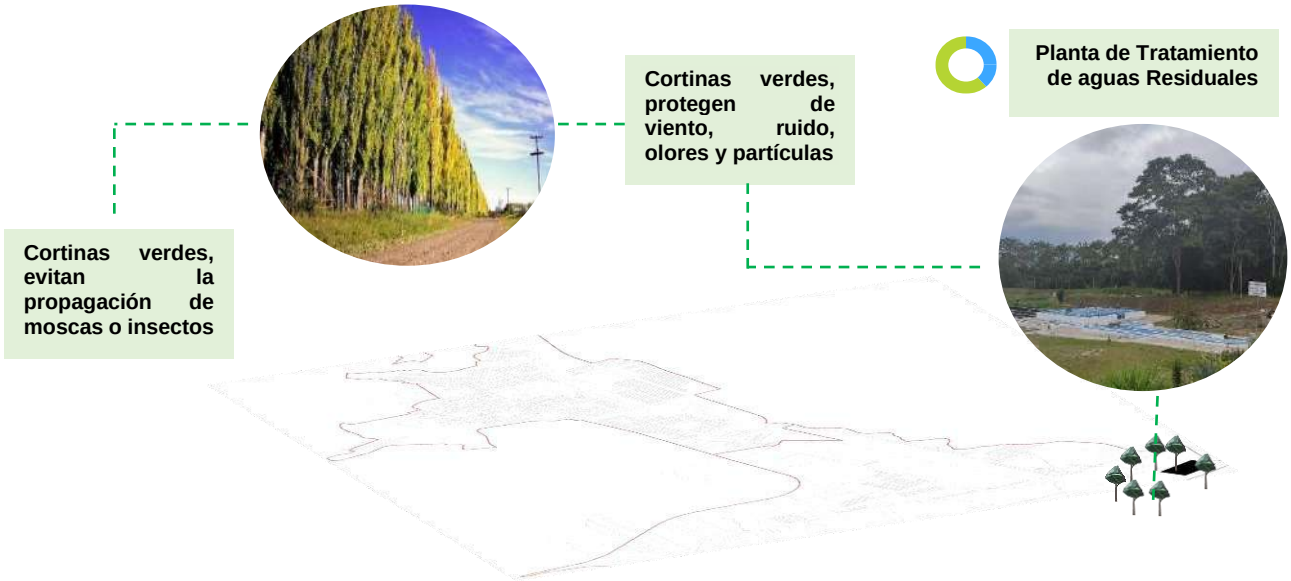
Finalmente, el sector TP1 presenta una cobertura del 17.95%, el sector TP2 del 4.17%, el sector ESP1 del 9.09% y el sector ESP2 del 100%.

Foto 6: 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, Bermejos, 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.

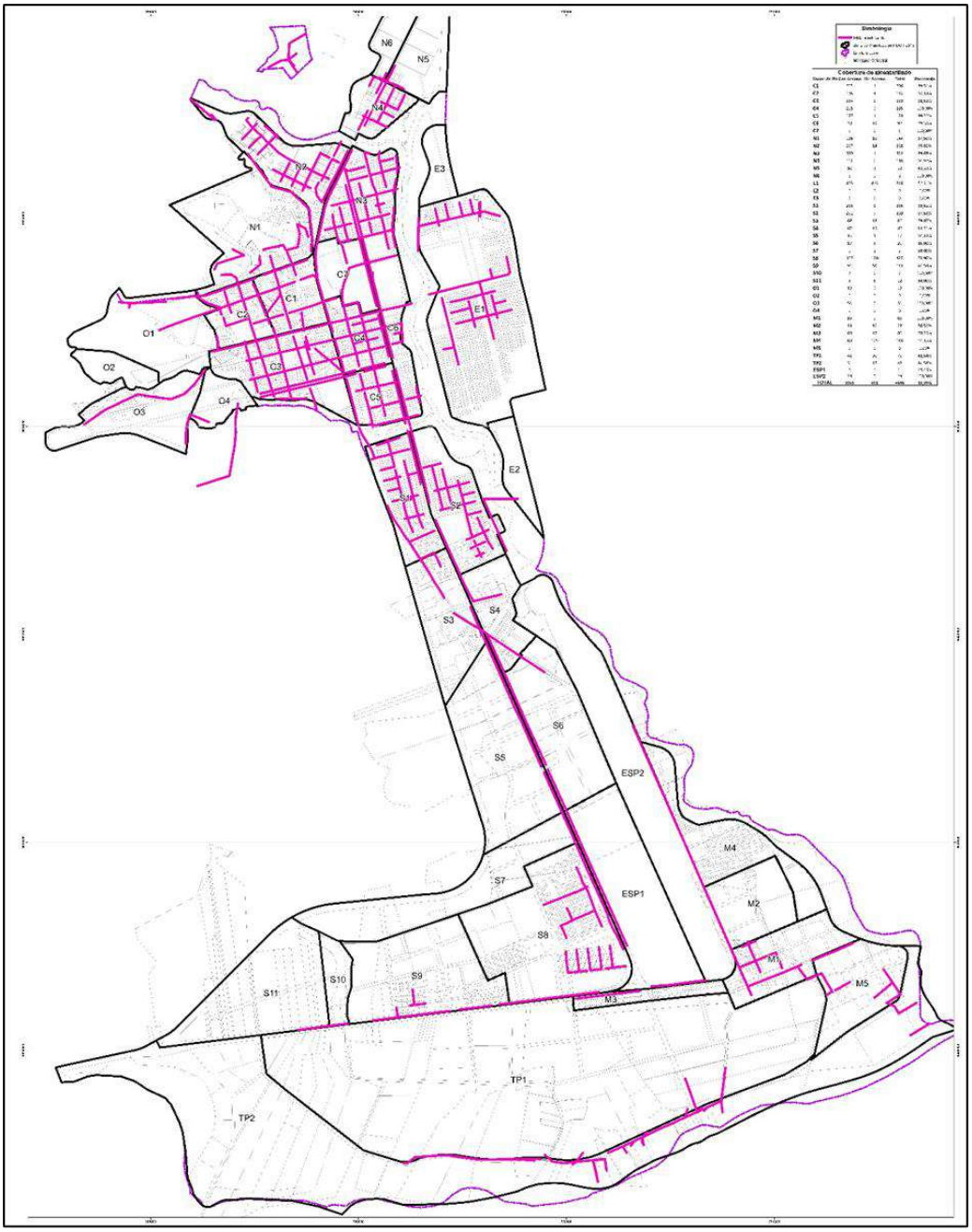
Tabla 14: Cobertura actual de energía eléctrica área urbana Gualaquiza

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 11: 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 15: Descripción de la cobertura de energía eléctrica por sector de planificación

Cobertura servicios básicos	Energía Eléctrica			
Sector de Planeamiento Plan vigente	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.

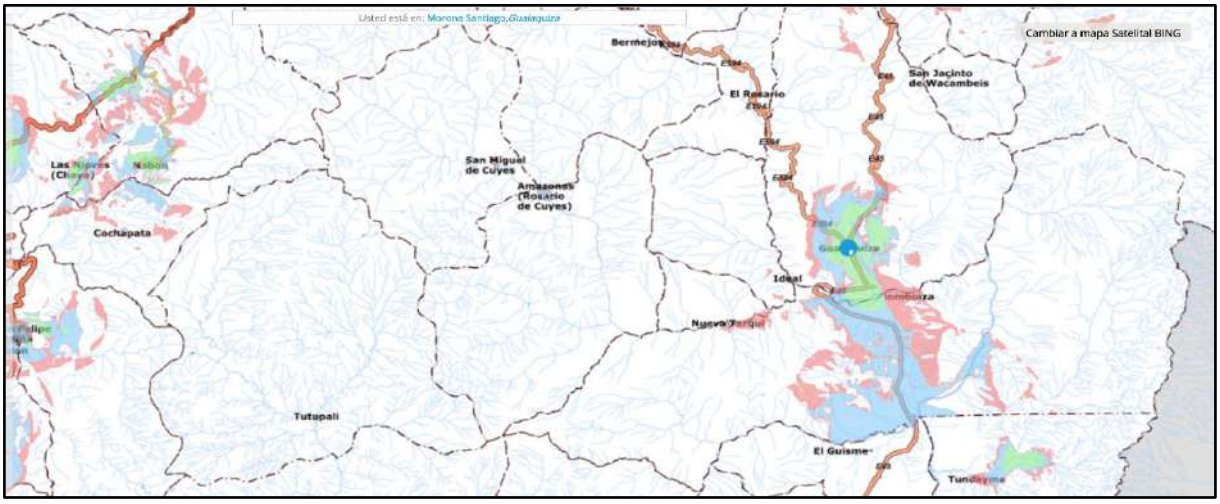
Entre los principales proyectos que se prevén realizar dentro del territorio cantonal, en el aspecto eléctrico, constituye la construcción de una subestación de distribución que servirá para mejorar notablemente el servicio de energía tanto a nivel urbano como cantonal; esta subestación requerirá de 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 12: Cobertura telefonía móvil



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

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 Rio 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 7: 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 16: Composición de residuos orgánicos

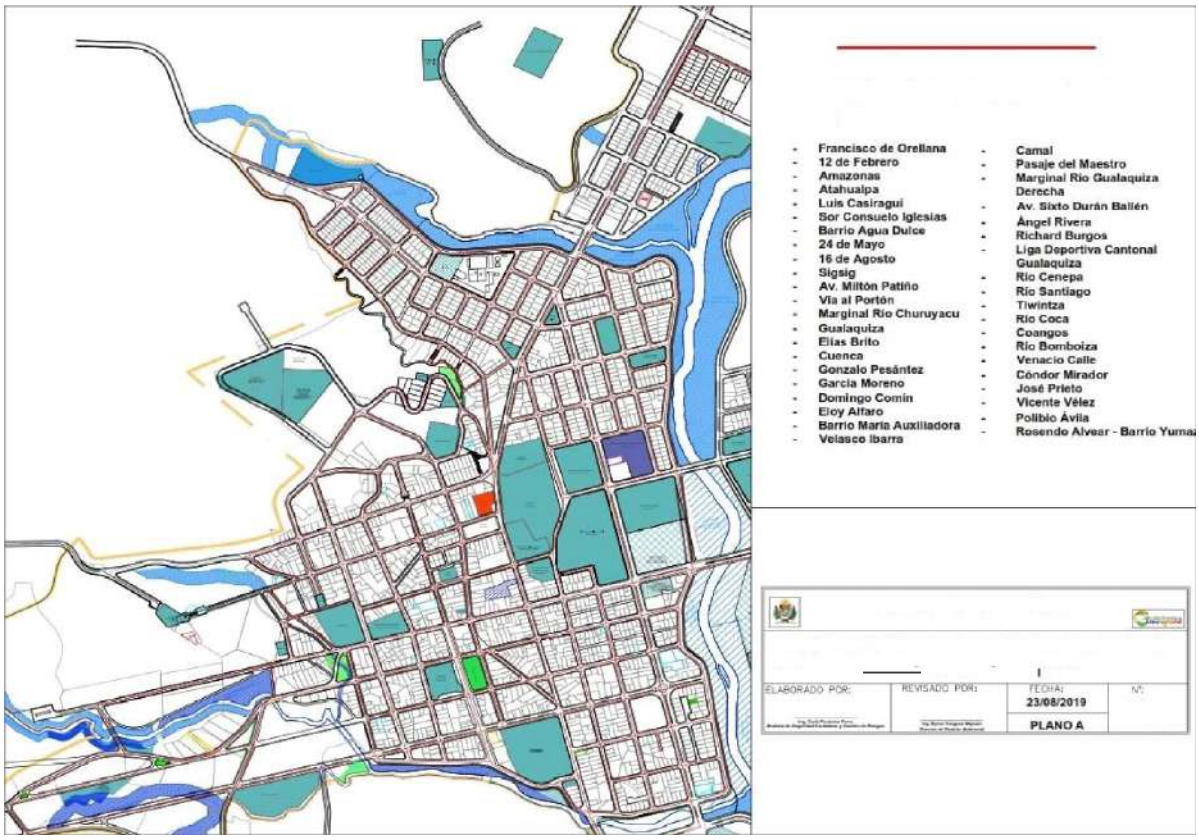
DESECHOS SOLIDOS	PORCENTAJE
Componente orgánico	58.47
Papel Higiénico, toallas higiénicas y pañales	13.68
Papel	7.66
Plásticos de baja densidad (fundas plásticas)	7.38
Plásticos de alta densidad	4.54
Textiles	3.33
Cartón	3.07
Vidrio	1.36
Madera	0.51
TOTAL	**100**

Fuente: Dirección de Gestión Ambiental
Elaboración: Equipo Consultor 2020

El volumen de desechos sólidos generados al día en el área urbana de Gualaquiza es de 26.85 m3, con la correspondiente proyección a un año se obtiene que el volumen de desechos sólidos generados será de 9800.80 m3; a cinco años 49697.43 m3 y a 10 años de 100781.68 m3. Los desechos son la principal razón de la contaminación ambiental, Gualaquiza tiene un índice alto de generación de desechos, por lo tanto, es importante la colaboración de la comunidad en el manejo de los residuos, crear conciencia ambiental y sobre todo iniciar con el reciclaje.

El Municipio cuenta con tres camiones recolectores en buen estado, de los cuales 2 camiones están dedicado al servicio de recolección en el área urbana y el otro al área rural (parroquias); de esta manera se logrará cubrir el 75% de la población necesitada. El porcentaje de viviendas restantes en una menor cantidad porcentual lo arroja, quema, coloca en el contenedor del mercado y lo utiliza como abono para la finca. Anteriormente se mantuvo un recorrido de 3 días a la semana, dentro del área urbana, de acuerdo a las siguientes rutas elaboradas por el Departamento de Gestión Ambiental GADM Gualaquiza.

Mapa 13: Descripción Rutas en el área Urbana del cantón Gualaquiza.



Fuente: Dirección de Gestión de Ambiental
Elaboración: Dirección de Gestión de Ambiental

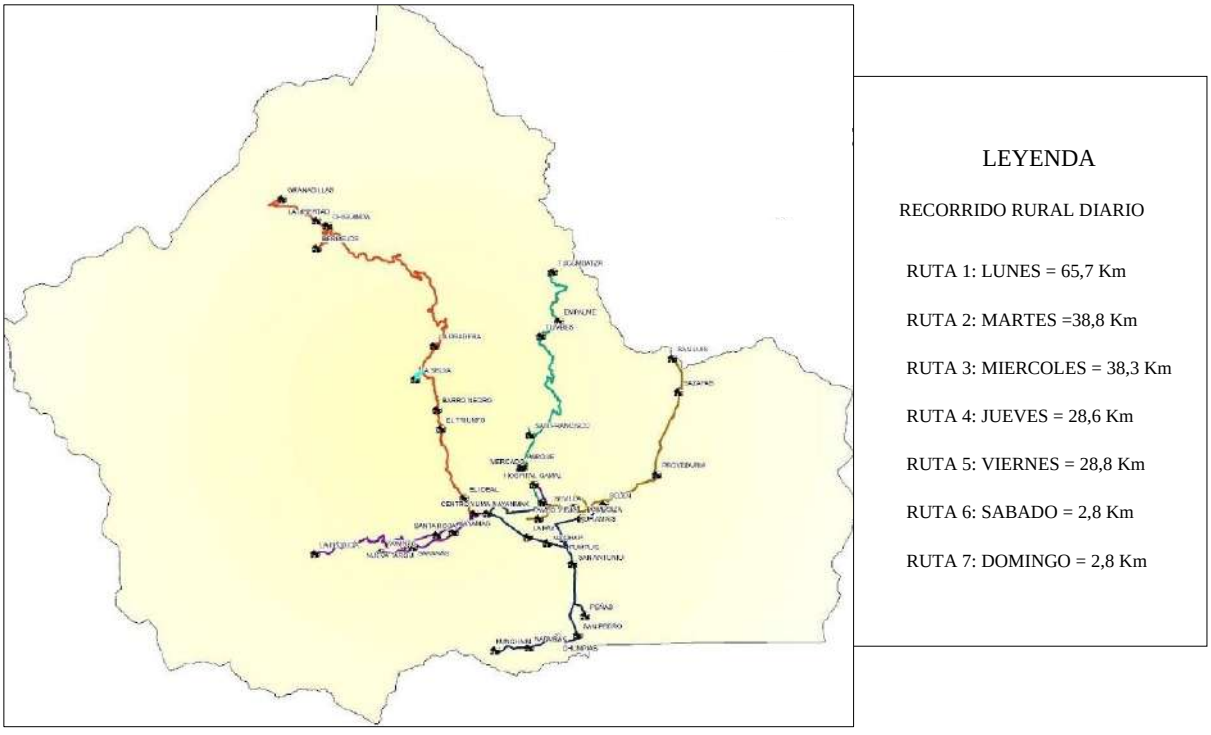
Mapa 14: Descripción de rutas en el área urbana del cantón Gualaquiza.

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 15: 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 17: Descripción Rutas en el área Rural del cantón Gualaquiza

ÁREA	DÍA	SECTORES / COMUNIDADES
RECOLECCIÓN DE BASURA EN EL ÁREA RURAL	Lunes	Bermejos, Granadillas, Chiguinda, El Aguacate, La Pradera, El Ideal
	Martes	Santa Rosa, La Florida, Nueva Tarqui, 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

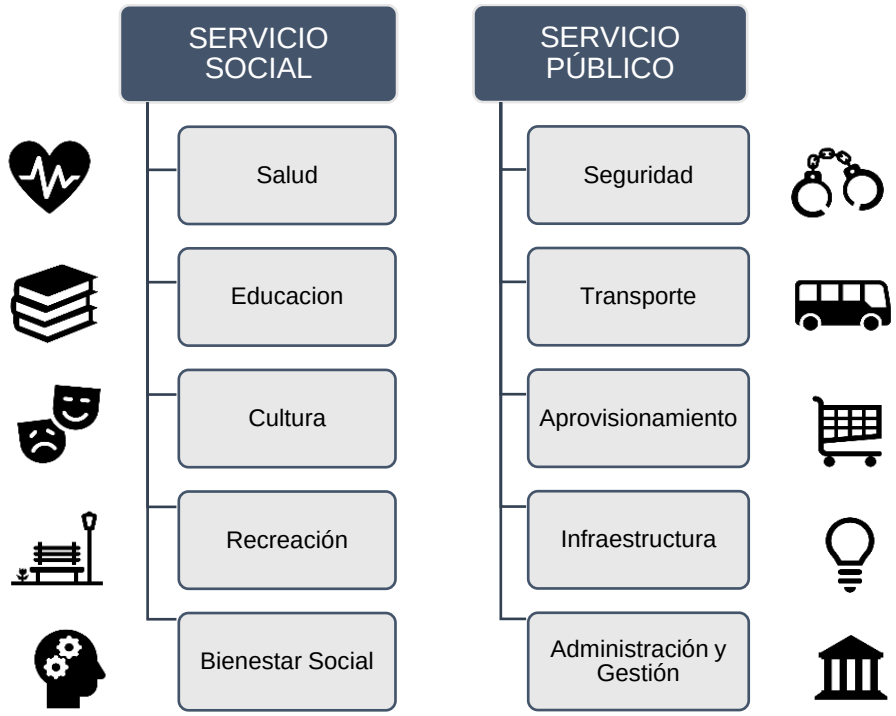
Los equipamientos mayores de articulación urbana rural, permiten realizar actividades complementarias relacionadas con la salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública; se organizan de acuerdo al tipo de servicio que ofrecen y al alcance o cobertura 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

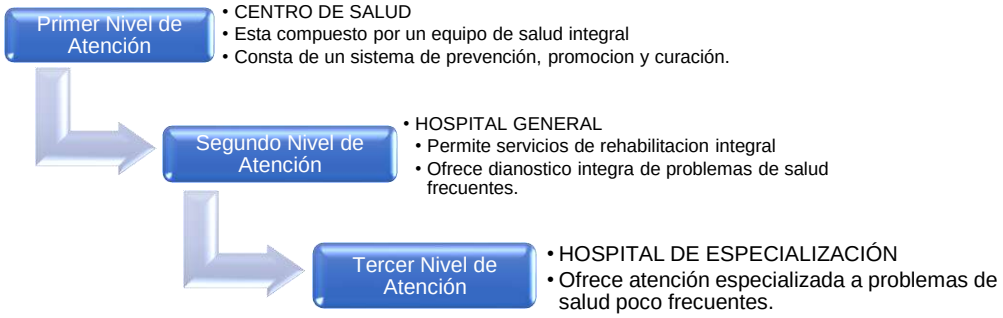
Los equipamientos propuestos cuentan con un orden y disposición de los servicios por medio de una categorización y la tipología del nivel de servicio propuesto en el territorio, con el fin que las prestaciones de servicios cuenten con una entidad encargada de su funcionamiento y delegando acuerdos que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

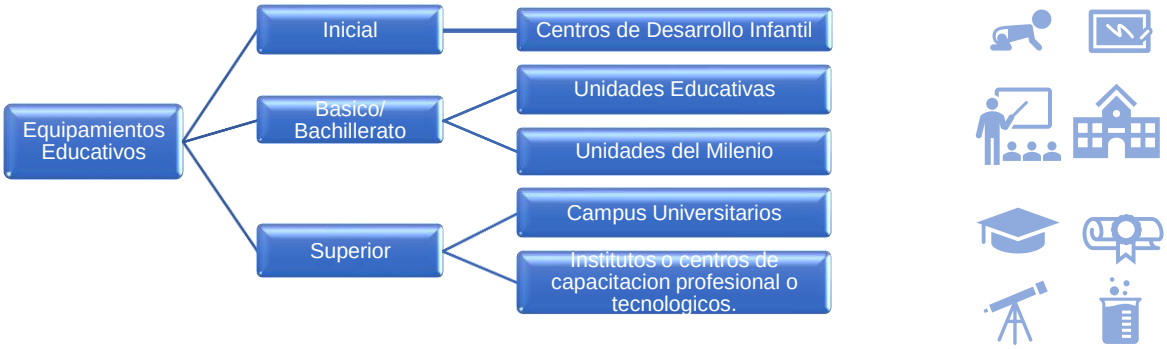
Gráfico 3: Sistema Funcional de Equipamiento de Salud



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.

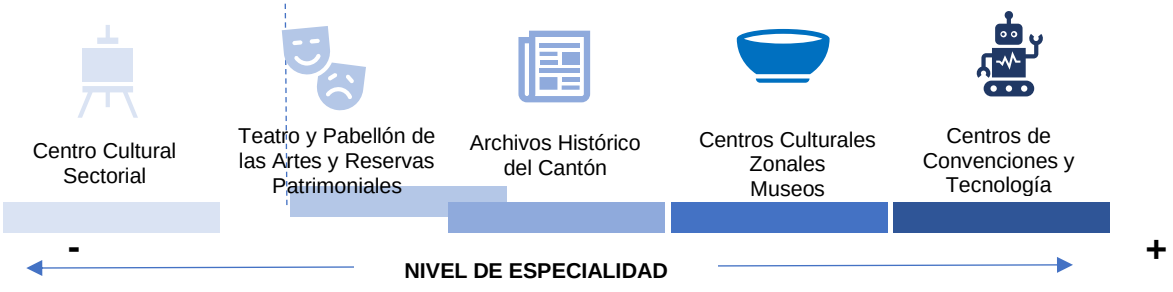
Gráfico 4: Sistema Funcional de Equipamiento Educativos



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.

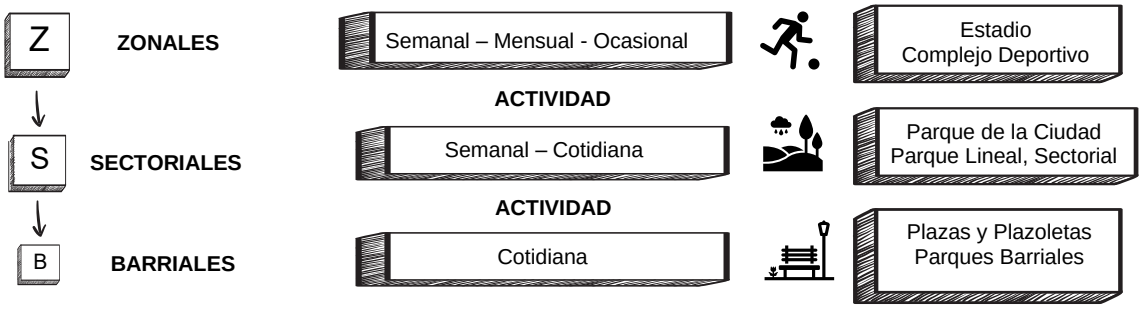
Gráfico 5: Nivel de Especialidad en Equipamientos Culturales



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 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

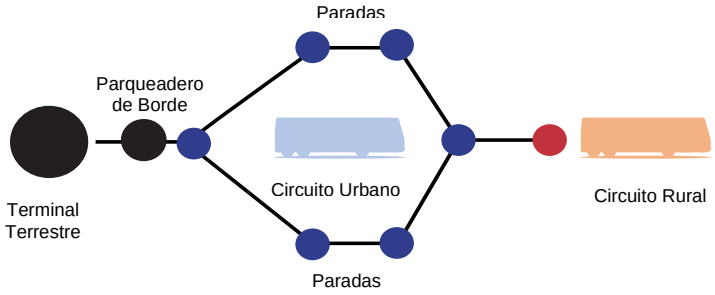
- **Equipamiento de Seguridad**: Permite medir el tiempo de respuesta del personal de seguridad (Policías y Bomberos), por el cual se conforma de puestos funcionales que permitan garantizar la acción inmediata a la población, este sistema se encuentra distribuido en circuitos y equipamientos de apoyo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

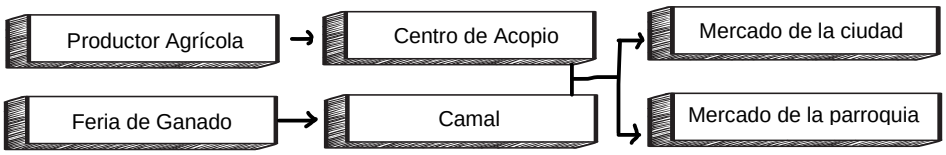
Gráfico 9: Sistema Funcional de Equipamientos de Transporte



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

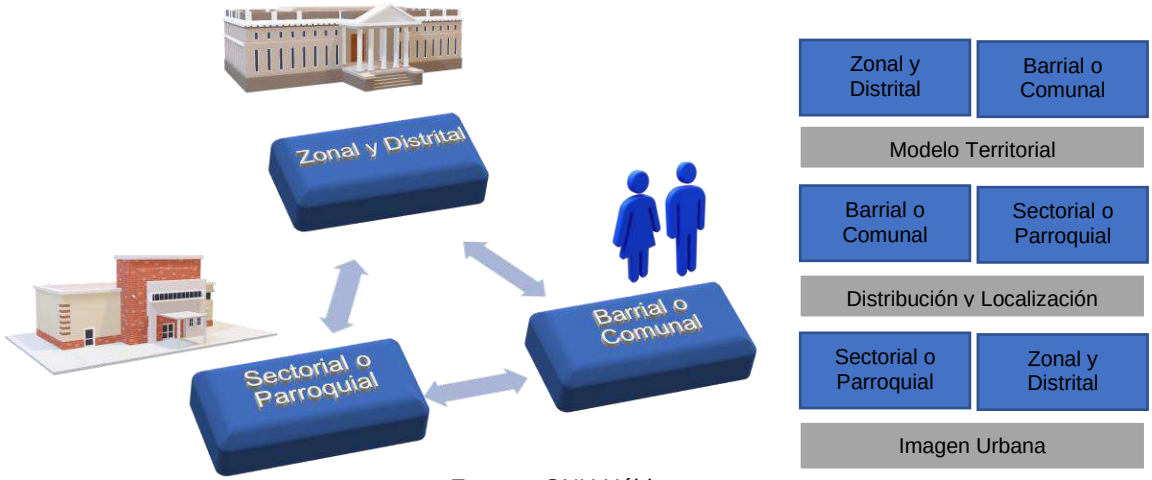
Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **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.

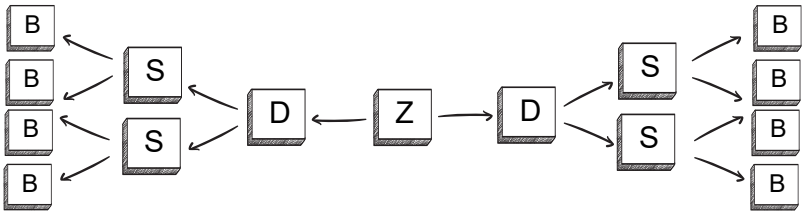
- **Equipamiento Distrital**: Son aquellos que dan servicio a los asentamientos humanos dentro del distrito, es decir la conformación de uno o varios cantones clasificados por la ex SENPLADES cuya accesibilidad al servicio permite cumplir las necesidades del cantón y los ámbitos del Buen Vivir.

- **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 18: Clasificación de equipamientos sociales

CATEGORÍA	EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÌAS
Servicio Social	Salud	Centro de Salud
		Hospitales Básicos y Generales
		Hospitales Especializados
		Centros de Especialidades
		Servicios de Salud Privadas
	Educación	Guarderías
		Ed. Inicial
		Ed. Básica
		Bachillerato
		Ed. Superior
		Institutos Técnicos
	Cultura	Centros de Convenciones
		Centros Tecnológicos
		Complejos Culturales
		Museos
		Teatro
	Recreación	Plazas
		Plazoletas
		Parques Barriales y Sectoriales
		Parque de la Ciudad
		Estadio
		Complejo Deportivo
		Parques Lineales
	Bienestar Social	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 19: Clasificación de equipamientos públicos

CATEGORÍA	EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÌAS
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

1.1.7.3.4 CATEGORIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

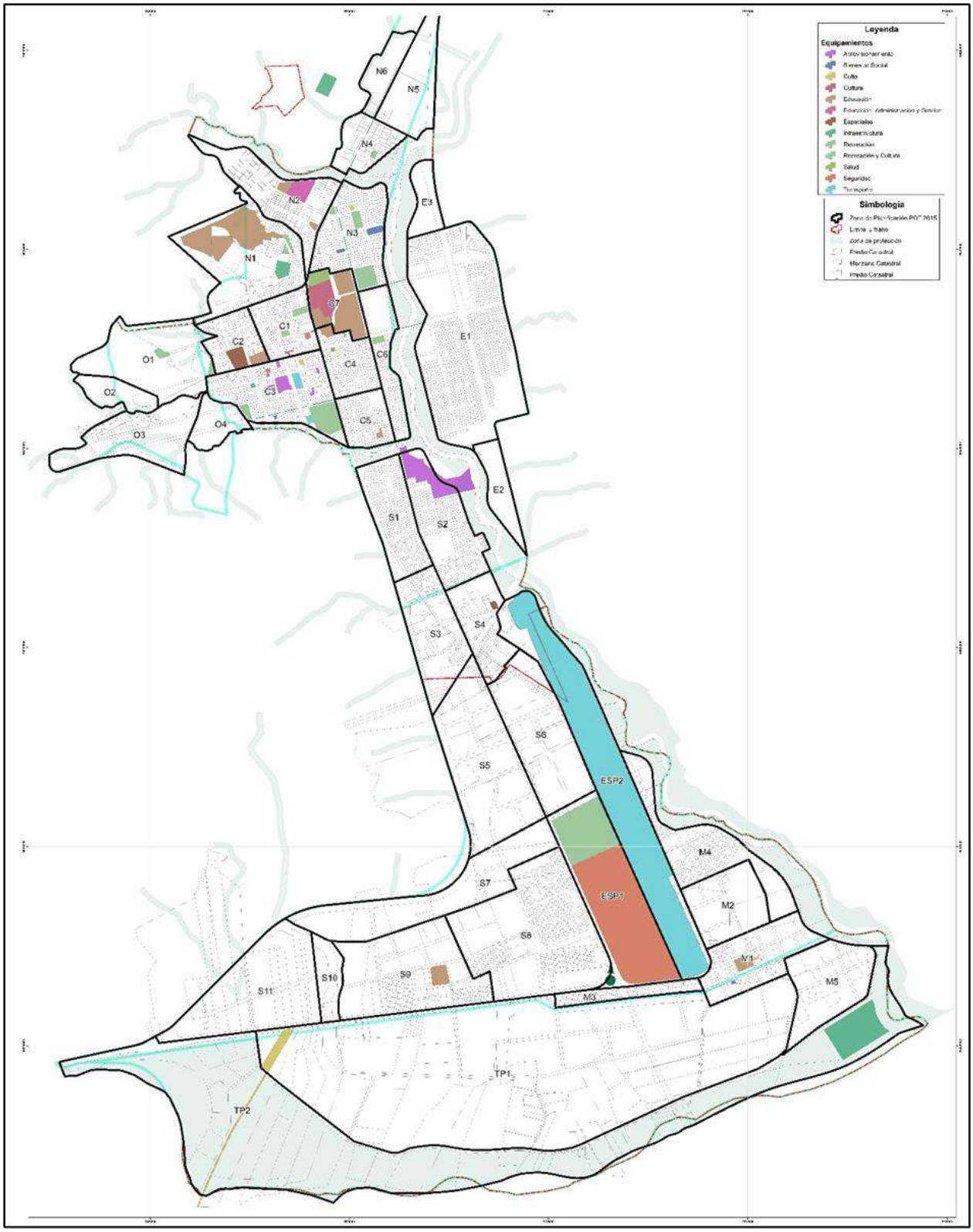
Modelo de distribución y localización

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.

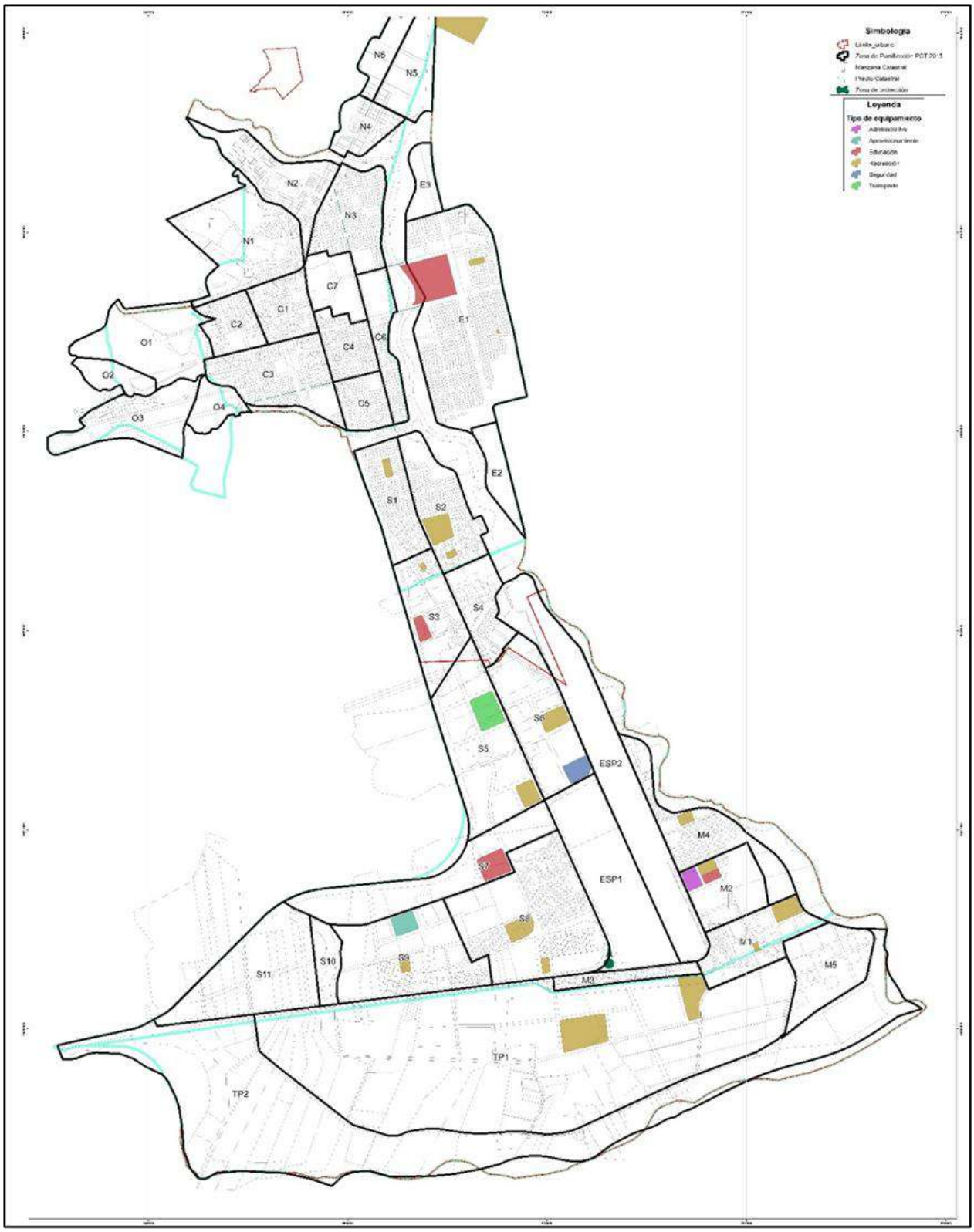
Por último, se tomarán en cuenta las consideraciones del proyecto, aspectos para la formalización y desarrollo del proyecto ya sean aspectos urbanos y/o arquitectónicos para adaptación, accesibilidad o mejoramiento del servicio.

Mapa 16: Equipamiento existente



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 17: 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 publica 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.

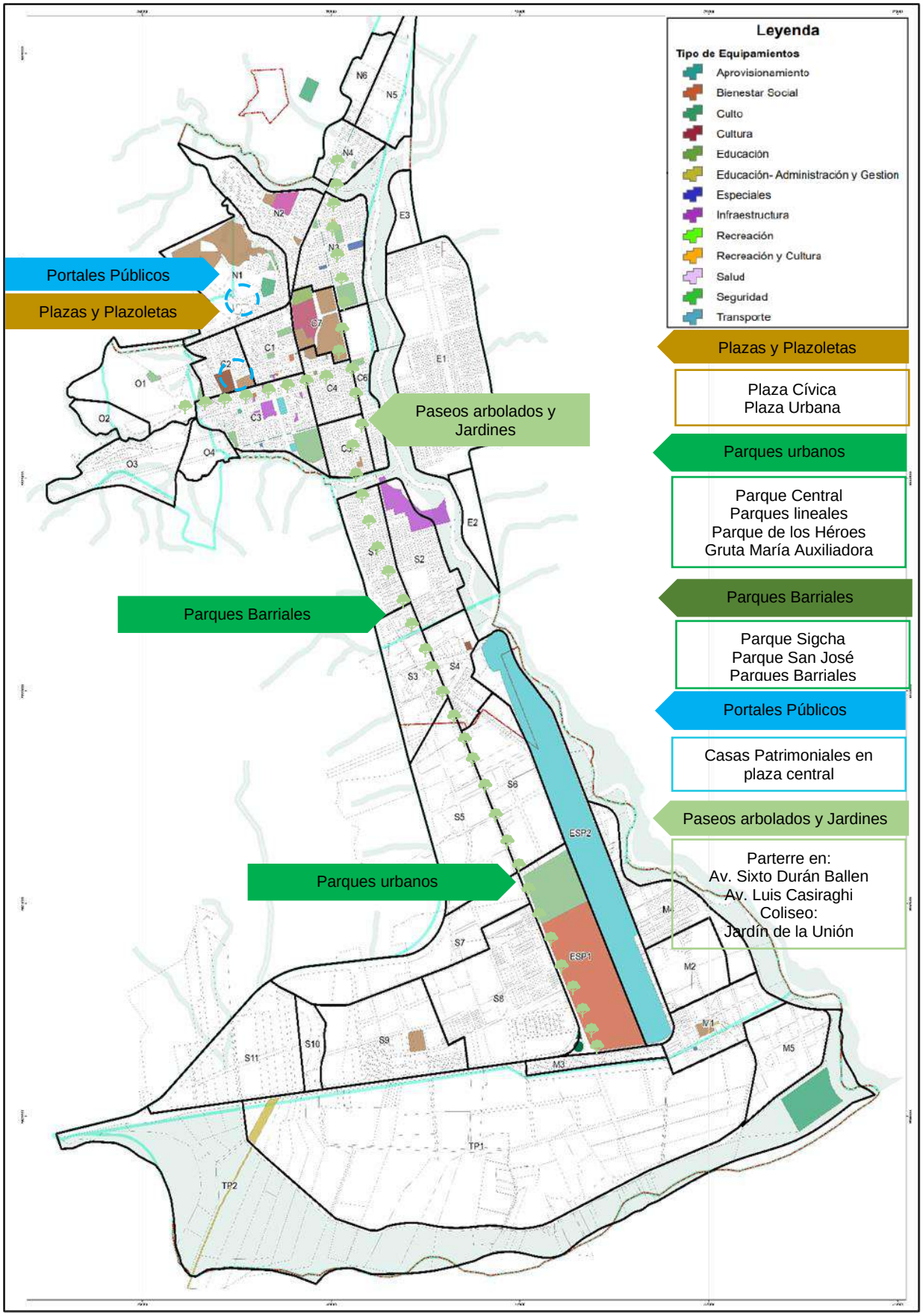
Cabe resaltar la proporcionalidad del espacio público con la vivienda en donde se establece “A más precariedad de la vivienda más necesidad hay de espacio público para reunirse con amigos y conocidos. De manera inversa, cuanto más grande y confortable es la vivienda menos se utiliza el espacio público. 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

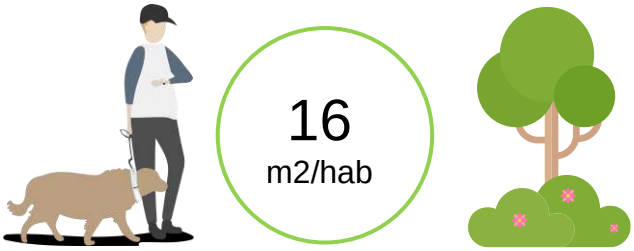
Mapa 18: Distribución de espacios públicos a nivel urbano.



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

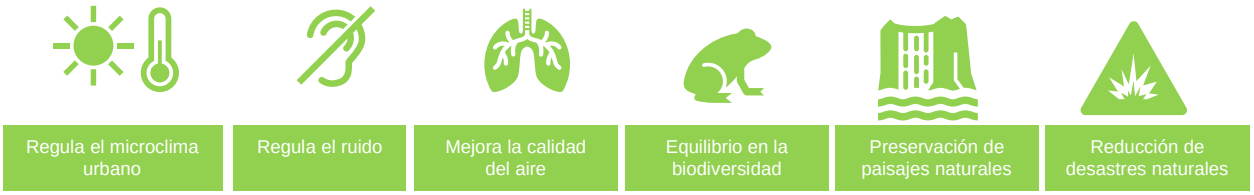
El territorio cantonal posee un alto índice de áreas destinadas a la protección y conservación de bosques nativos, debido a su ubicación geográfica en la Amazonia, Gualaquiza posee un territorio con alta capacidad para albergar vida silvestre de flora y fauna; en el análisis urbano de la cabecera cantonal 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 20: 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 optimo	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 21: 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.

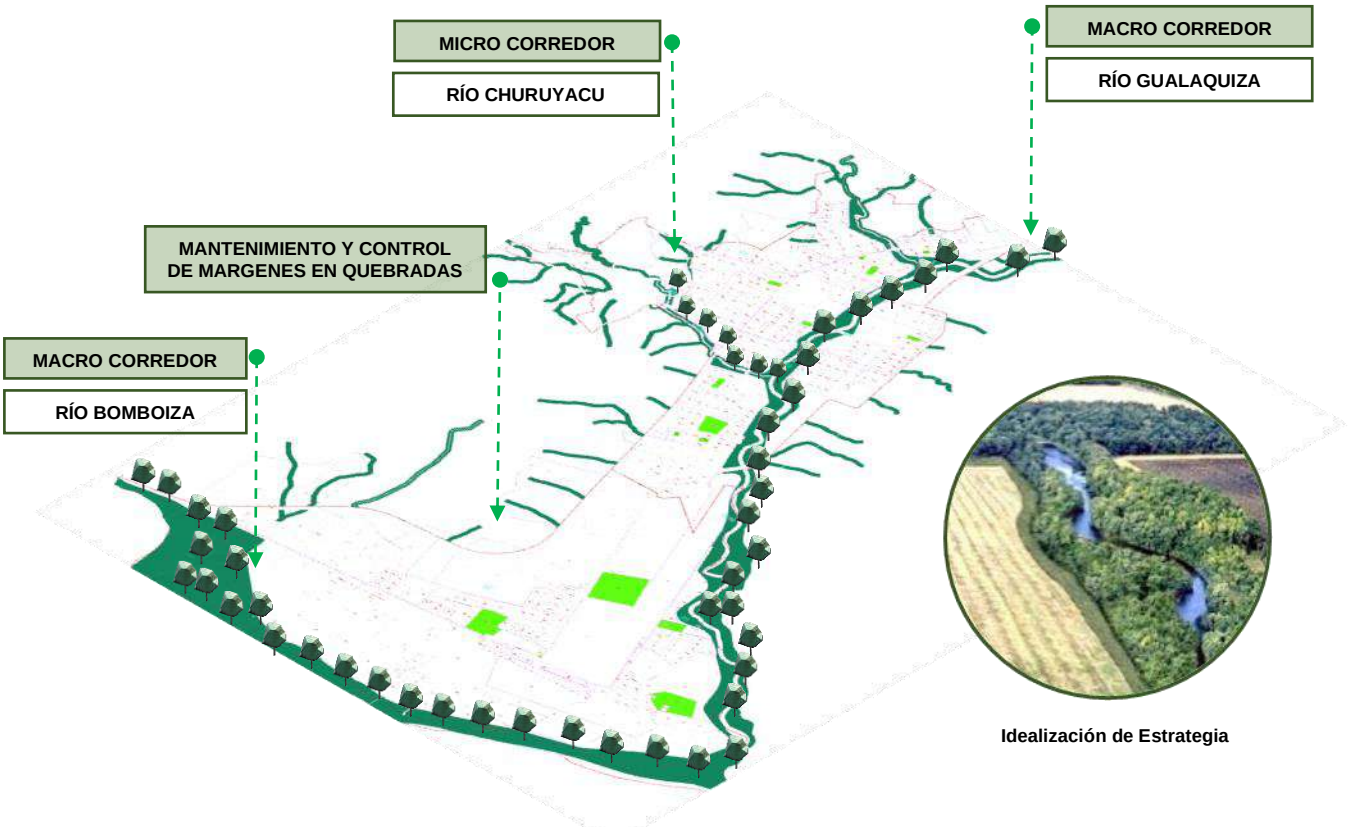
Tabla 22: Corredores Ecológicos Propuestas

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 24ºC, 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 8: 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 9: Áreas Protegidas márgenes del Rio Bomboiza y la Gruta María Auxiliadora

Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

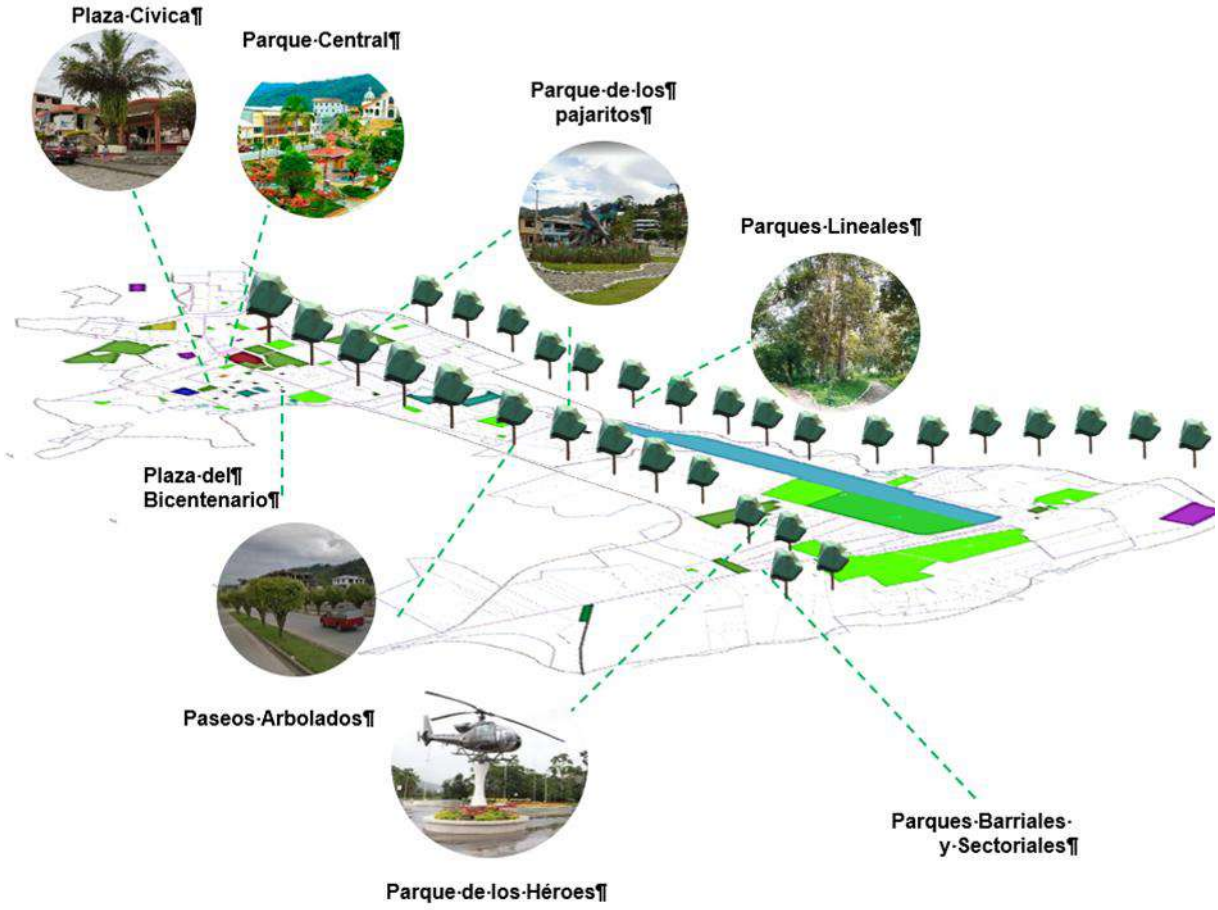
b) Áreas verdes recreativas y espacios públicos

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

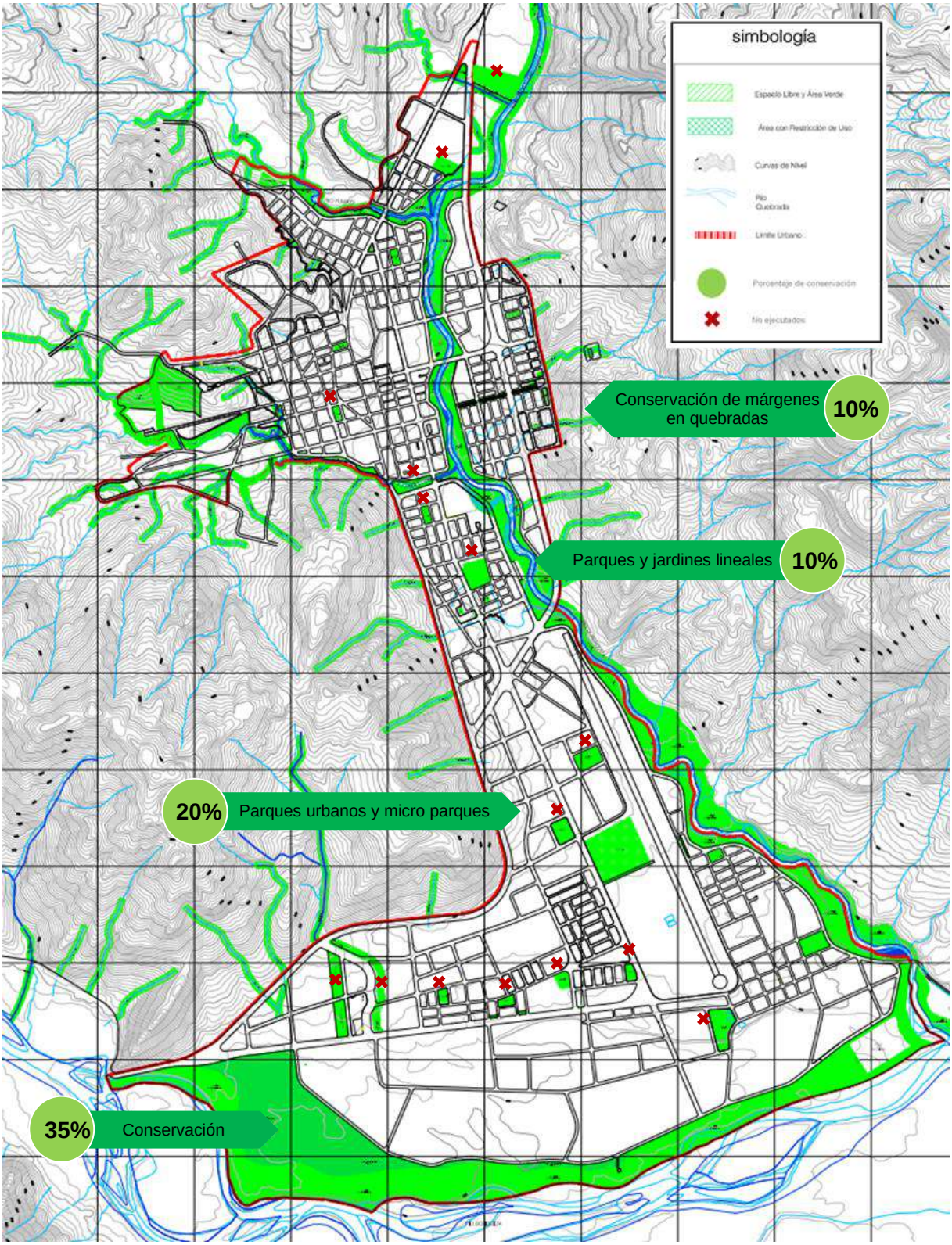


Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

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 19.

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 19: Áreas propuestas por el PDOT 2015 y porcentaje de cumplimiento



Fuente: PDOT GADMG 2015
Elaboración: Equipo Consultor 2020

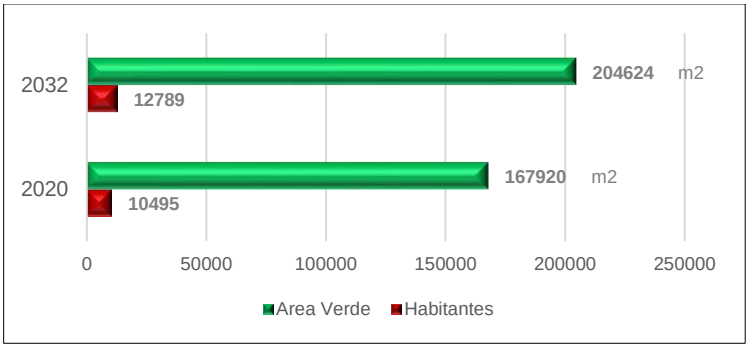
Tabla 23: Resumen de Líneas estratégicas

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

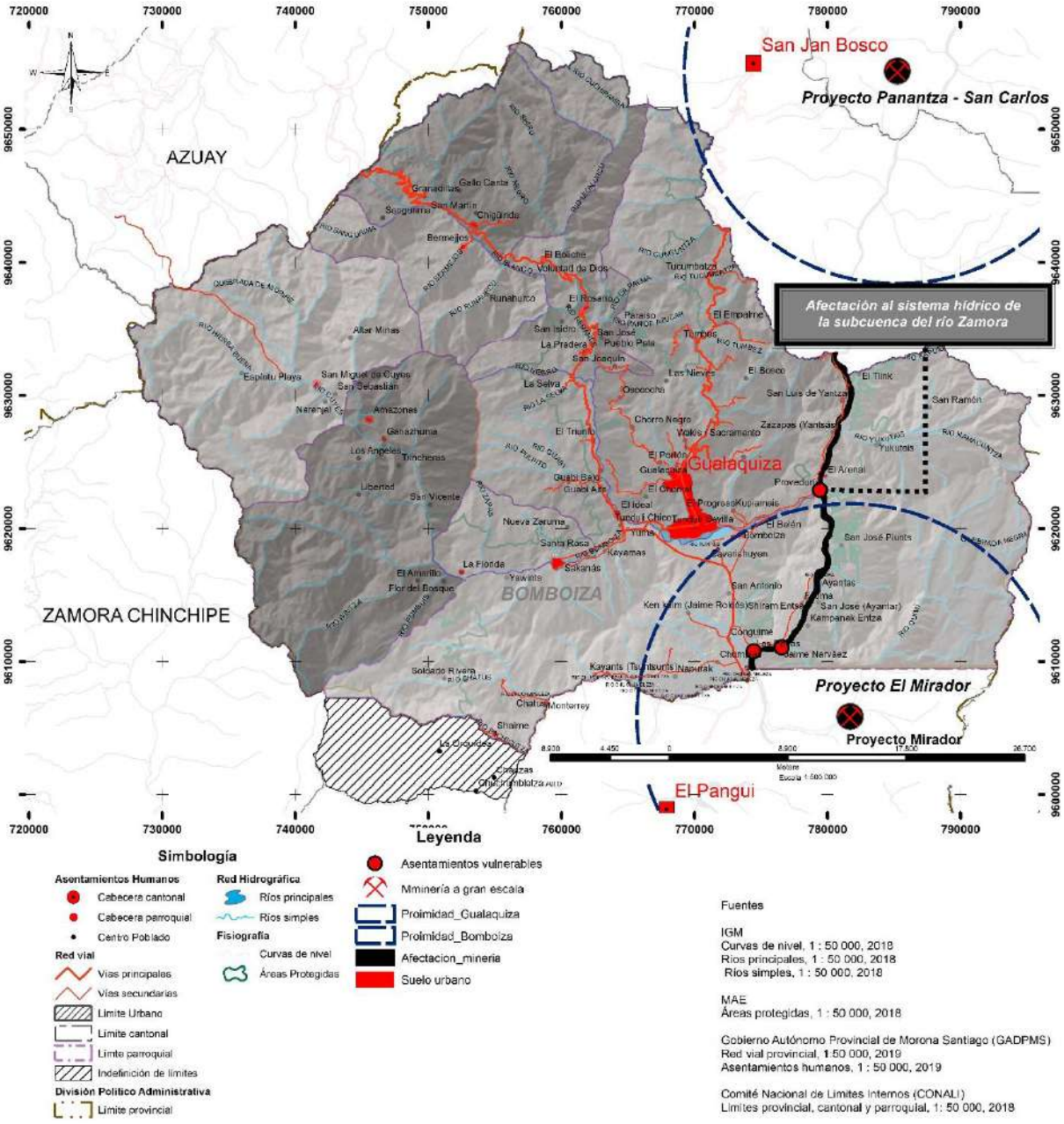
El cantón Gualaquiza es propenso a 2 principales factores de riesgo: el movimiento de masas e inundaciones, ambas en localizaciones puntuales, es decir, los movimientos de masas se dan principalmente en la zona norte y se puede observar cómo fisuras en la infraestructura, en equipamientos y viviendas 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 20: Afectaciones al sistema hídrico cantonal por actividades del proyecto El Mirador.

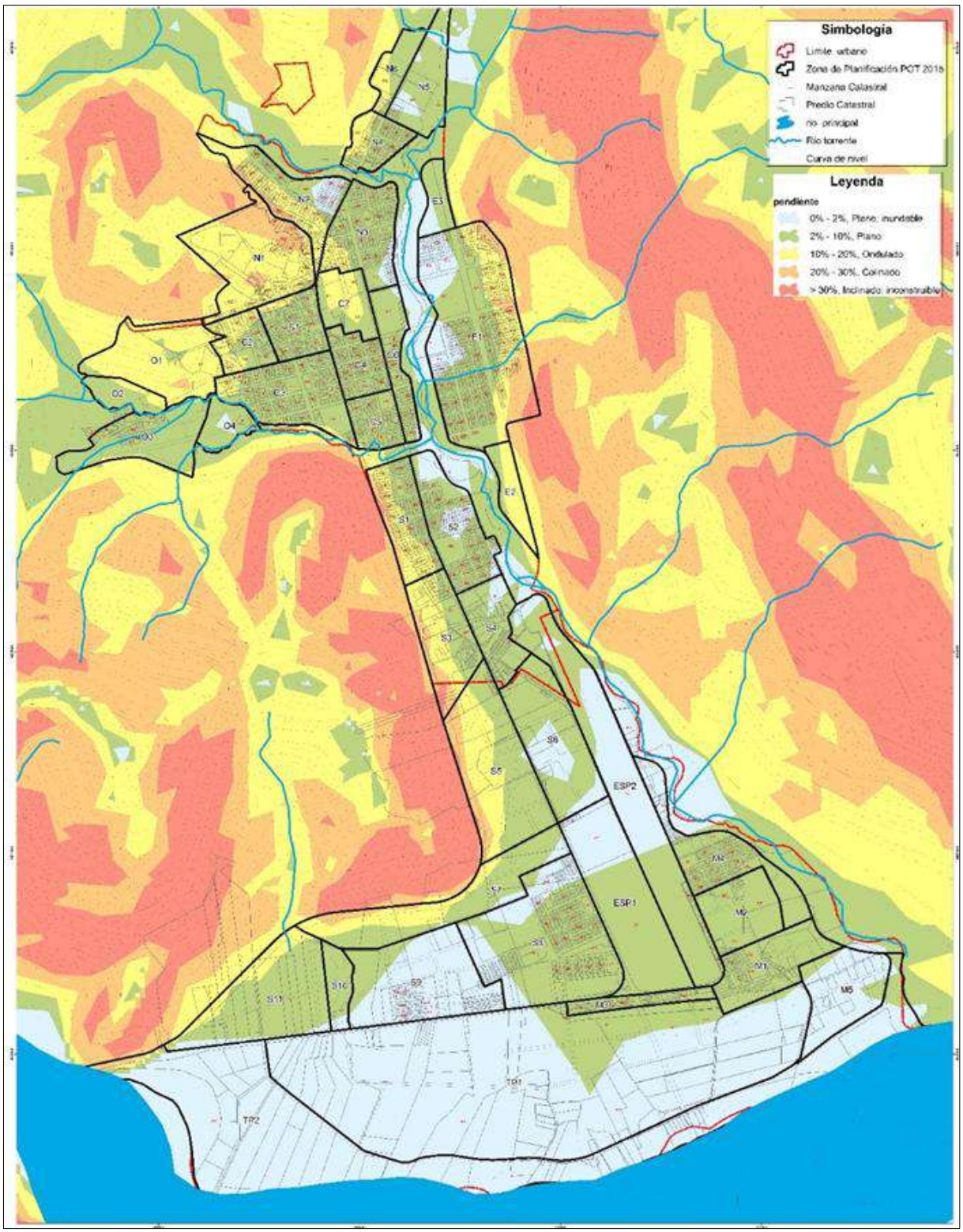


Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Del mapa anterior, puede apreciarse que los asentamientos Proveeduría 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 21: Distribución de las zonas de riesgo por pendiente en la cabecera cantonal



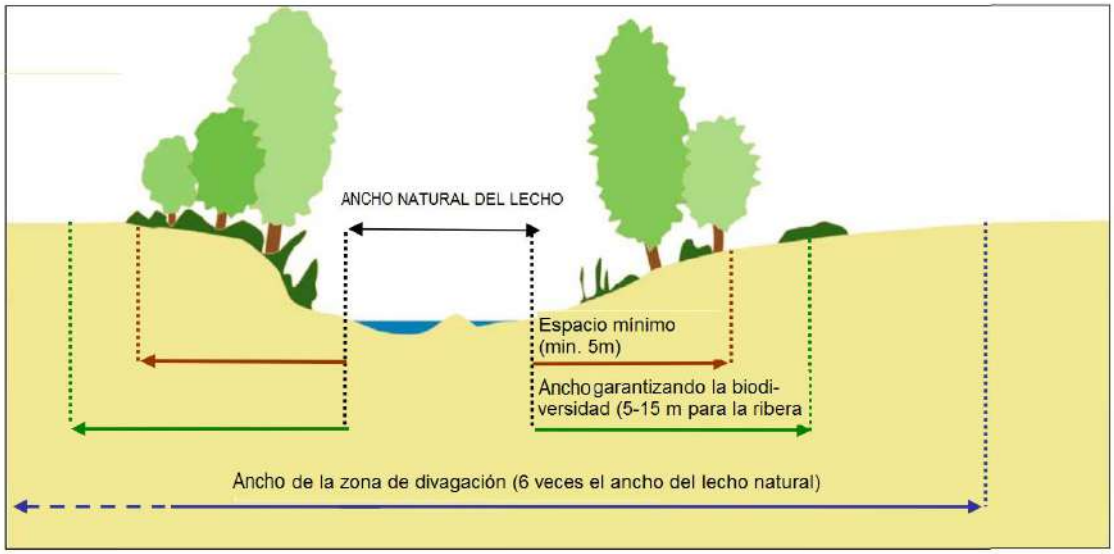
Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Para contrarrestar estos problemas, se proponen estrategias de mitigación de riesgos que tengan como objetivo minimizar los efectos contra producentes 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: Nélida 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 perdida 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 10: 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 11: 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 24: 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

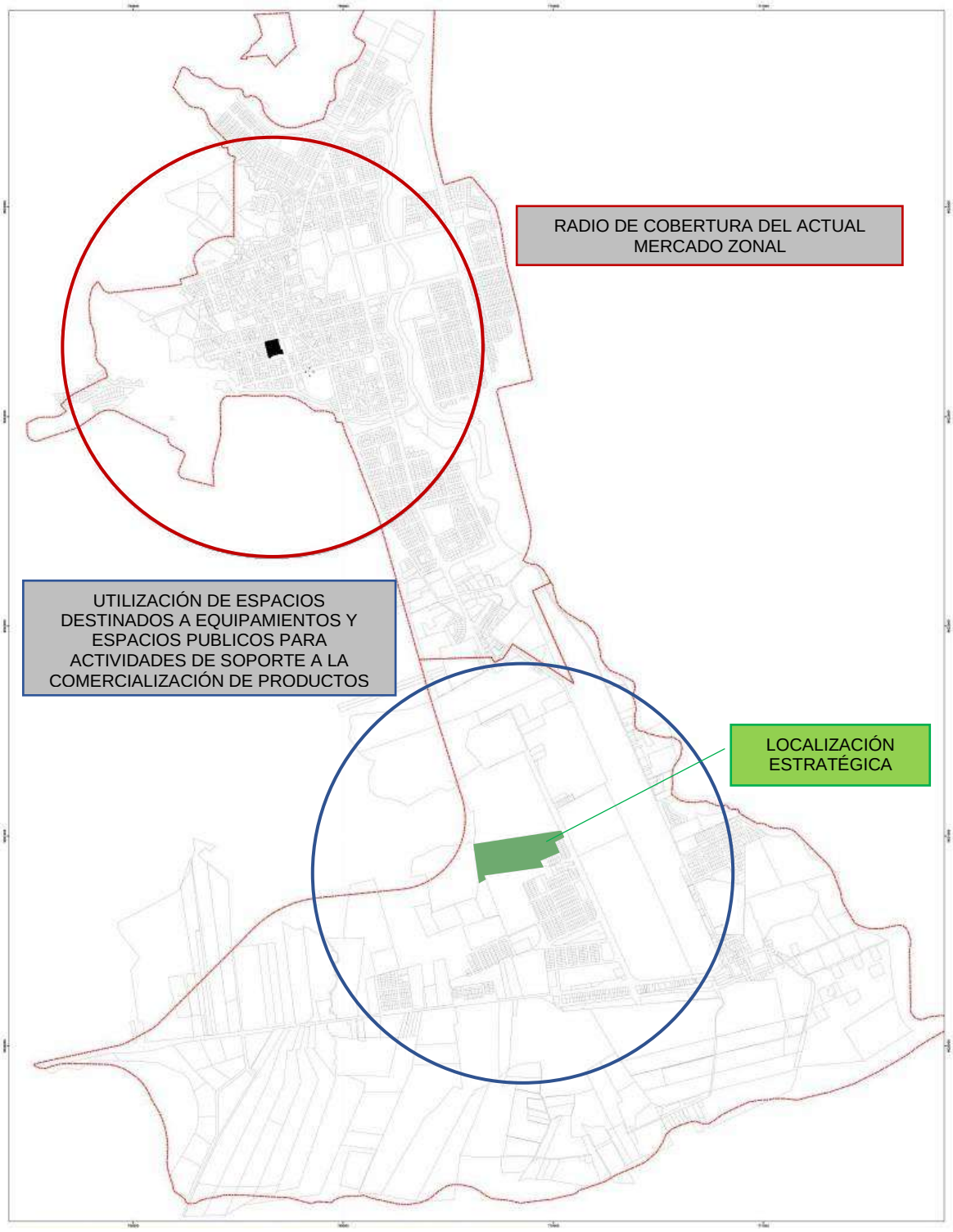
El Mercado presenta conflictos de uso de suelo con el equipamiento del Terminal Terrestre, esto ha generado problemas de movilidad en el sector, contaminación acústica y visual, debido a la alta recepción poblacional que cada uno posee, reflejando la necesidad de la reubicación del Terminal Terrestre,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

Foto 12: 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 22: 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

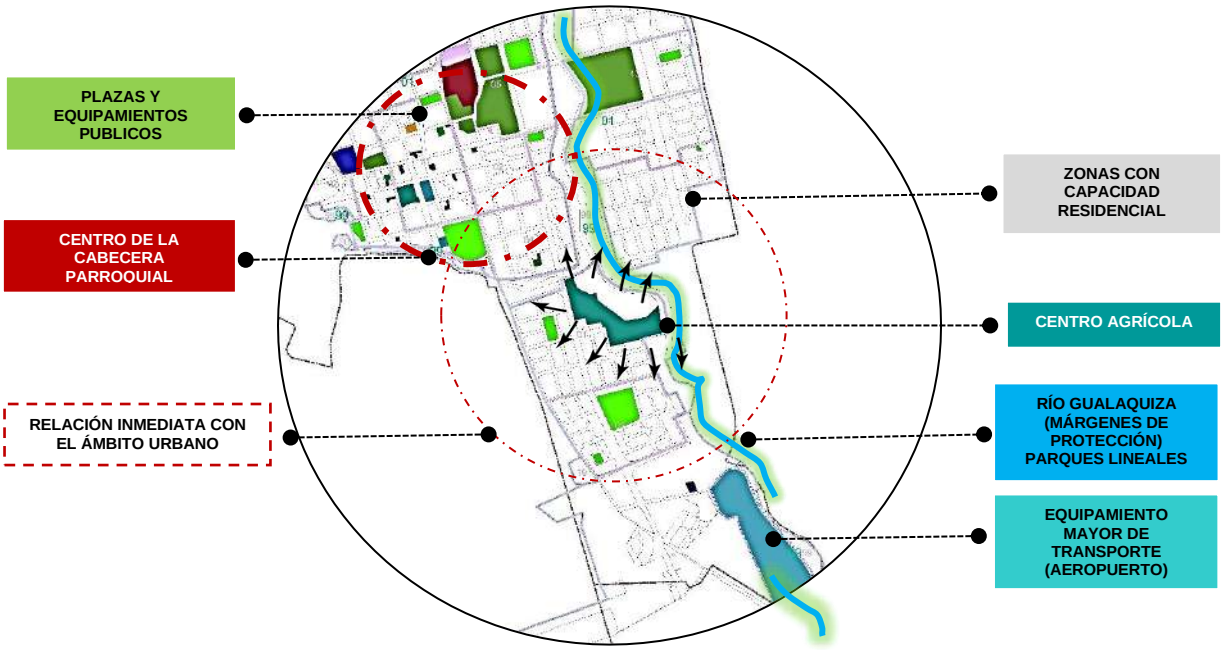
debería localizar otro mercado de soporte al central que abarque las necesidades del área sur de la cabecera cantonal y acoja productos que vienen de las parroquias cercanas, dinamizando la economía del sector y potenciando su consolidación.

- **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.

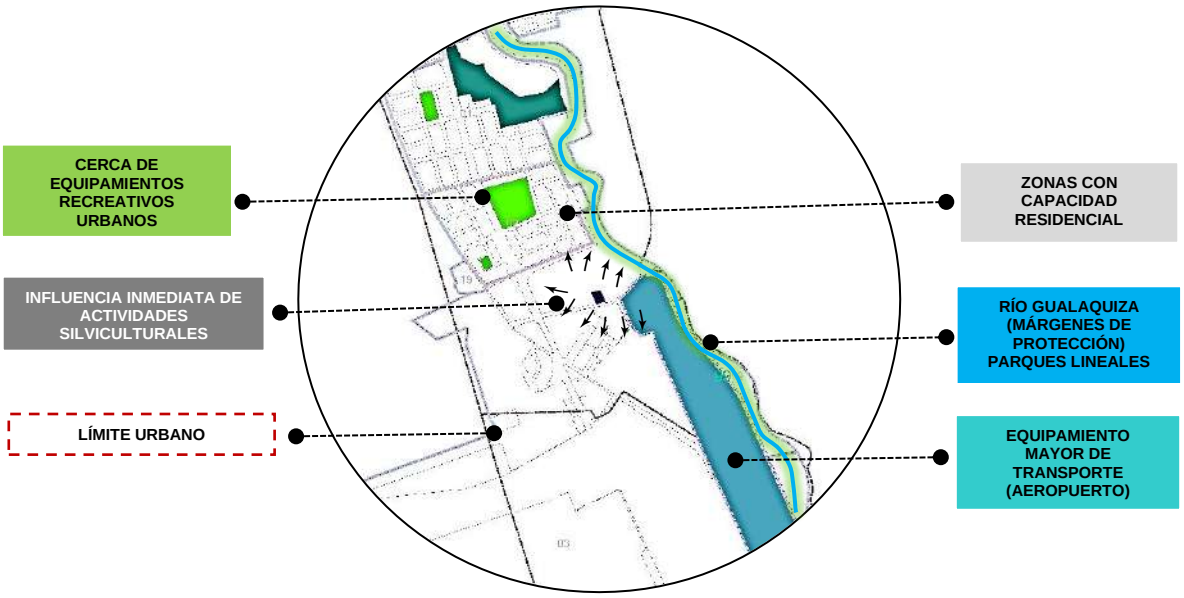
El indicador del área por habitante del camal municipal no cumple la función optima, se tiene un déficit de 550.65 m2/hab al año 2020, lo cual requiere la urgente reubicación y adaptación del mismo para las necesidades actuales y futuras del cantón.

Tabla 25: Equipamiento Camal Municipal

CAMAL MUNICIPAL	Hab	Optimo	Actual	Déficit	Definición
		m2/Hab			
Porcentaje actual (2020)	10 495	734. 65	184	550.65	Se estima llegar ha abastecer como mínimo el 75% del porcentaje optimo 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.



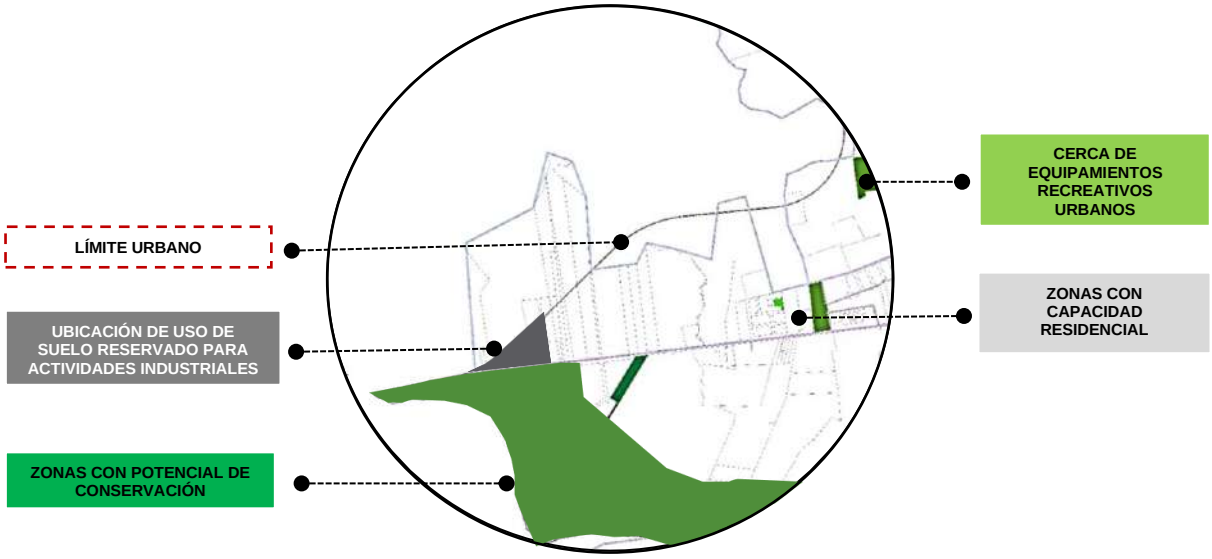
Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **Industrial**

La zona industrial se planifico 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 generara 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.

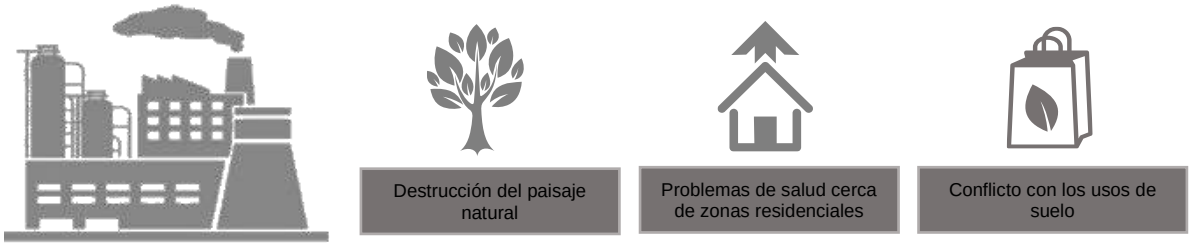


Fuente: Equipo Consultor 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

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 EERSSA 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.

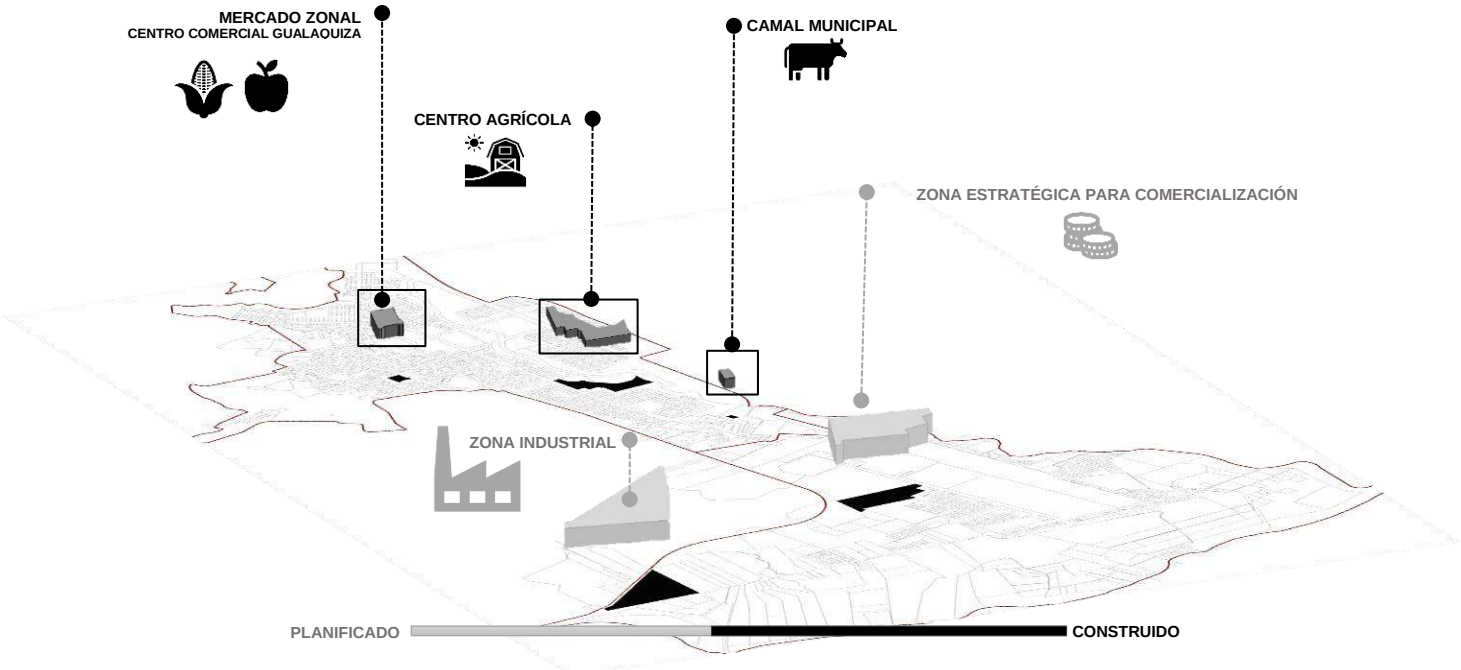
Gráfico 24: Influencia de Actividades Industriales cerca de núcleos consolidados.



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.

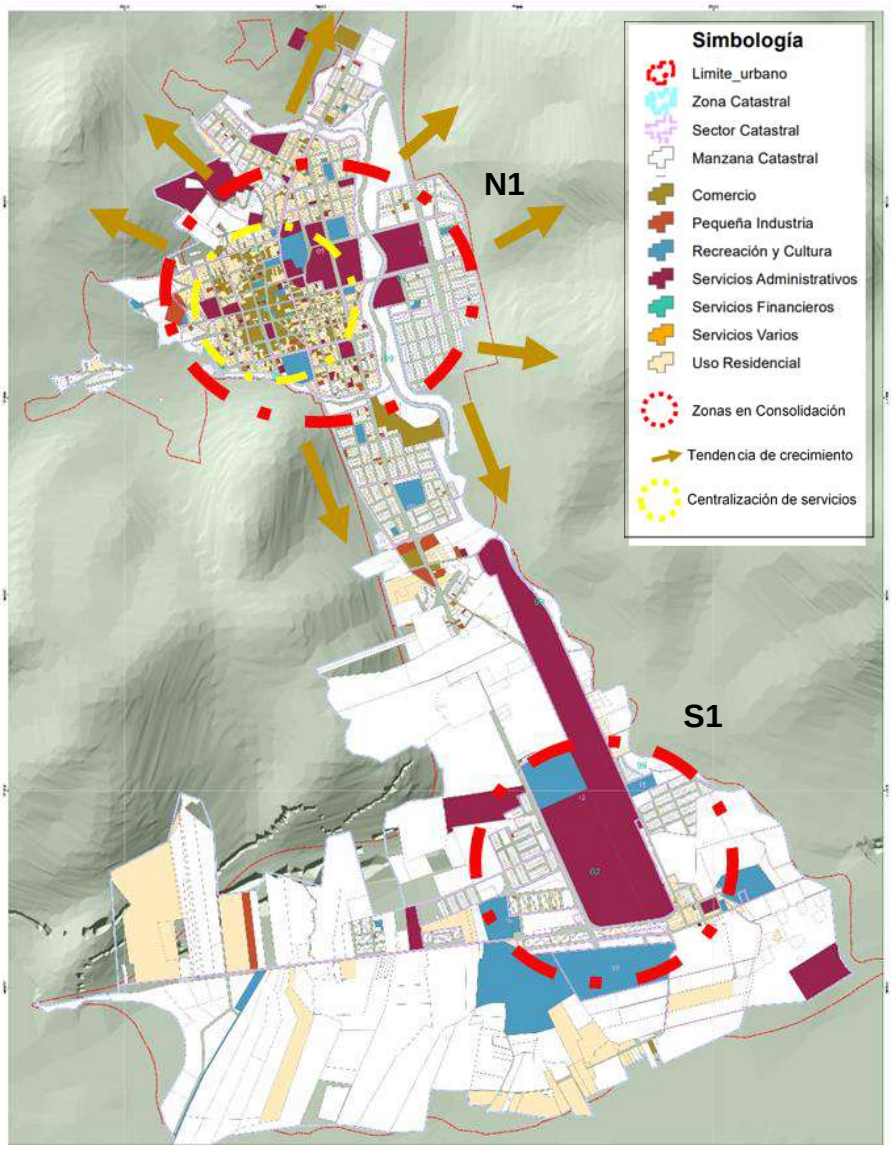
Tabla 26: Flujos fiscales de los servicios localizados en la cabecera cantonal

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 23: 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.

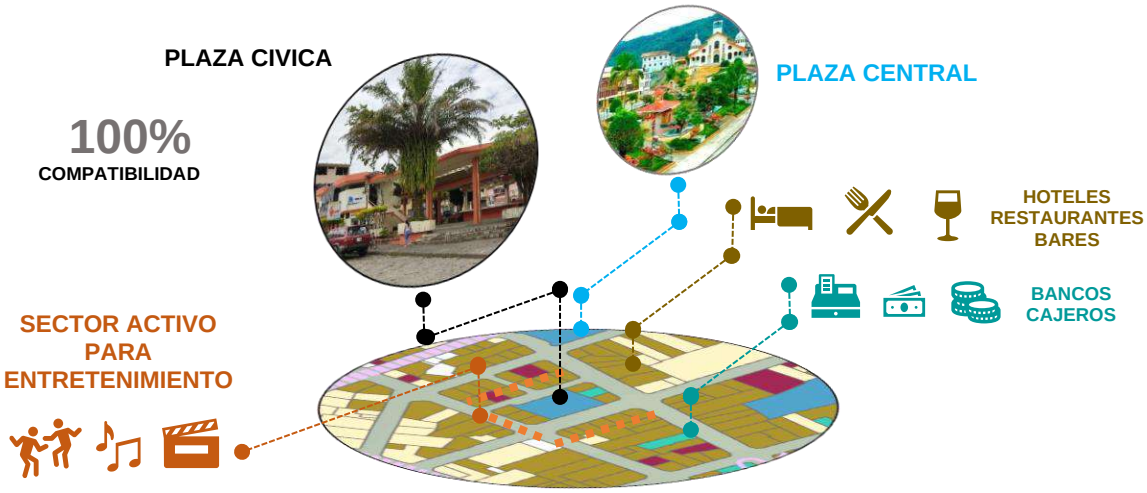
Gráfico 26:: Emplazamiento del sector económico destinado a servicios

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:

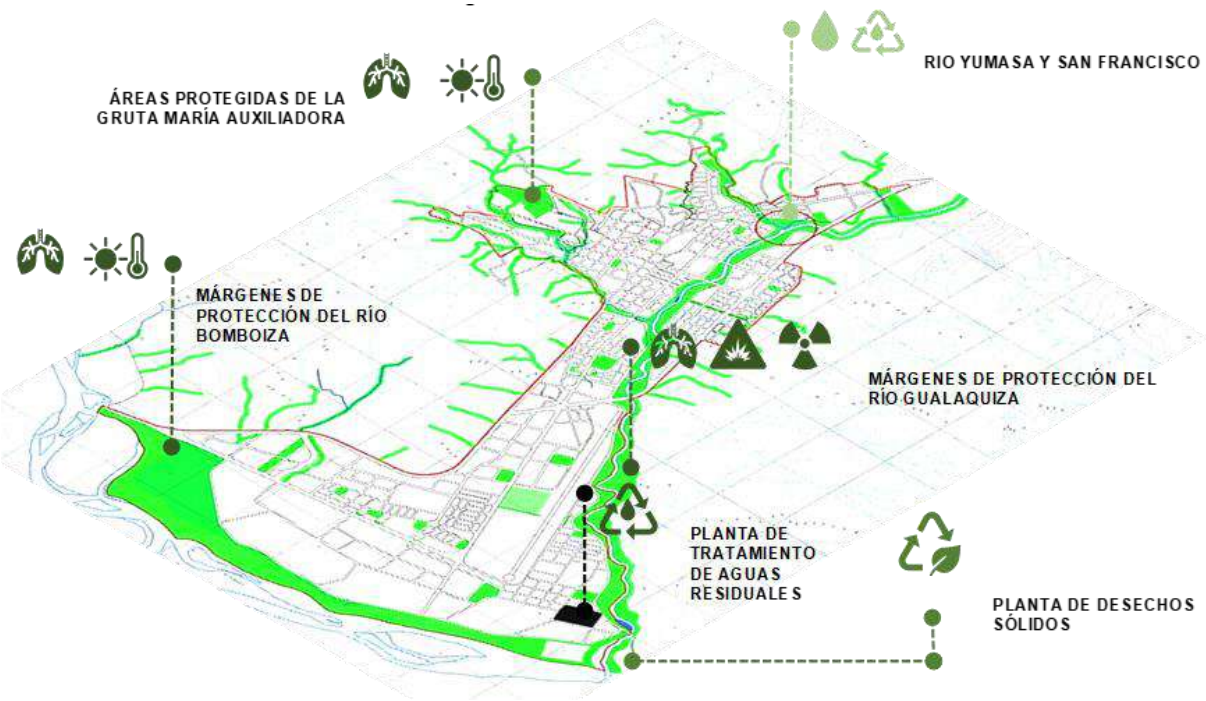
Gráfico 29: Tipos de servicios ambientales

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

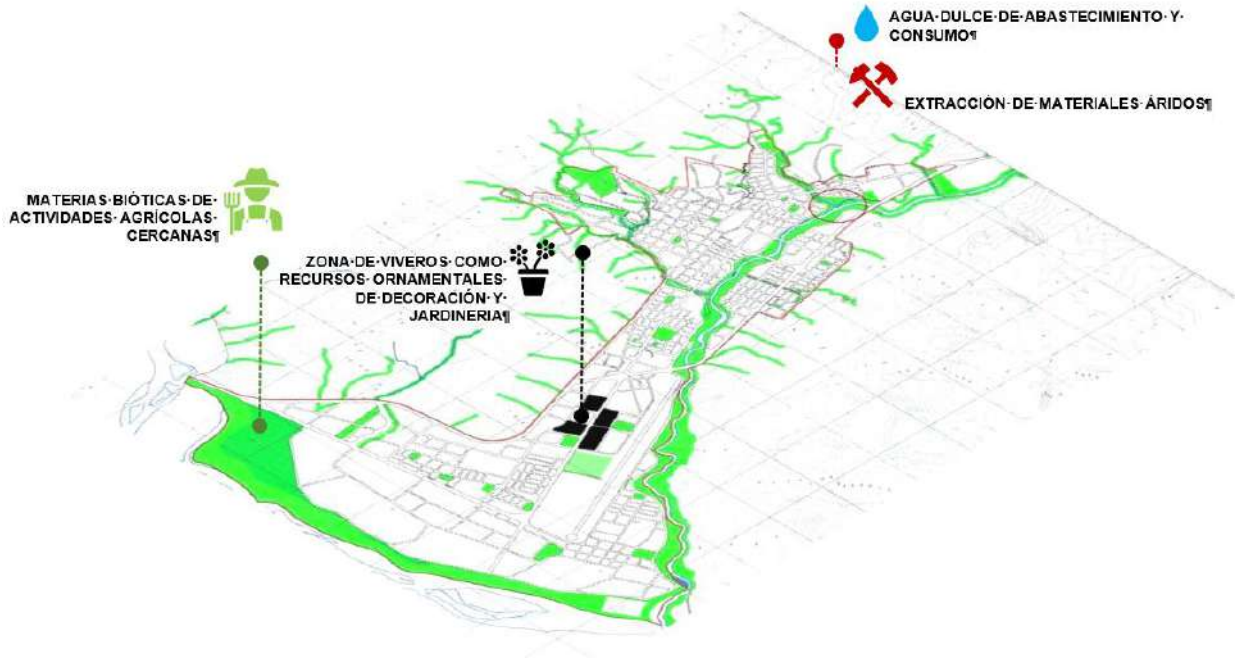


Fuente y Elaboración: Equipo Consultor 2020

- **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

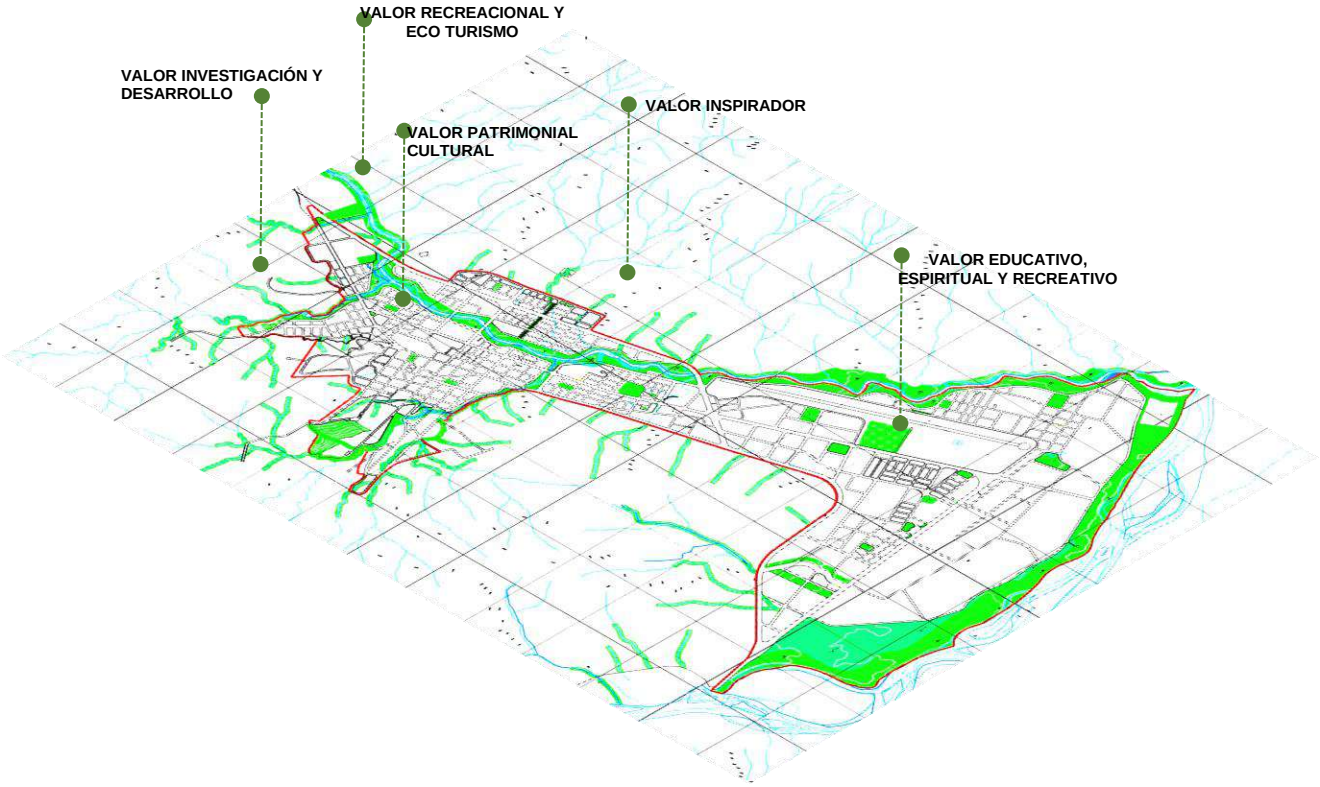


Cabe resaltar que estos servicios ambientales deben ser normados para su correcto aprovechamiento, la mayoría de estos servicios ambientales son de gran importancia dentro del cantón, sin embargo, la cabecera parroquial es la que tiene principal incidencia en el manejo de los mismos por la población, 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 13: 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 la 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 de 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 movilizarse, 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.

Los datos de análisis de la red vial para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco se encuentran en el anexo 2 del Componente Estructurante al final del documento.

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 avaluó de los predios y la recuperación de la obra pública.

Tabla 27: 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 varia 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 de13 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.

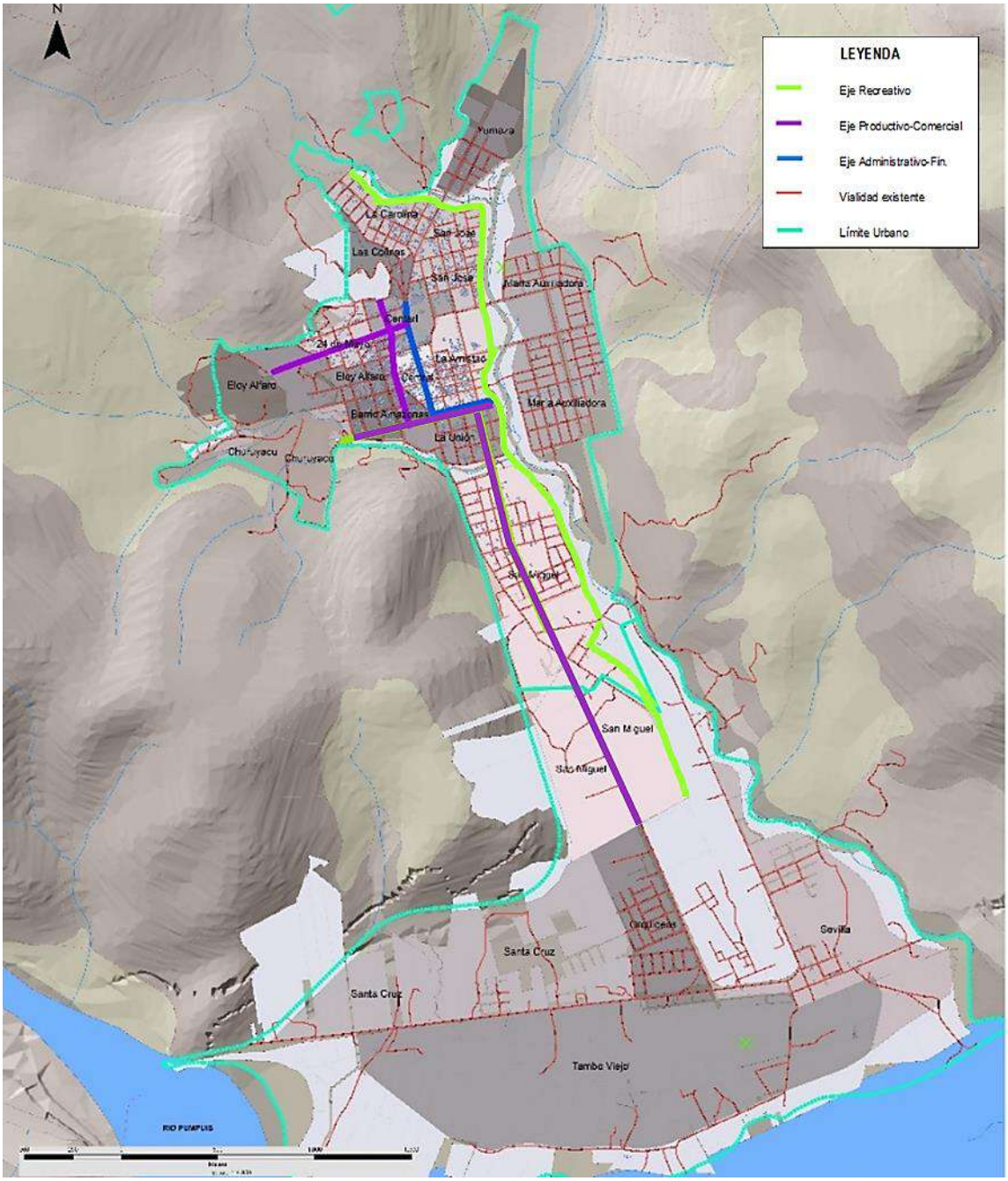
El Plan de Ordenamiento Territorial del área urbana y de influencia inmediata de la cabera cantonal de Gualaquiza, establece una nueva jerarquía vial, se define como jerarquía 1 la vía Expresa E45, donde se proyecta darle continuidad hacia el oeste, denominándose avenida Oriental la misma que hasta que 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).

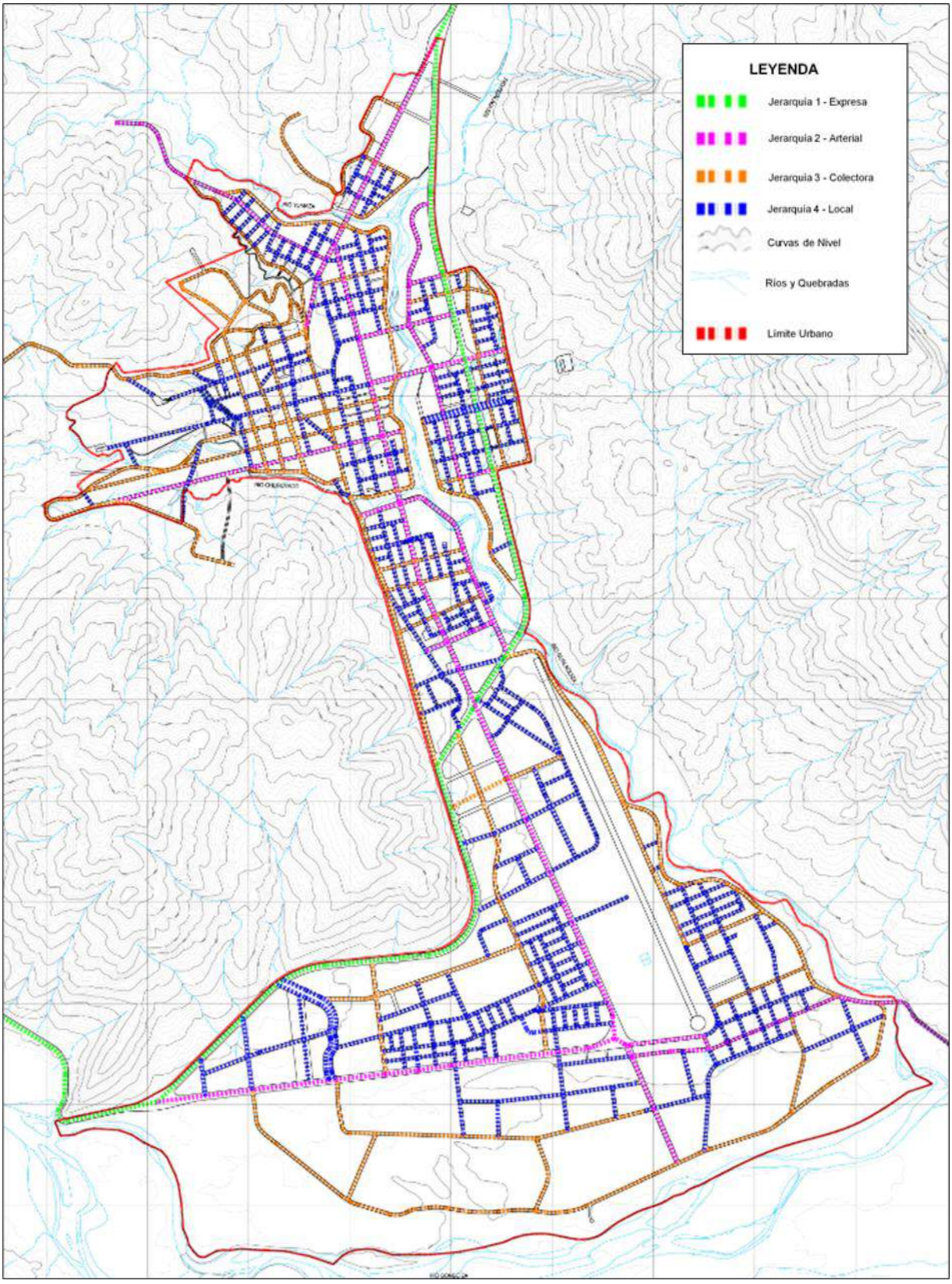
La jerarquía 4, constituidas por vías locales que complementan la traza urbana, las mismas no se encuentran totalmente aperturadas, tal es el caso del sector de Tambo Viejo, donde no se ha considerado la dotación de servicios e infraestructura vial, siendo el menos consolidado del territorio.

Mapa 24: Circuitos viales urbanos funcionales



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

Mapa 25: 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 embrago, 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 30minutos; 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 creas 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 as 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.

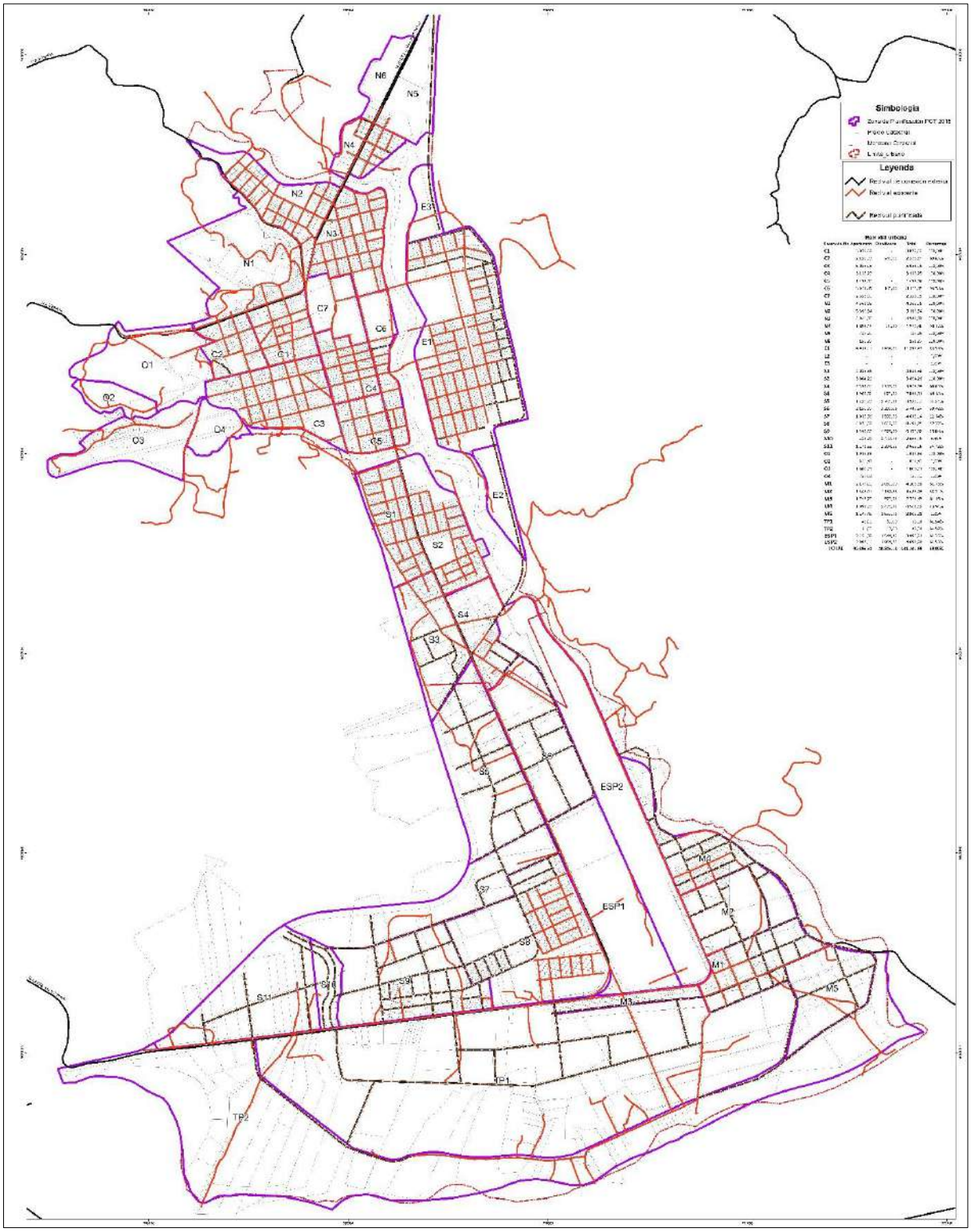
La red viaria aperturada se encuentra ejecutada en un 31% del total planificado donde sectores de planeamiento como C1, C3, C4, C5, C7 en el área central se encuentran resueltos al 100% de su totalidad. En las áreas norte, los sectores de planeamiento como N1, N2, N3, N5, N6 se encuentran resueltos al 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 28: Detalle de vías aperturadas y no aperturadas por sector de planificación

Red vial urbana	Vías aperturadas			
Sector de Planeamiento Plan vigente	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 26: 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 29: 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%***

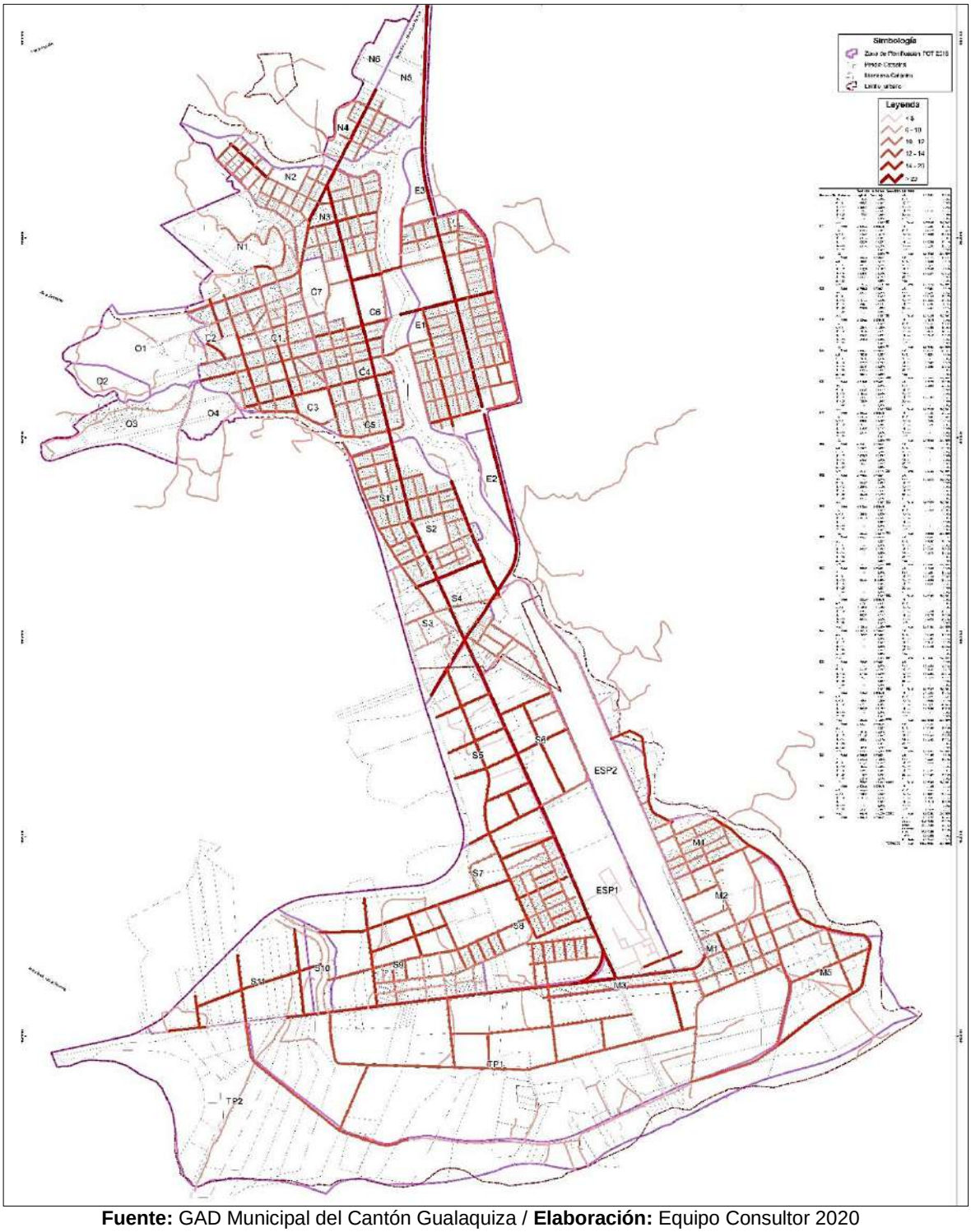
S7	≤ 6	727,71	15,70%
	6 - 10	307,85	6,64%
	10 - 12	283,79	6,12%
	12 - 14	353,42	7,62%
	14 - 20	2.962,37	63,91%
	20 - 22	-	0,00%
	> 22	-	0,00%
	Total	***4.635,14***	***100,00%***
S8	≤ 6	300,61	3,54%
	6 - 10	222,49	2,62%
	10 - 12	2.561,93	30,17%
	12 - 14	2.936,11	34,58%
	14 - 20	1.866,50	21,98%
	20 - 22	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%***
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 27: 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%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 30: Detalle de capa de rodadura vial por zona de planificación

Red vial urbana	Capa de rodadura		
Sector de Planeamiento Plan vigente	**Rodadura**	**Longitud**	**Porcentaje**
C1	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%***
C2	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%***
C3	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%***
C4	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%***
C5	Adoquín	1.208,98	80,69%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	289,38	19,31%

Red vial urbana	Capa de rodadura		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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	Capa de rodadura		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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%

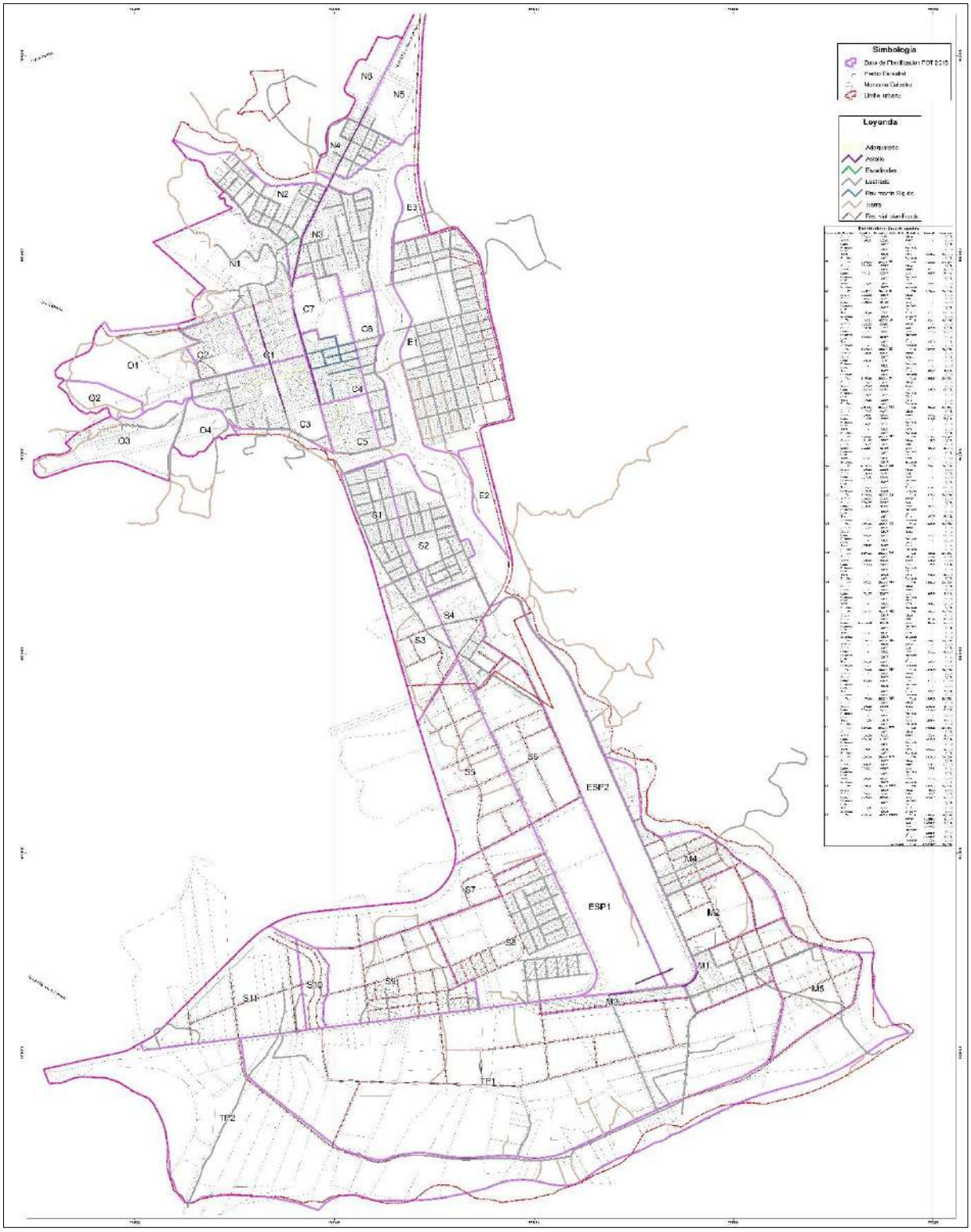
Red vial urbana	Capa de rodadura		
Sector de Planeamiento Plan vigente	Rodadura	Longitud	Porcentaje
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	939,00	58,85%
	Pavimento rígido	-	0,00%
	Tierra	656,60	41,15%
	Escalinata	-	0,00%
	Total	***1.595,60***	***100,00%***
S10	Adoquín	-	0,00%
	Asfalto	-	0,00%
	Lastre	236,21	100,00%
	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	Capa de rodadura		
Sector de Planeamiento Plan vigente	**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 28: 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 31: 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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	2	13,33%	10321,99	19,88%

Ocupación del Suelo	Forma de manzanas					
Sector de Planeamiento Plan vigente	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio	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%

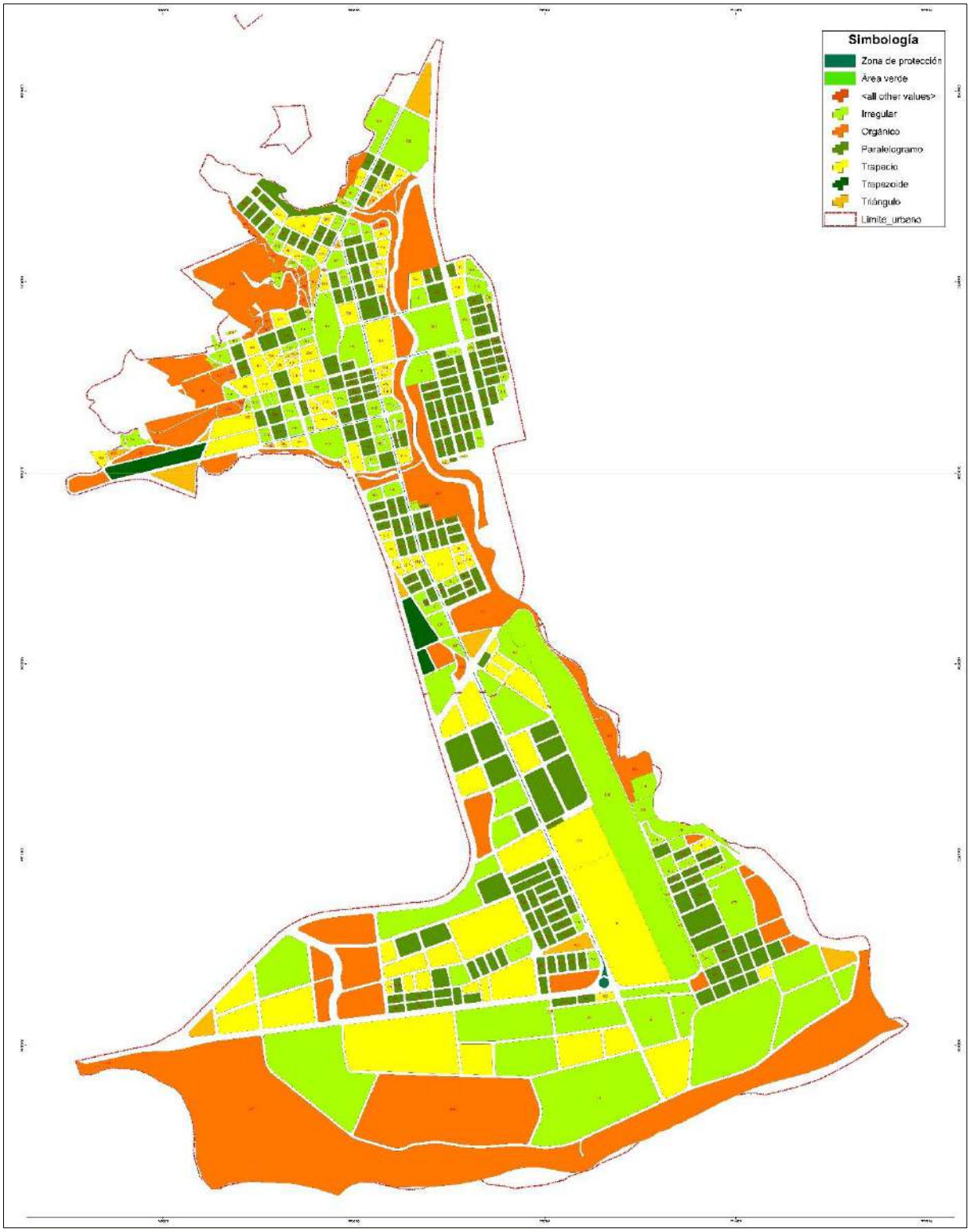
Ocupación del Suelo	Forma de manzanas					
Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Manzanas	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Total	**67,00**	**100,00%**	**261490,03**	**100,00%**
E2	Paralelogramo		0,00%	0,00	0,00%
	Trapecio		0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide		0,00%	0,00	0,00%
	Irregular		0,00%	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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
	Trapecio		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%
	Trapecio	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		0,00%		0,00%
	Trapezoide		0,00%		0,00%

Ocupación del Suelo	Forma de manzanas					
Sector de Planeamiento Plan vigente	**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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Total	**20,00**	**100,00%**	**150370,73**	**100,00%**
M5	Paralelogramo	1	25,00%	42723,75	32,37%
	Trapecio	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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio		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%
	Trapecio	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 29: 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 32: Detalle de tamaño de manzanas por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Tamaño de manzanas		
Sector de Planeamiento Plan vigente	**Rango [m2]**	**Manzanas**	**Porcentaje**
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	Tamaño de manzanas		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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%

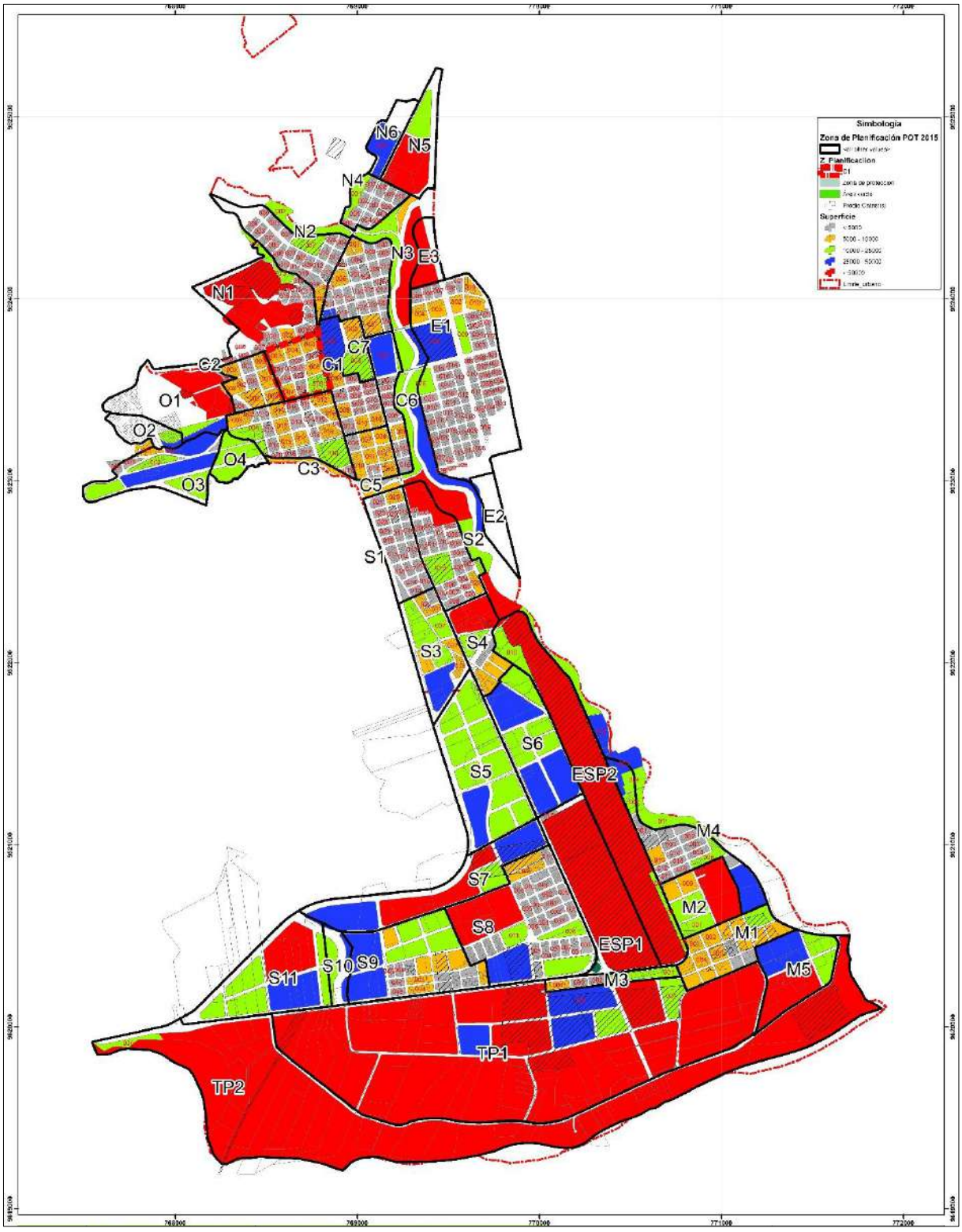
Ocupación del Suelo	Tamaño de manzanas		
Sector de Planeamiento Plan vigente	Rango [m2]	Manzanas	Porcentaje
	150000 - 200000		0,00%
	200000 - 250000		0,00%
	Total	**1,00**	**100,00%**
E3	40 - 10000		0,00%
	10000 - 50000	1	100,00%
	50000 - 100000		0,00%
	100000 - 150000		0,00%
	150000 - 200000		0,00%
	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	Tamaño de manzanas		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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	Tamaño de manzanas		
Sector de Planeamiento Plan vigente	**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 30: 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 33: Detalle de forma de predios por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Forma del predio				
Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
C1	Paralelogramo	99	48,06%	24052,548	37,58%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%

Ocupación del Suelo	Forma del predio				
Sector de Planeamiento Plan vigente	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	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%
	Trapecio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%
	Irregular	-	0,00%	0,00	0,00%

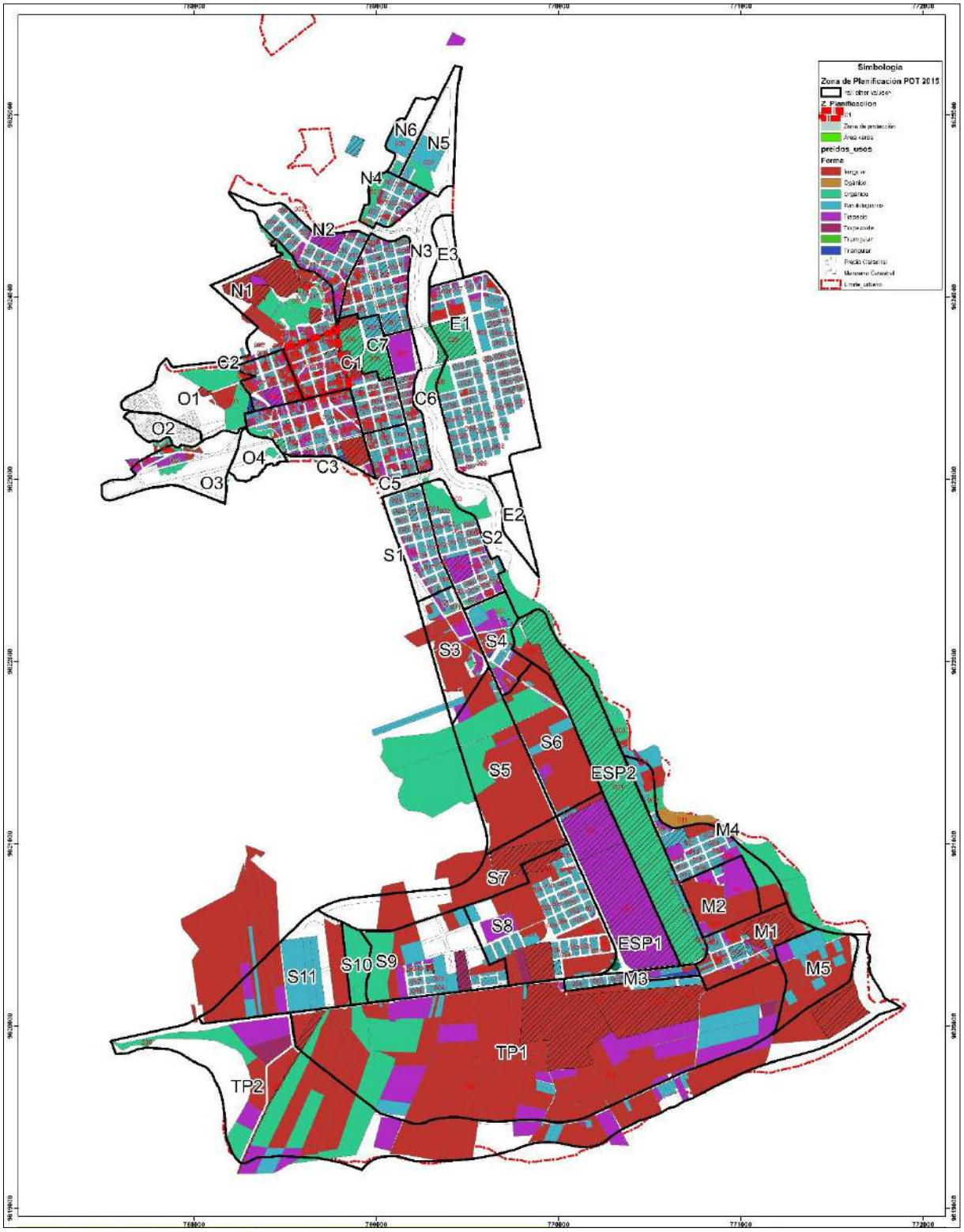
Ocupación del Suelo	Forma del predio				
Sector de Planeamiento Plan vigente	Denominación	Cantidad	Porcentaje	Superficie [m2]	Porcentaje
	Orgánico	-	0,00%	0,00	0,00%
	Triángulo	-	0,00%	0,00	0,00%
	Total	**-**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**
S1	Paralelogramo	249	87,06%	58213,96	87,34%
	Trapecio	35	12,24%	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	0,00%	0,00	0,00%
	Trapezoide	-	0,00%	0,00	0,00%

Ocupación del Suelo	Forma del predio				
Sector de Planeamiento Plan vigente	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	-	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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%
	Trapecio	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 31: 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 N5predominan 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 34: Detalle de tamaño de lotes por zona de planificación

Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes		
Sector de Planeamiento Plan vigente	**Superficie**	**Cantidad**	**Porcentaje**
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	Porcentaje
	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	Tamaño de lotes		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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	Porcentaje
	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	4,59%
	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	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	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	Tamaño de lotes		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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	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	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%**
O1	< 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%**
O2	< 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%**
O3	< 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	Tamaño de lotes		
Sector de Planeamiento Plan vigente	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%

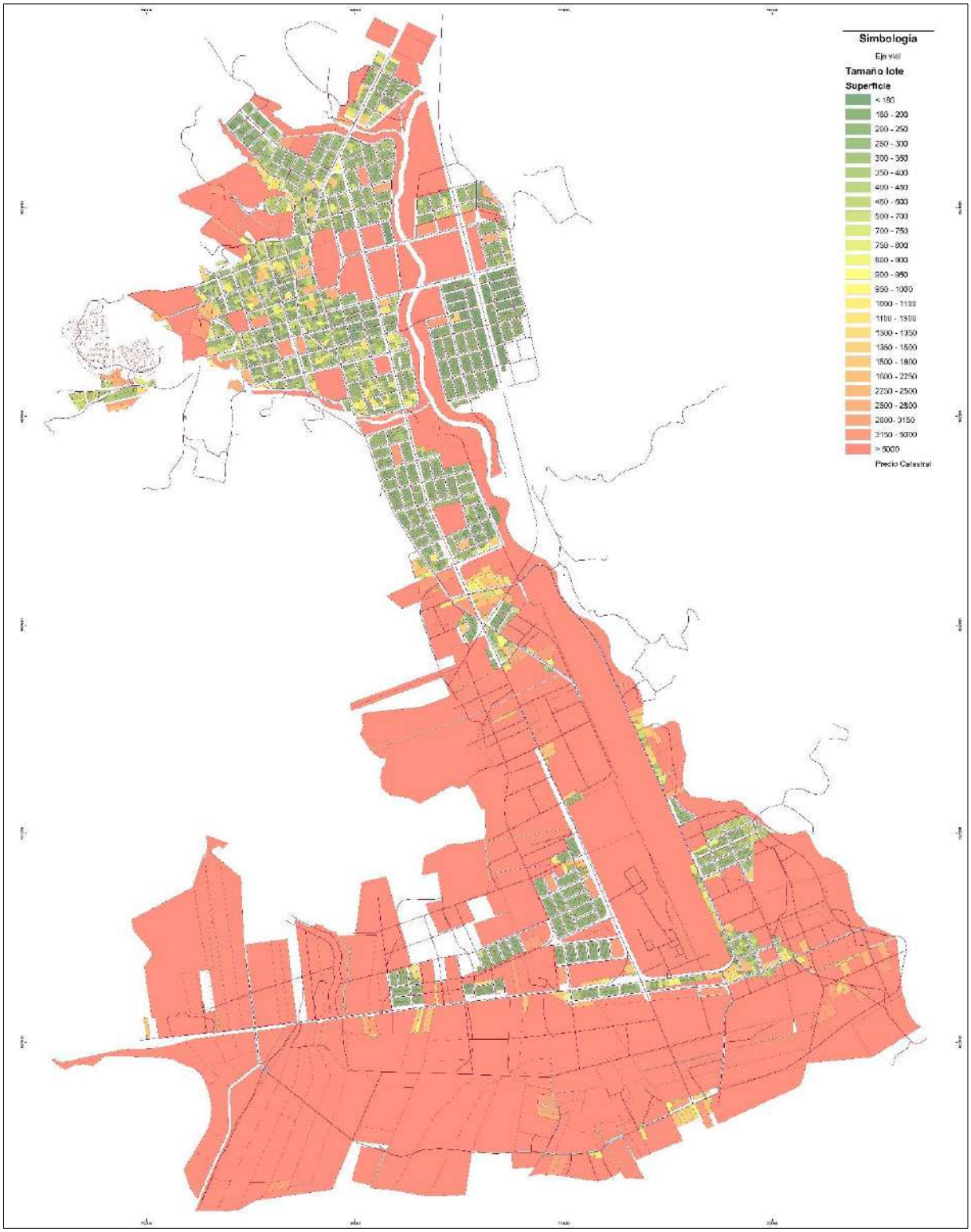
Ocupación del Suelo	Tamaño de lotes		
Sector de Planeamiento Plan vigente	Superficie	Cantidad	Porcentaje
	700 - 750	-	0,00%
	750 - 800	-	0,00%
	800 - 900	1	3,23%
	900 - 950	-	0,00%
	950 - 1000	-	0,00%
	1000 - 1100	-	0,00%
	1100 - 1300	-	0,00%
	1300 - 1350	7	22,58%
	1350 - 1500	1	3,23%
	1500 - 1800	2	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	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%**
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%**

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

Mapa 32: 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 35: 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 36: 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%

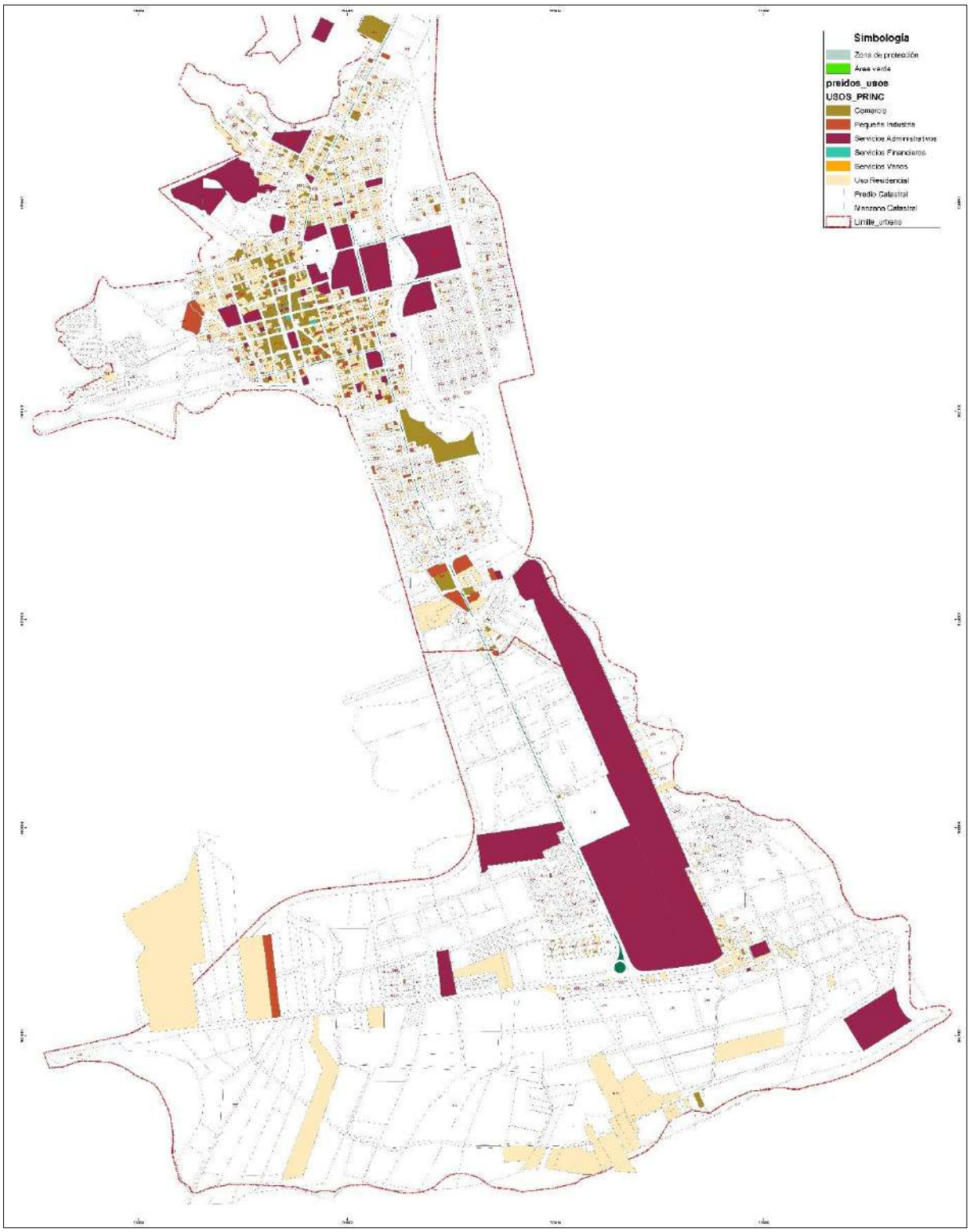
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	Uso Residencial	70,00	86,42%
	Servicios Varios		0,00%
	Total	***81,00***	***100,00%***
S2	Comercio	4,00	8,89%
	Pequeña industria	2,00	4,44%
	Recreación y cultura	1,00	2,22%
	Servicios Administrativos		0,00%
	Servicios Financieros		0,00%
	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%
			0,00%
	Total	***3,00***	***100,00%***
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%
			0,00%
	Total	***6,00***	***100,00%***
O2			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	**-**	***0,00%***
O3			0,00%
	Uso Residencial	2,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	***2,00***	***100,00%***
O4			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	**-**	***0,00%***
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%
			0,00%
	Total	***43,00***	***100,00%***
M2	Uso Residencial	3,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	***3,00***	***100,00%***
M3	Uso Residencial	7,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	***7,00***	***100,00%***
M4	Recreación y cultura	1,00	8,33%

	Uso Residencial	11,00	91,67%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
	Total	***12,00***	***100,00%***
M5			0,00%
			0,00%
			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%
			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%
			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%
			0,00%
			0,00%
	Total	***3,00***	***100,00%***
ESP2	Uso Residencial	8,00	100,00%
			0,00%
			0,00%
			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 33: Usos del suelo

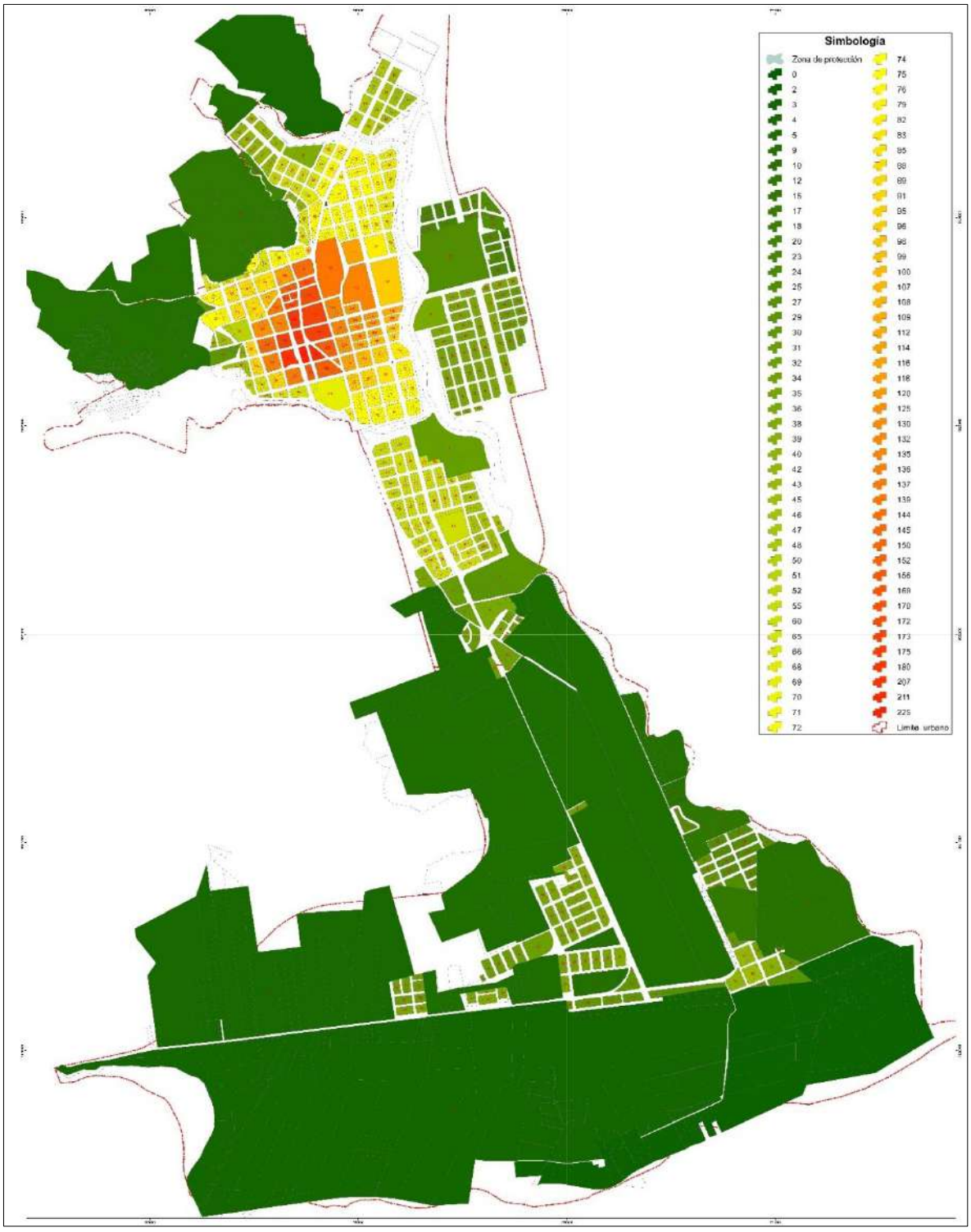


Fuente: GAD Municipal del Cantón Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

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 34: Valor del suelo



1.1.10 PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA Y CANTONAL

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 deberá considerar 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).

Se incluyen las actualizaciones de las proyecciones oficiales del INEC (2024), sin embargo, se tiene solo a nivel cantonal para referencia al año horizonte del PUGS.

Tabla 37: Proyección poblacional cantonal 2010-2035

Cantón	2010	2020	2022	2025	2027	2030	2032	2035
Gualaquiza	17958	21863	22493	23497	24189	25230	25915	26916

Fuente: Proyecciones poblacionales INEC 2024 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

Adicionalmente, se ha realizado una proyección poblacional por parte del equipo consultor en base al método aritmético que permite visualizar el aumento y concentración de población en la cabecera cantonal (tendencia de la población de situarse en grandes áreas urbanas con bienes y servicios), así como, el aumento de población en las parroquias Bomboiza y Nueva Tarqui, las demás por la reducción de población según el censo INEC 2022 muestran descensos significativos a excepción de Chigüinda que se mantiene constante, por lo que, los datos son únicamente referenciales ya que no se dispone de la población especifica residente en el área urbana de las cabeceras parroquiales.

Tabla 38: Proyección poblacional por parroquias 2010-2035

Parroquia	Población							
	2010	2020	2022	2025	2027	2030	2032	2035
Gualaquiza (Incluye Mercedes Molina)	9228	11807	12323	13097	13613	14386	14902	15676
Cabecera cantonal (área urbana)	7232	8836	9157	9638	9959	10440	10761	11242
Amazonas	412	206	165	103	62	0	-41	-103
Bermejos	223	211	209	206	203	200	197	194
Bomboiza	4623	6235	6557	7041	7363	7846	8169	8652
Chigüinda	552	551	551	551	551	550	550	550
El Rosario	608	576	570	561	554	545	538	529
Nueva Tarqui	511	638	663	701	726	764	790	828
San Miguel de Cuyes	184	135	125	110	100	86	76	61
El Ideal	821	744	729	706	691	668	652	629

Fuente: Proyecciones poblacionales Equipo Consultor 2024 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

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.

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 33: Corte A-A

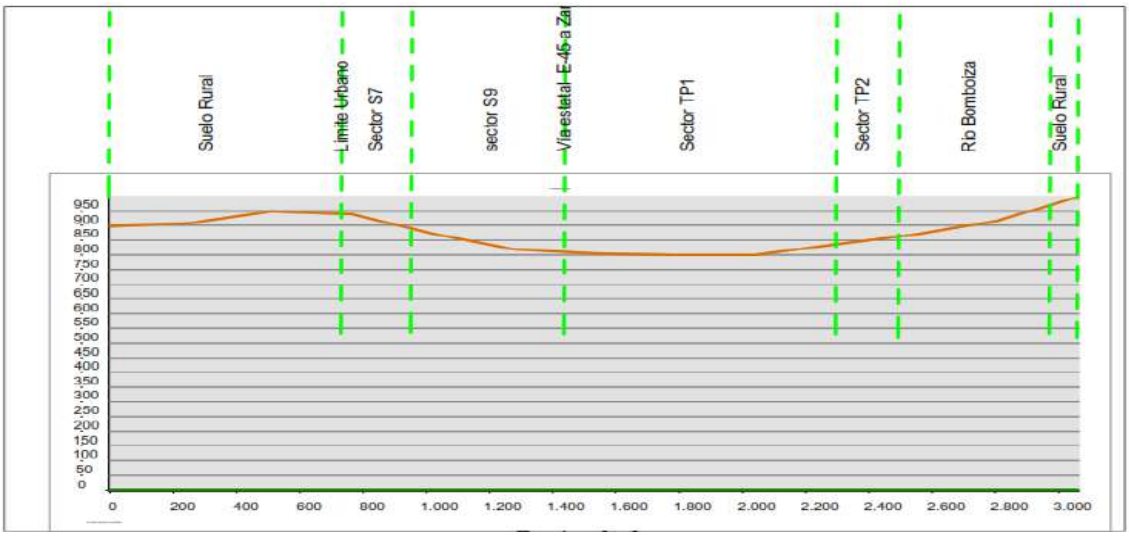
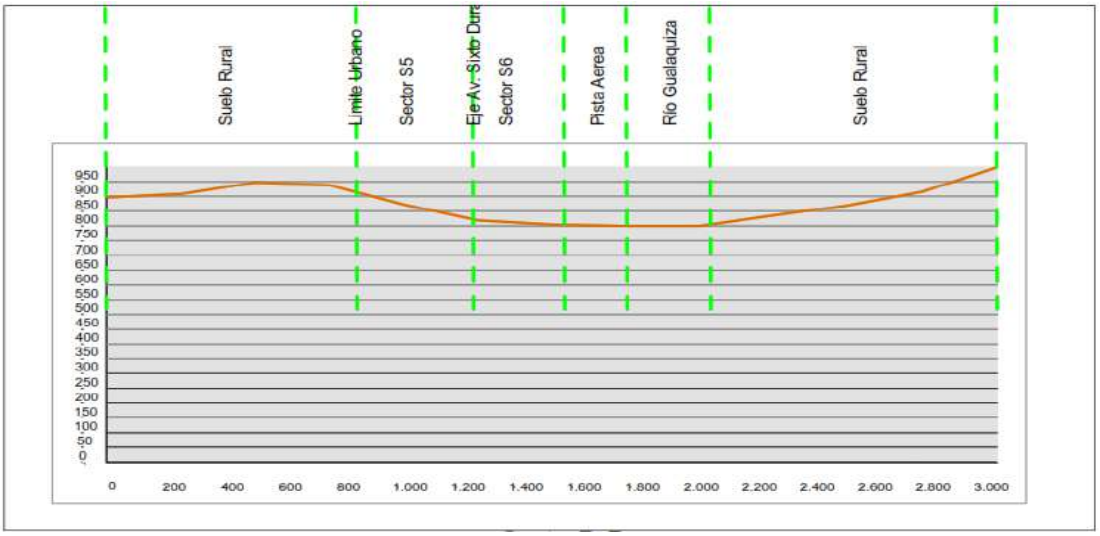


Gráfico 34: Corte B-B



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.

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).

El quinto corte (E-E) se realizó en la dirección noroeste–sureste, al norte del territorio por las inmediaciones de 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.

En base a los cortes o perfiles detallados, 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.

Gráfico 35: Corte C-C

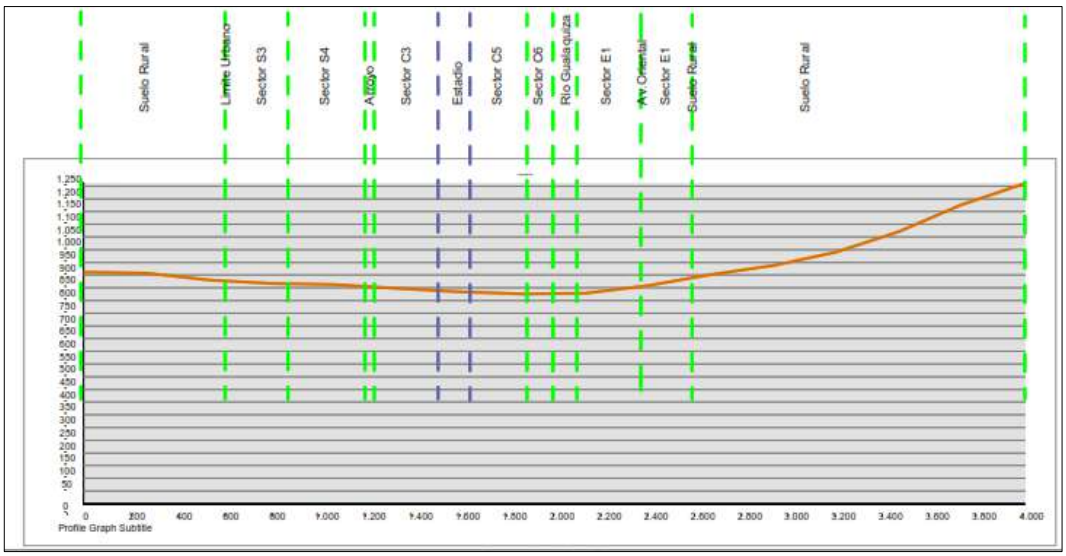
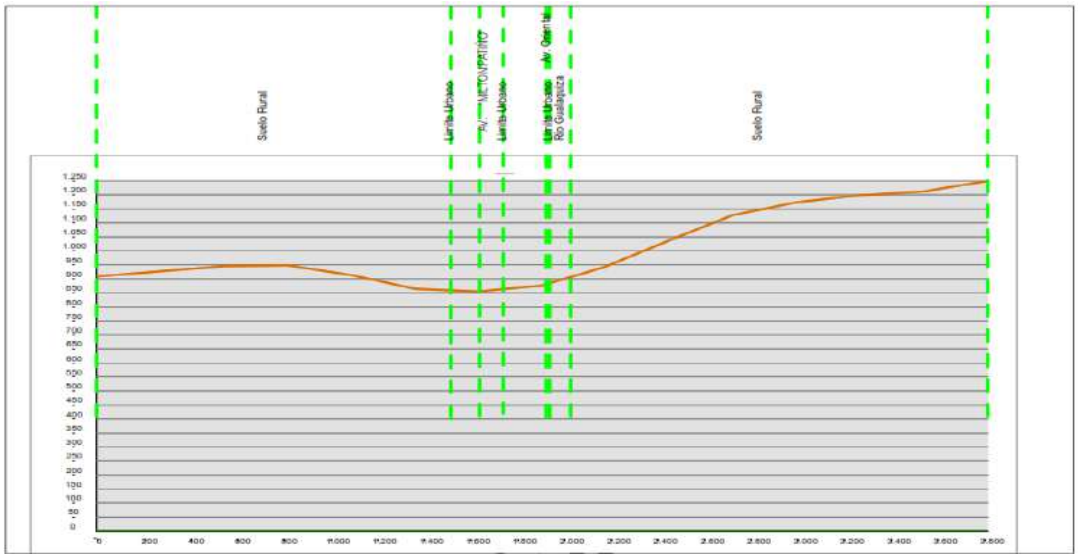
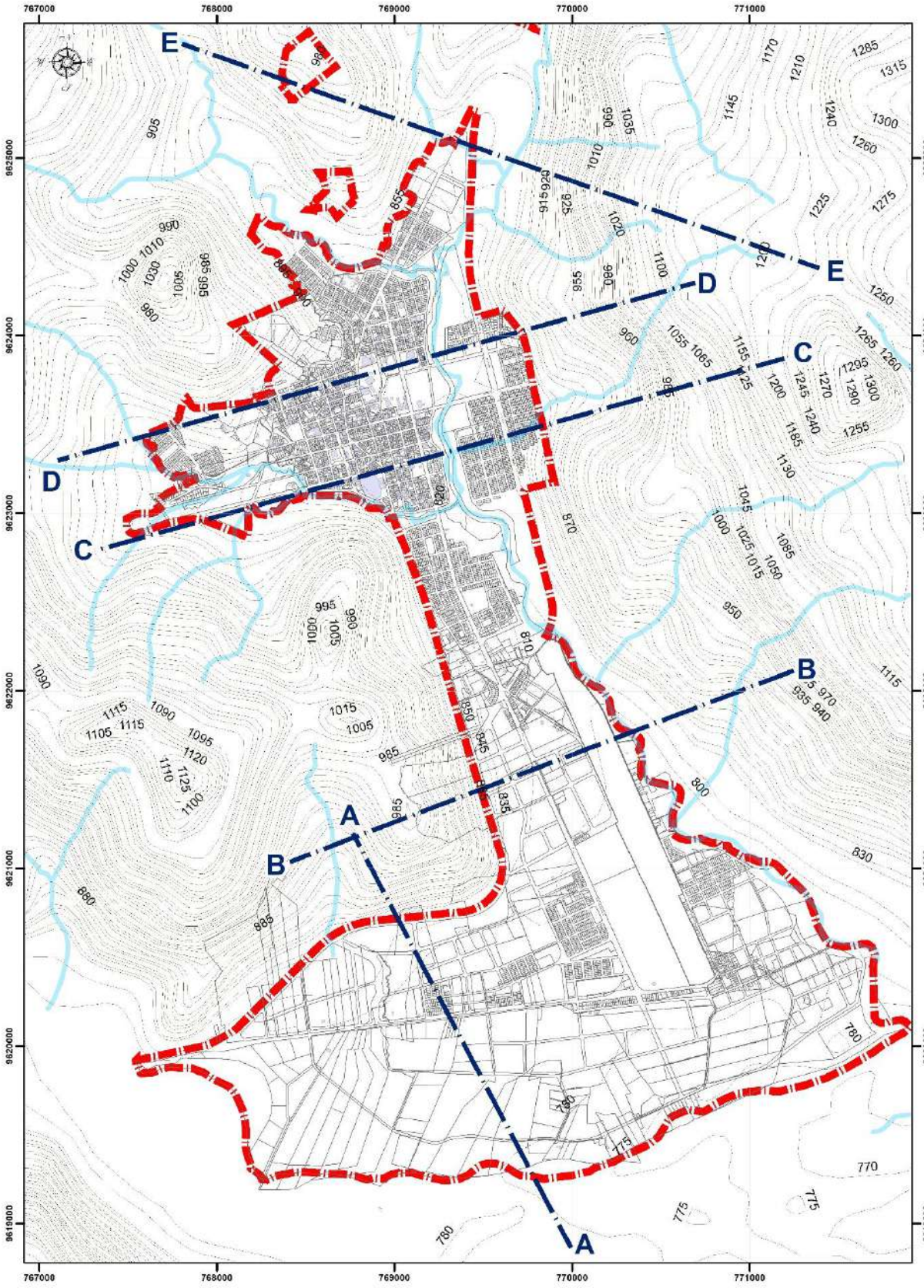


Gráfico 36: Corte D-D

Gráfico 37: Corte E-E



Mapa 35: Cortes de perfil territorial



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.12 ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Tabla 39: 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 del Componente Estructurante).

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 técnico política es fundamental para la ordenación del territorio.

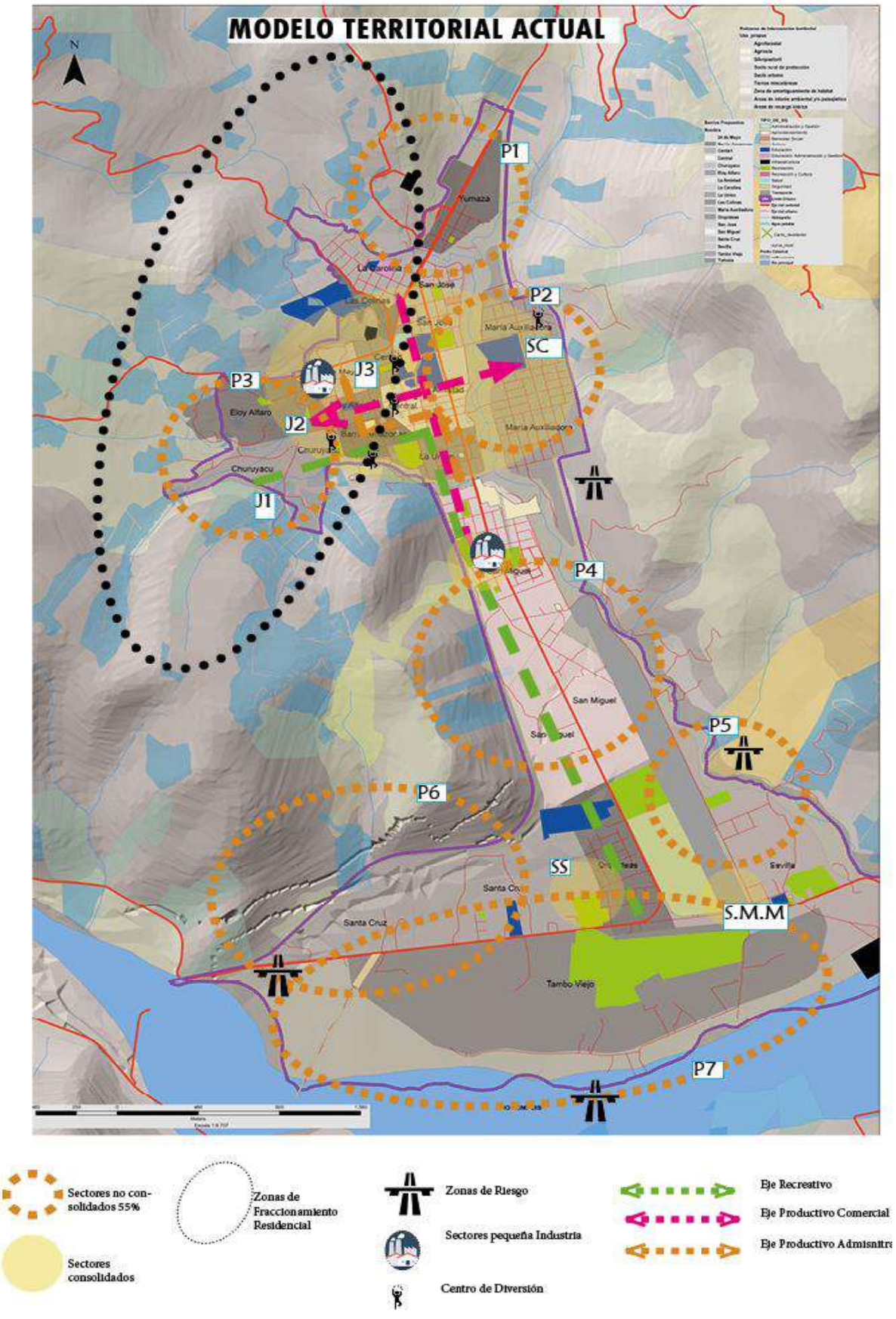
Se aclara que el análisis integral a nivel cantonal fue realizado en el PDOT 2020-2023, en el cual se evidencio una red de asentamientos humanos dispersos, donde la dependencia excesiva con la cabecera cantonal por ser la concentradora de bienes y servicios obligaba al traslado de la población a buscar 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, hacía 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 los 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 36: 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.

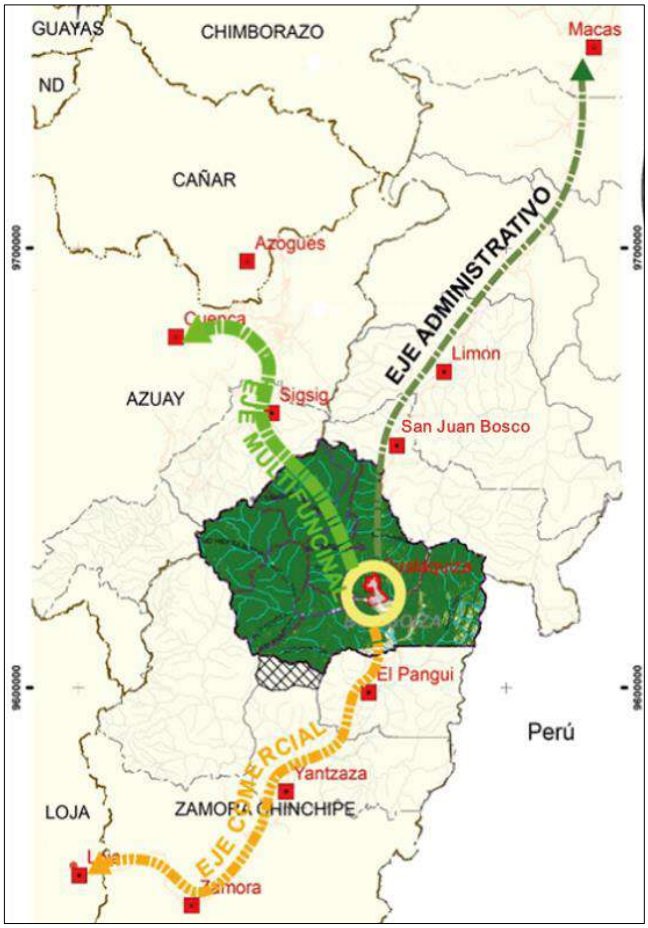
Se plantea la dotación de equipamientos públicos de gestión, administración, recreación y bienestar social que ayuden a cumplir el rol y función establecido para esta centralidad, así como se complementen con las demás comunidades de la parroquia.

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.

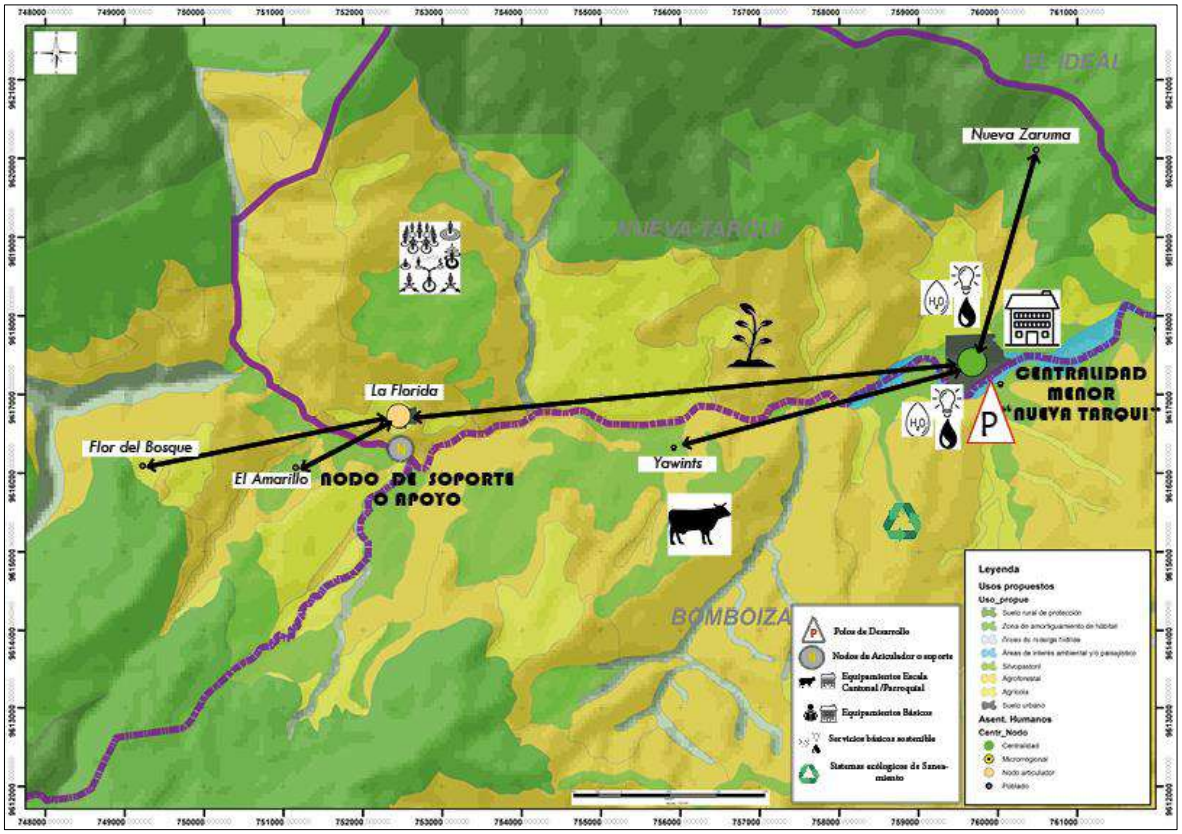
Esta centralidad se relaciona directamente con la cabecera cantonal de Gualaquiza y con las otras dos centralidades propuestas.

Mapa 37: Gualaquiza–Centralidad Microrregional

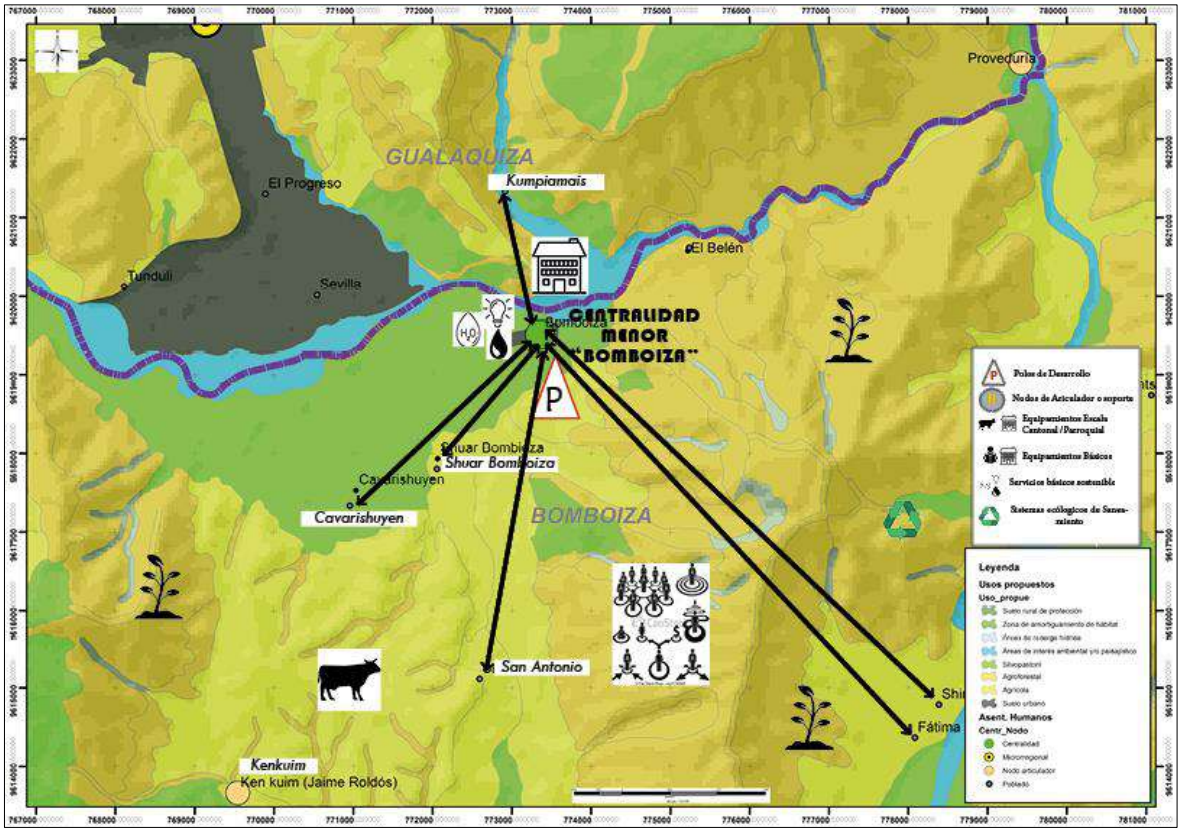


Fuente: Propuesta del PDOT 2020-2023 del cantón Gualaquiza / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Mapa 38: Centralidad menor–Nueva Tarqui

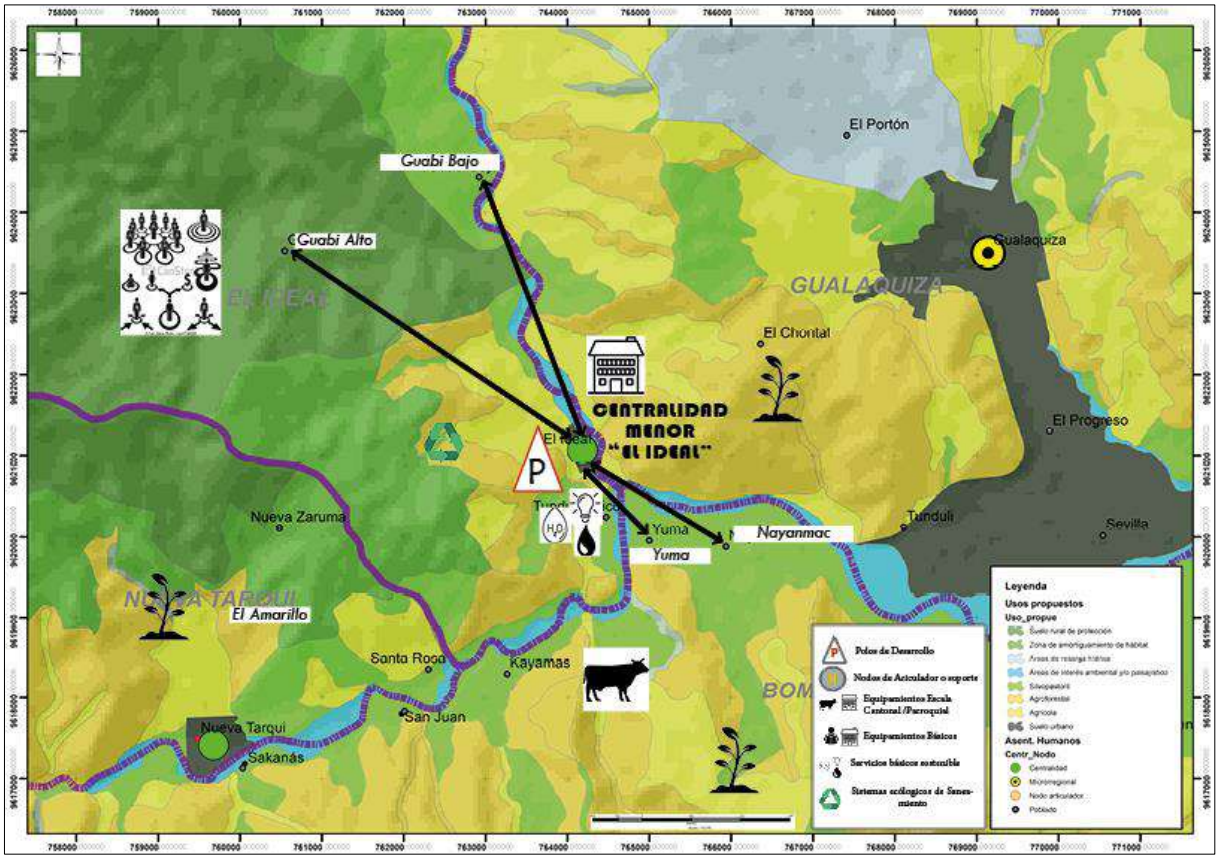


Mapa 39: Centralidad menor-Bomboiza



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

Mapa 40: 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 Bermejos 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 hacía 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.

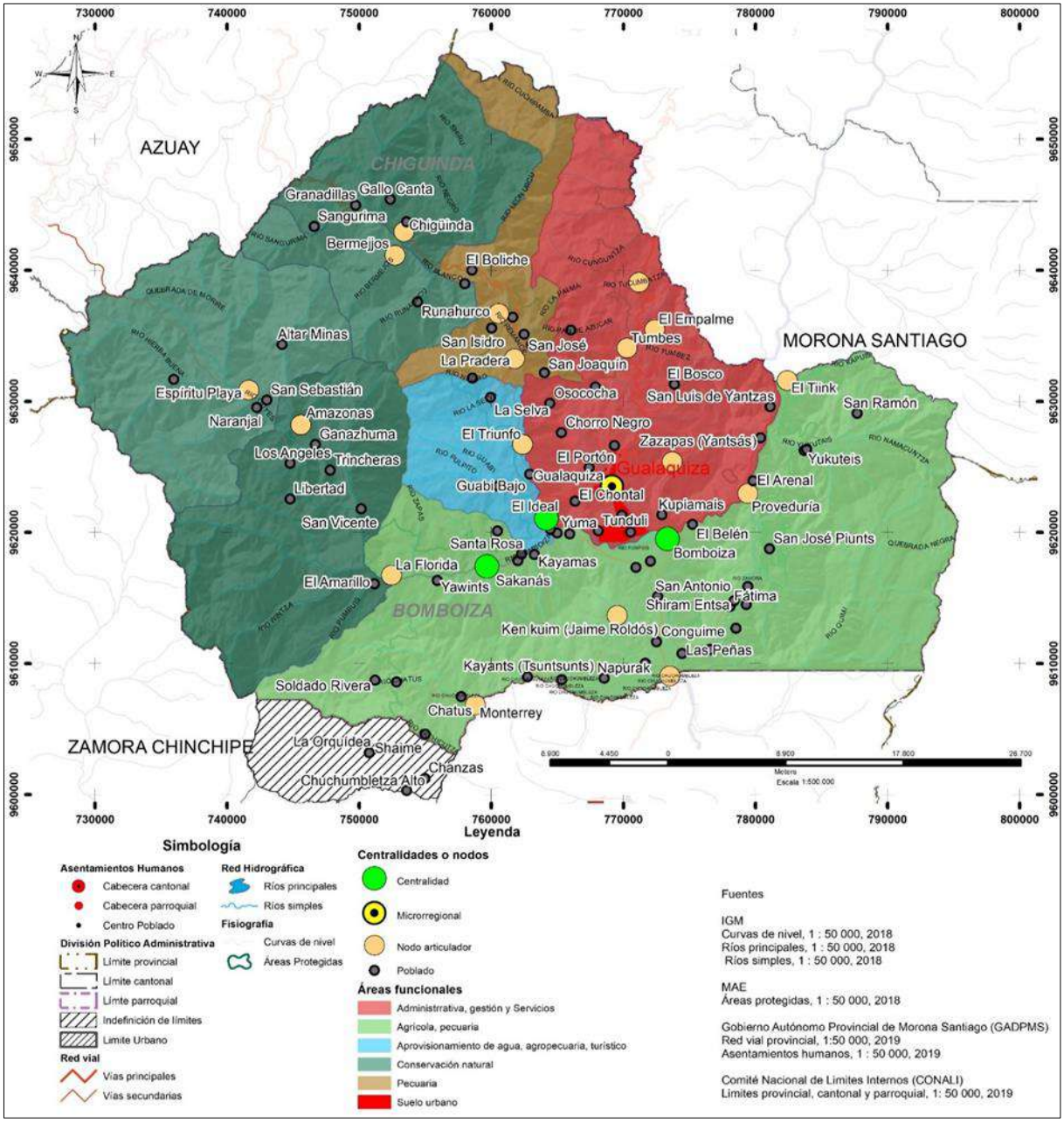
a) ***Áreas de conservación natural, aprovisionamiento de agua y turismo:*** Garantizará la conservación de los ecosistemas naturales para, como complemento natural, abastecer a los sistemas de agua para consumo humano del suficiente recurso hídrico que se requiera. Este espacio se conforma por la superficie 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 41: 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 figuran el Bosque Protector Samikimi y el Bosque Protector El Quimi que 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.

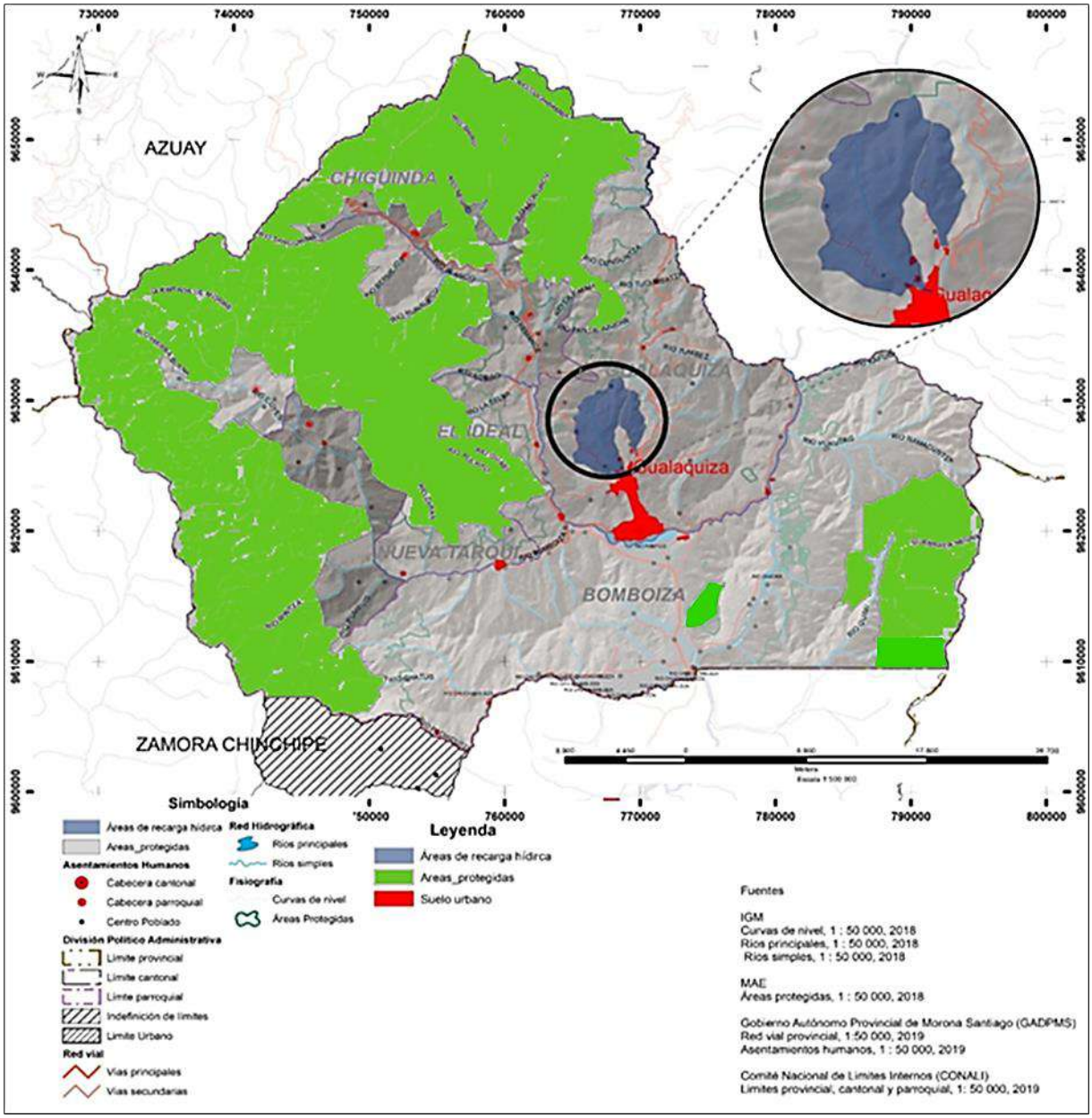
1.2.1.3.1 Uso sostenible de los recursos naturales

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 ultimas 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 42: 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:

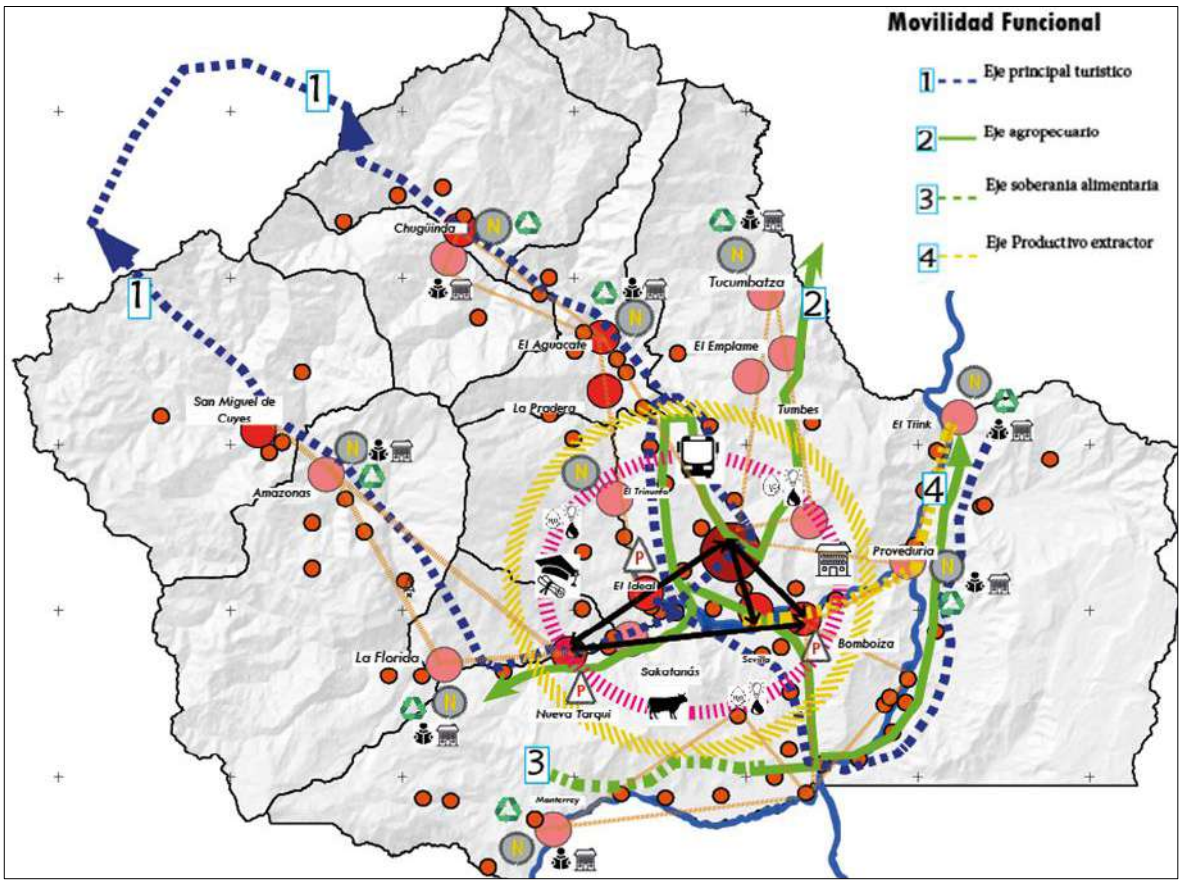
Eje 1: Vinculado a la actividad turística, promueve la conexión vial de las zonas turísticas del territorio de norte a sur. Se prevé la definición de un circuito turístico que enlaza las cabeceras parroquiales de El Ideal, El Rosario, Chigüinda, San Miguel de Cuyes, Amazonas y Nueva Tarqui, este último 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 43: 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.

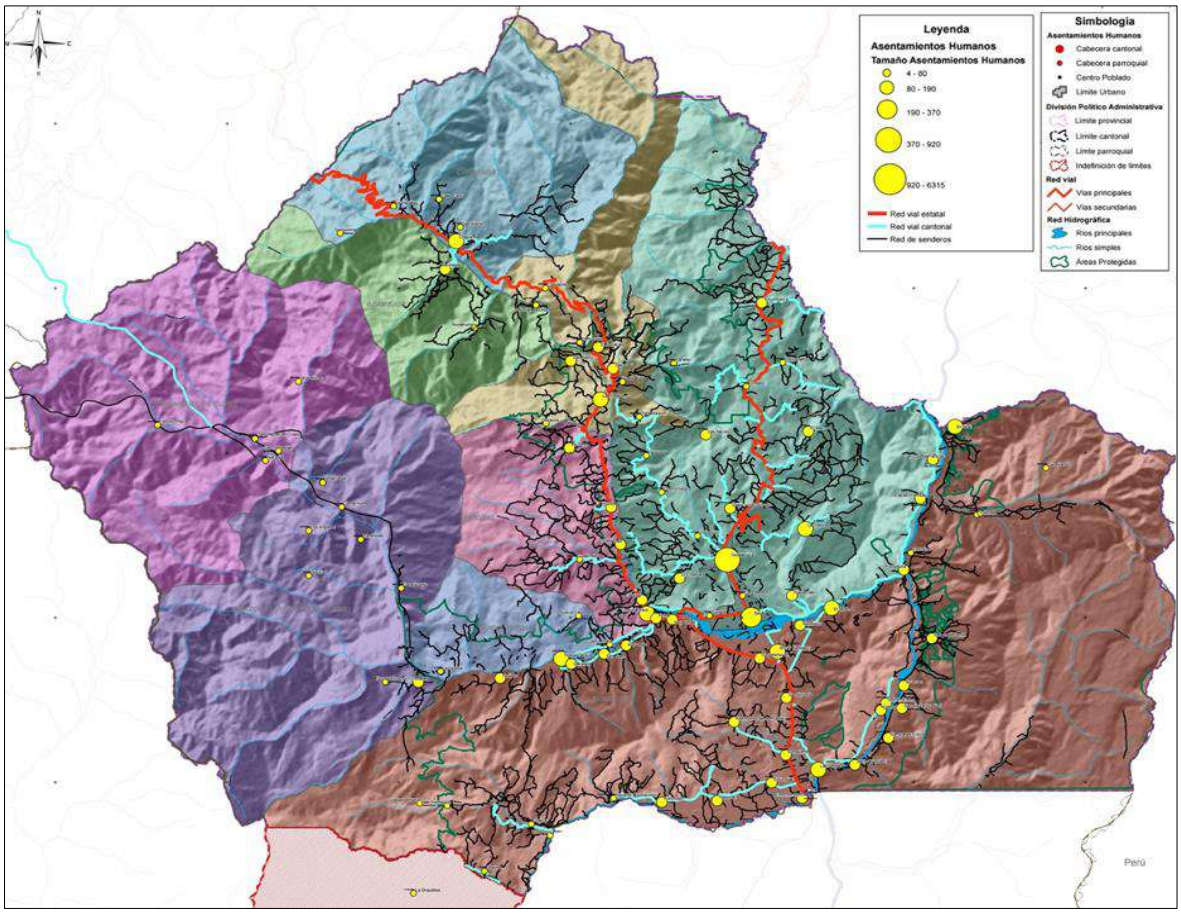
Vía colectora Gualaceo-Gualaquiza. (E594).- El eje vial más utilizado por las personas para movilizarse dentro del cantón y con la provincia del Azuay, con una extensión de 66.4 km, atraviesa cinco parroquias y algunas cabeceras como: El Ideal, El Rosario y Chigüinda.

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 limites 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-Proveeduría-Atsau, vía La Unión-Nueva Tarqui-La Florida, vía a Zapotillo, vía al Portón, vía hacia la Dolorosa.

Mapa 44: 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, suelo urbano parroquial, 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.

- **Suelo urbano parroquial**. - Corresponden a los centros urbanos parroquiales, La Pradera 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 acoplando 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 equilibro 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.

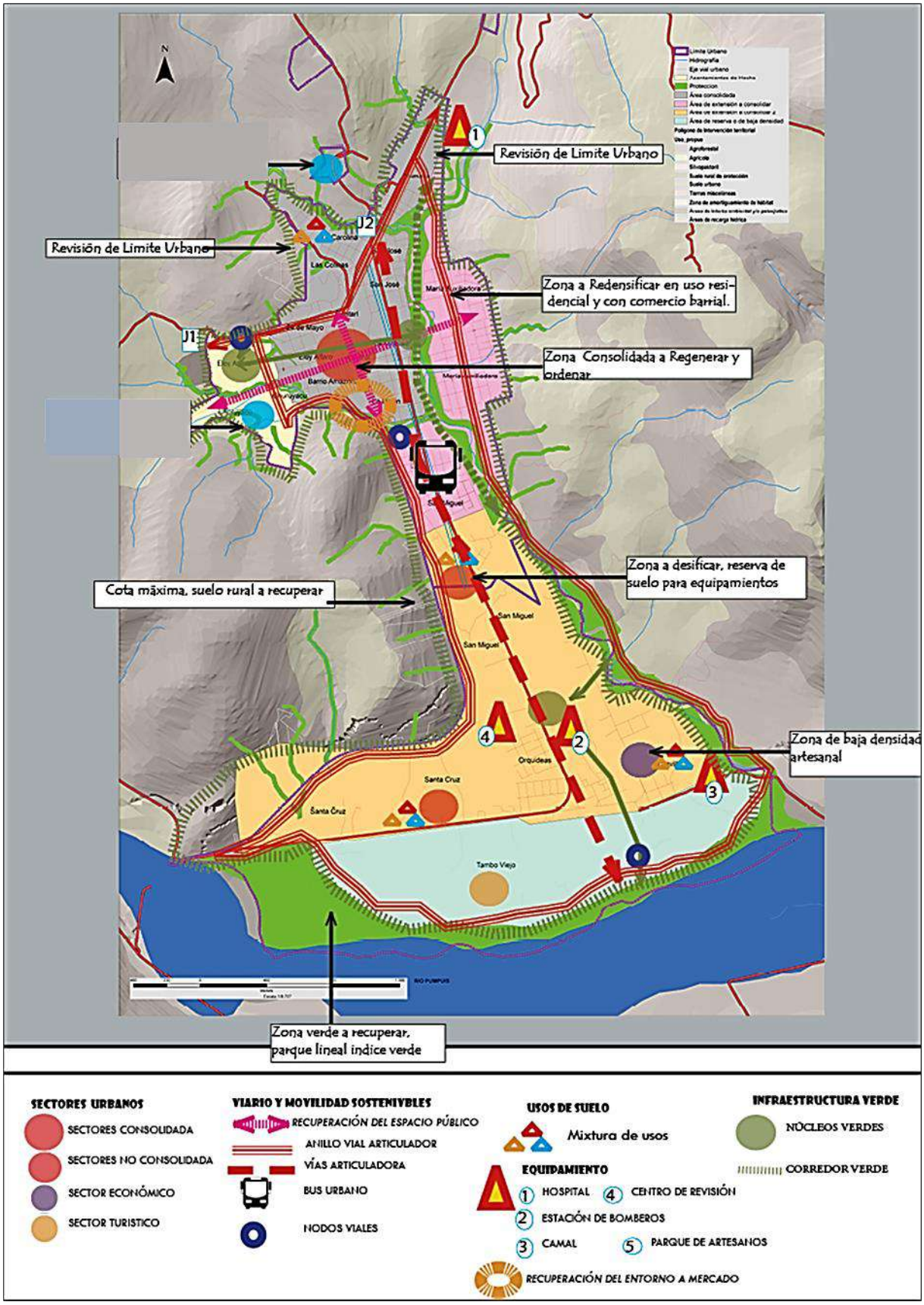
Impulsa la vivienda digna y adecuada desde su competencia de uso y ocupación del suelo, con regulación de asentamientos de hecho, promoviendo la vivienda propia y el ordenamiento de sectores y mejorando las condiciones de vida de la población.

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 45: 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 limite 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.

Tabla 40: Síntesis de los rangos de ocupación con las áreas a consolidar y los sistemas públicos

Rango de ocupación	Categoría	Área [ha]	Edificado		Agua potable		Alcantarillado		Energía eléctrica		Equipamientos		Vialidad		Grado de consolidación
			Área [m2]	%	Área [m2]	%	Área [m2]	%	Área [m2]	%	Área [m2]	%	Long [m]	%	
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**

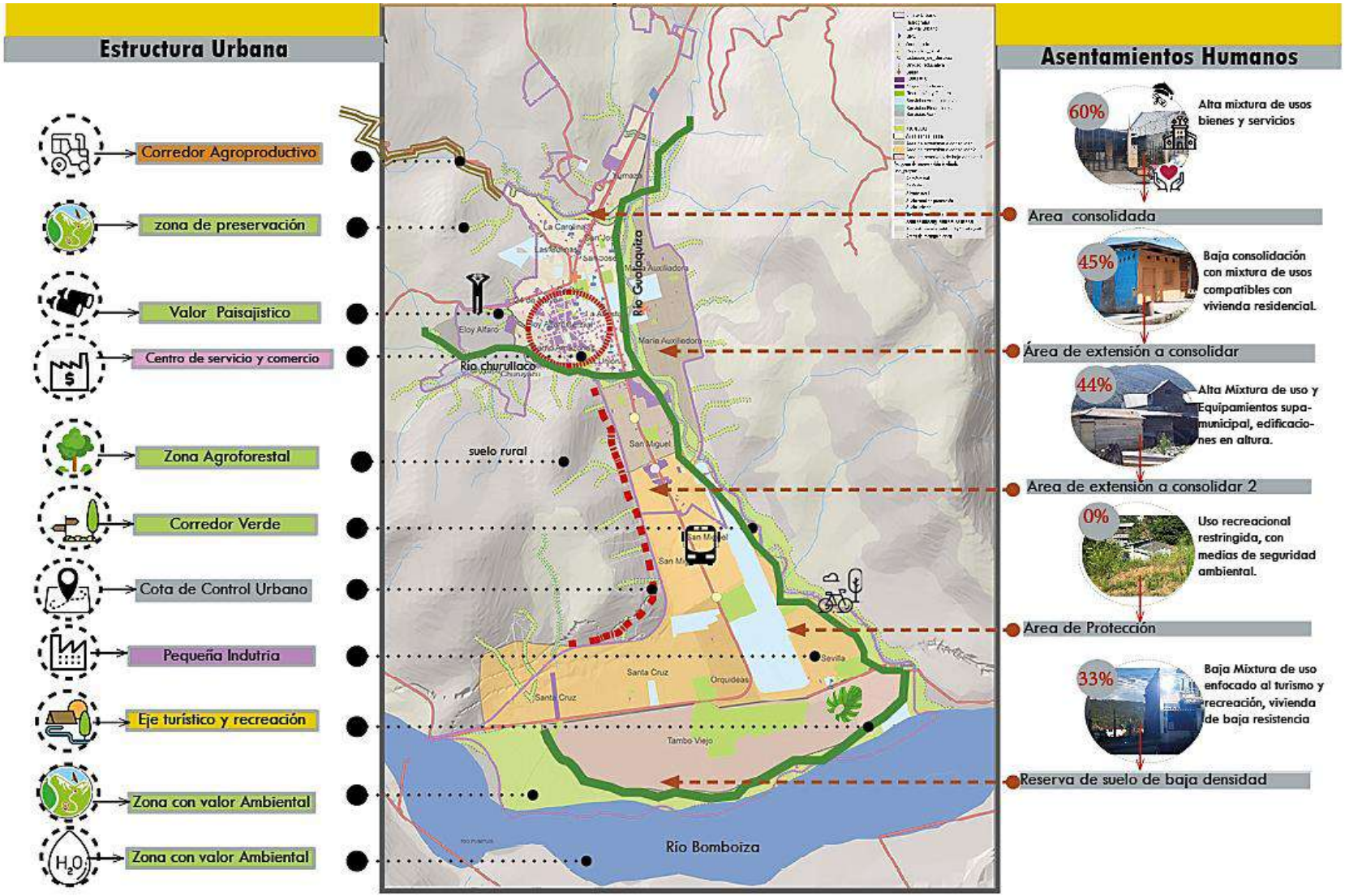
Las áreas de protección ofrecen a la población servicios ambientales como recarga hídrica, recreación, purificación del aire etc. Además, permiten mitigar la ola de calor. Representan las áreas verdes de las zonas urbanas y las márgenes de protección de ríos y quebradas, las cuales se encuentran presionadas 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 46: 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 limites 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 41: Áreas de ajuste al límite urbano-Cabecera cantonal

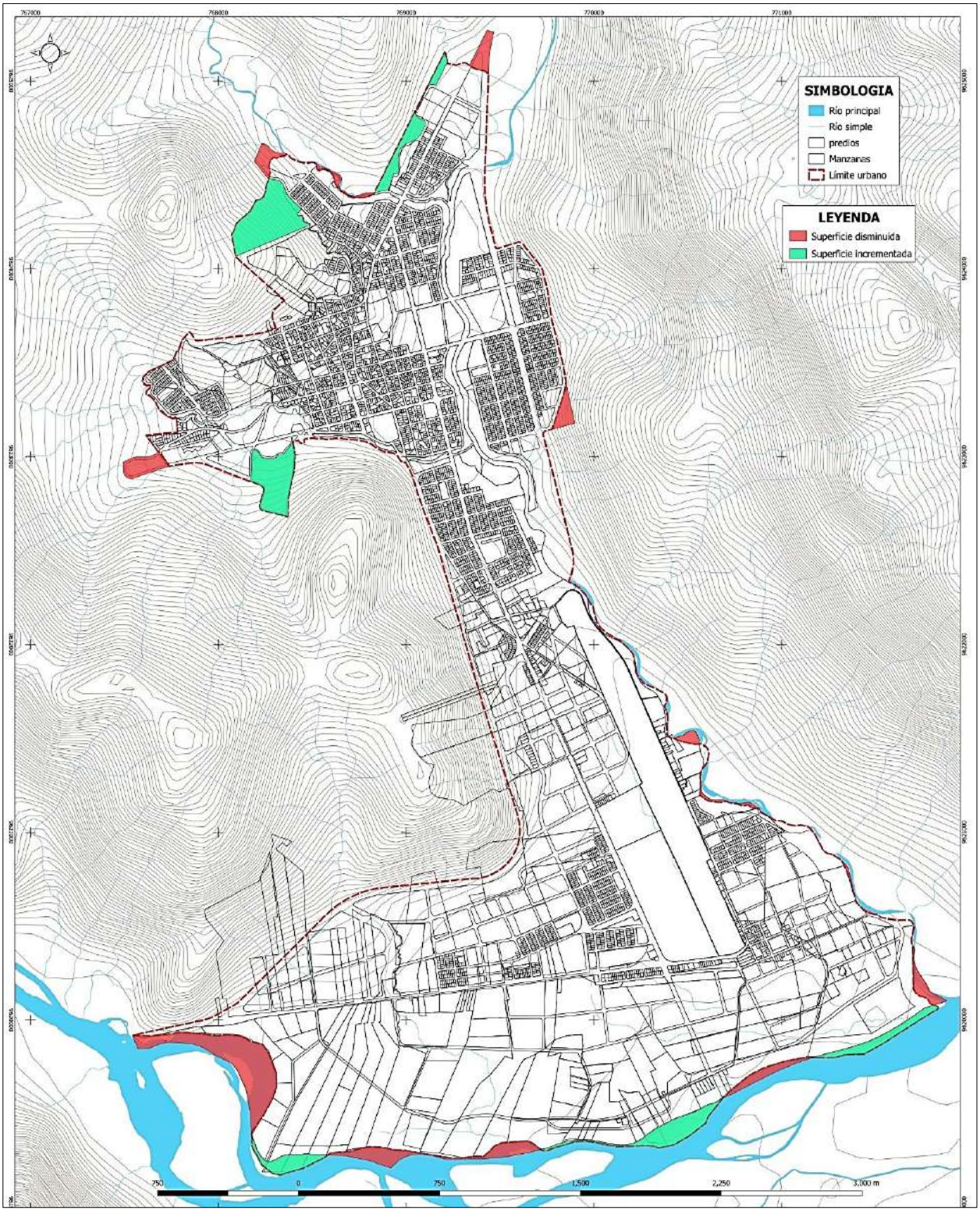
SIMBOLOGIA	AREA AJUSTADA	AREA [m2]	AREA [ha]
	Área disminuida	262,365.26	26.24
	Área aumentada	296,823.95	29.68
	Diferencia en +	**34,458.69**	**3.45**

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

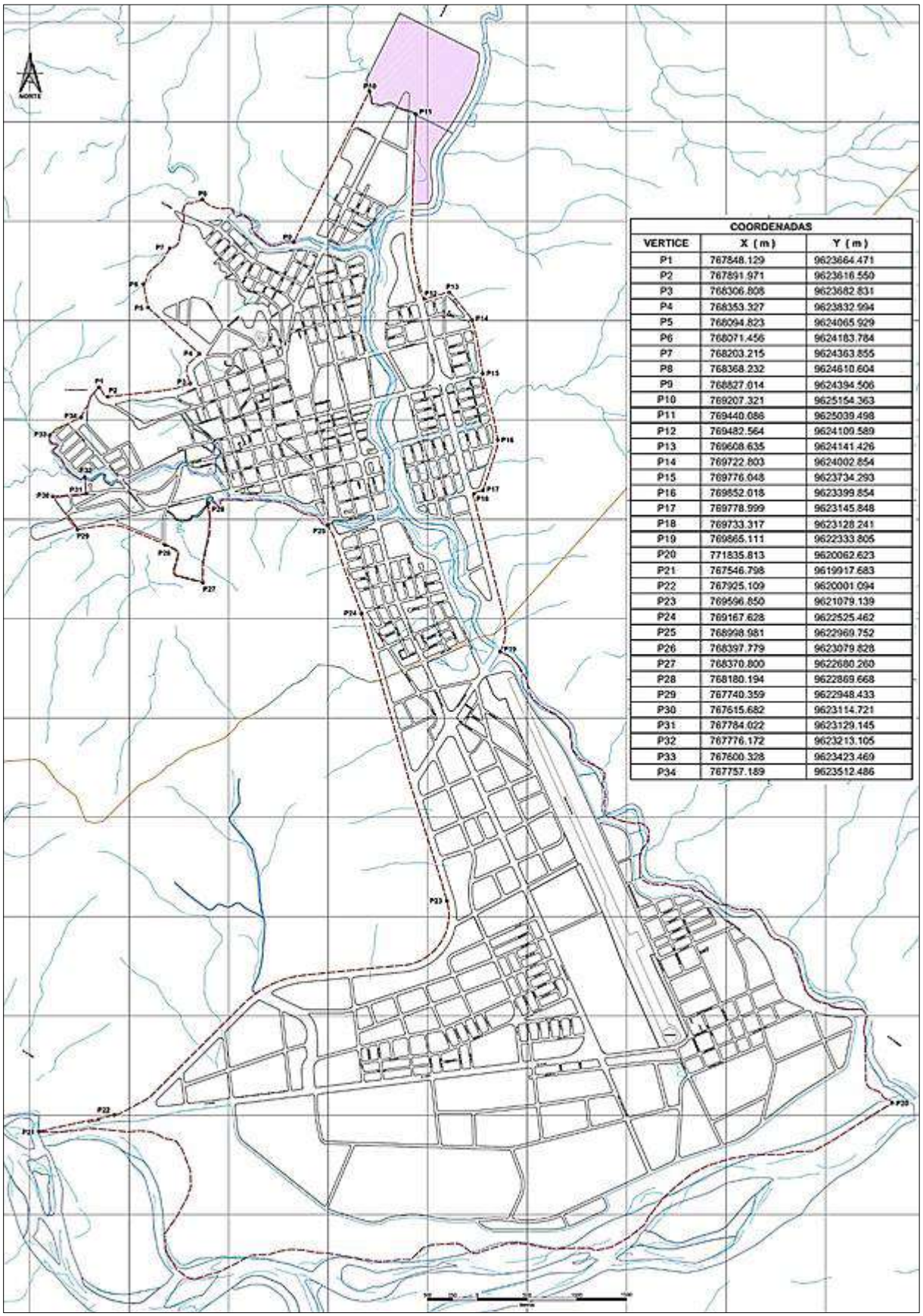
.

Mapa 47: Limite Urbano Ajustado-Cabecera cantonal



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

Mapa 48: 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.

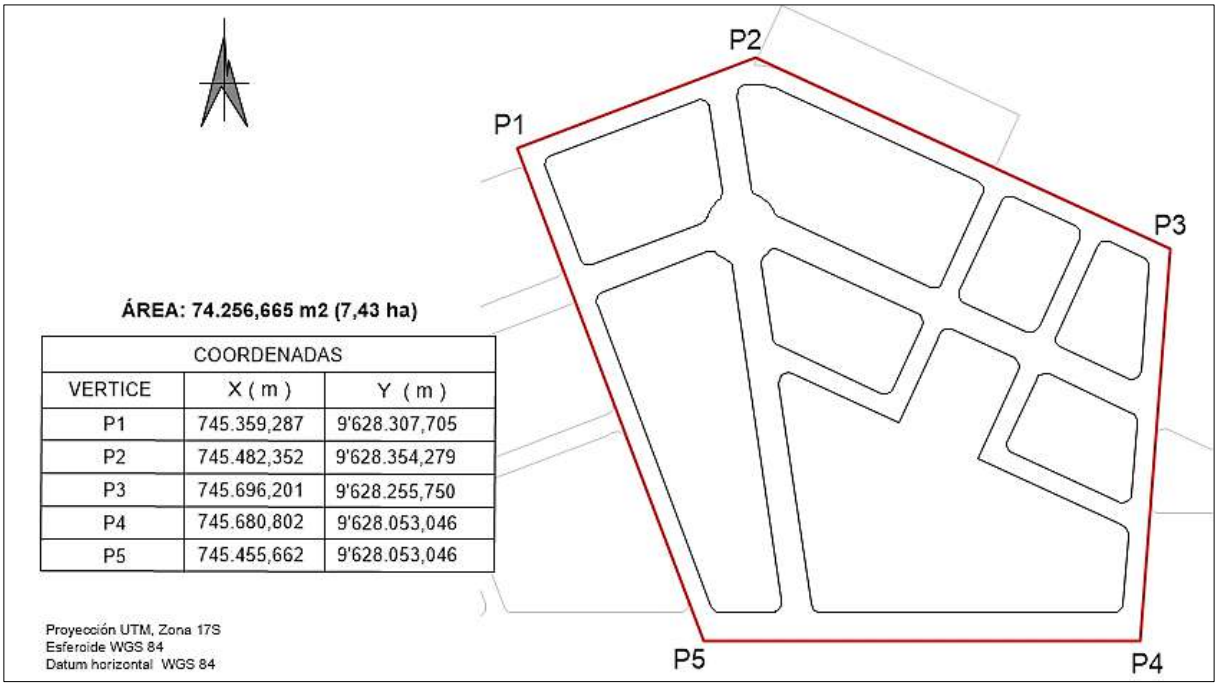
En primer lugar, se determina que existe una planificación exagerada de amanzanamientos y trazado vial de los Asentamientos Humanos Concentrados. De acuerdo a las proyecciones de población obtenidas en el análisis de la situación actual de los 25 Asentamientos Humanos Concentrados (AHC), se evidencia que, en las cabeceras parroquiales de Bermejos, 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 Bermejos 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.

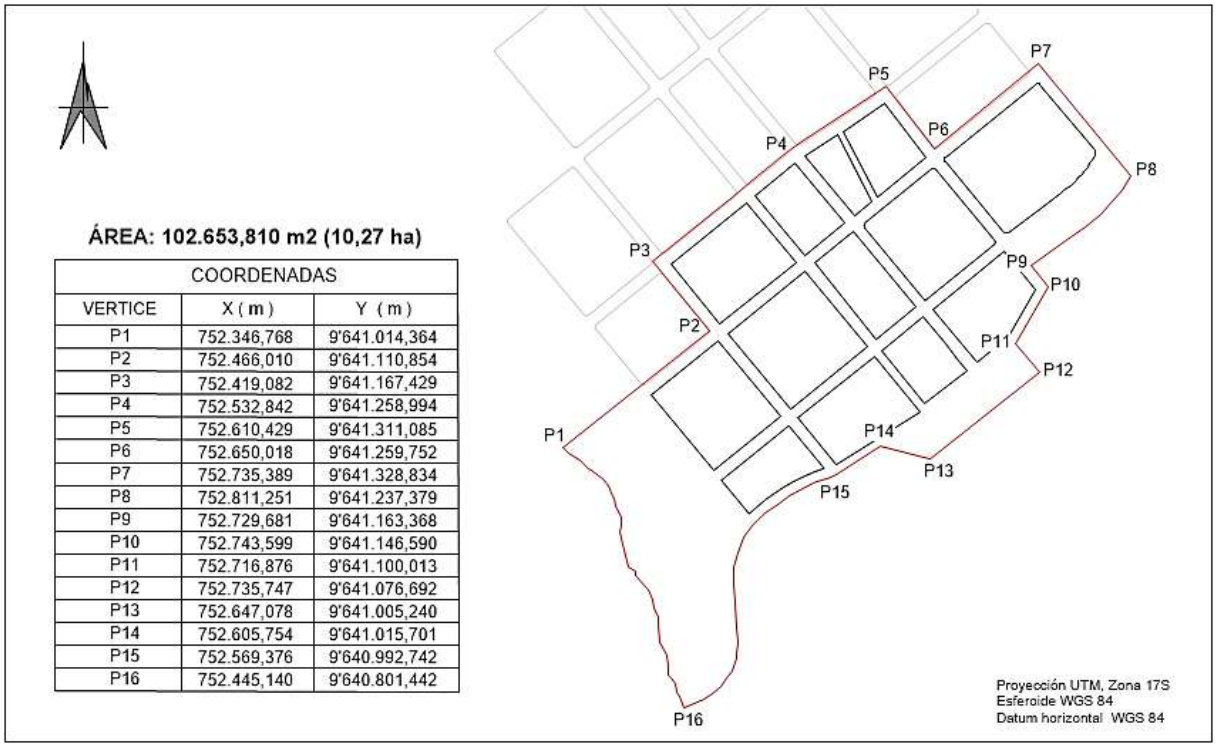
1.2.3.2.1 Límite Urbano de la cabecera parroquial Amazonas

Mapa 49: Límite Urbano de Amazonas



1.2.3.2.2 Límite Urbano de la cabecera parroquial Bermejos

Mapa 50: Límite Urbano de Bermejos

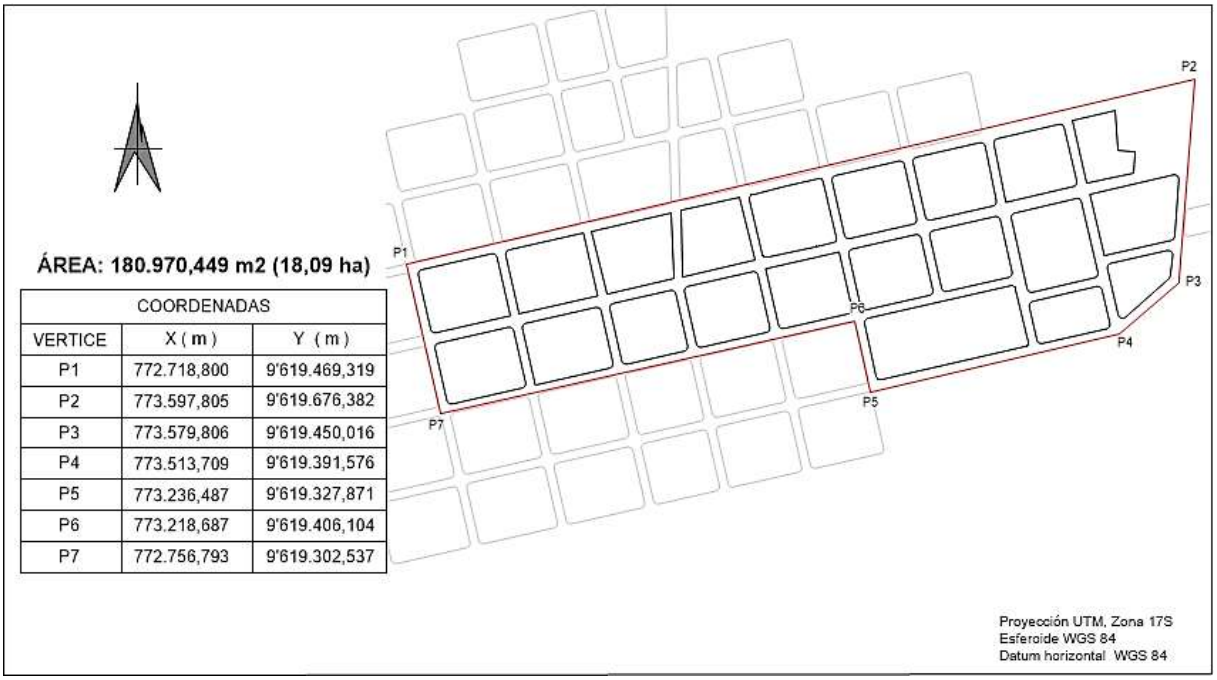


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	752.346,768	9'641.014,364
P2	752.466,010	9'641.110,854
P3	752.419,082	9'641.167,429
P4	752.532,842	9'641.258,994
P5	752.610,429	9'641.311,085
P6	752.650,018	9'641.259,752
P7	752.735,389	9'641.328,834
P8	752.811,251	9'641.237,379
P9	752.729,681	9'641.163,368
P10	752.743,599	9'641.146,590
P11	752.716,876	9'641.100,013
P12	752.735,747	9'641.076,692
P13	752.647,078	9'641.005,240
P14	752.605,754	9'641.015,701
P15	752.569,376	9'640.992,742
P16	752.445,140	9'640.801,442

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

1.2.3.2.3 Límite Urbano de la cabecera parroquial Bomboiza

Mapa 51: Límite Urbano de Bomboiza

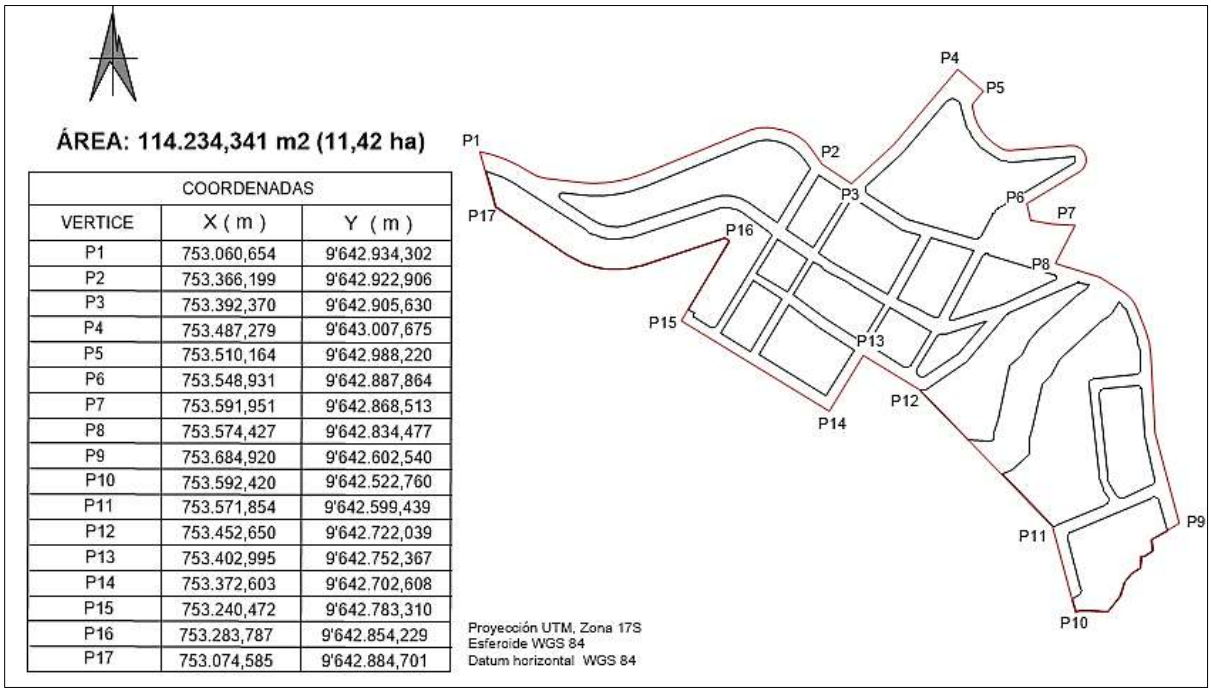


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	772.718,800	9'619.469,319
P2	773.597,805	9'619.676,382
P3	773.579,806	9'619.450,016
P4	773.513,709	9'619.391,576
P5	773.236,487	9'619.327,871
P6	773.218,687	9'619.406,104
P7	772.756,793	9'619.302,537

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

1.2.3.2.4 Límite Urbano de la cabecera parroquial Chigüinda

Mapa 52: Límite Urbano de Chigüinda

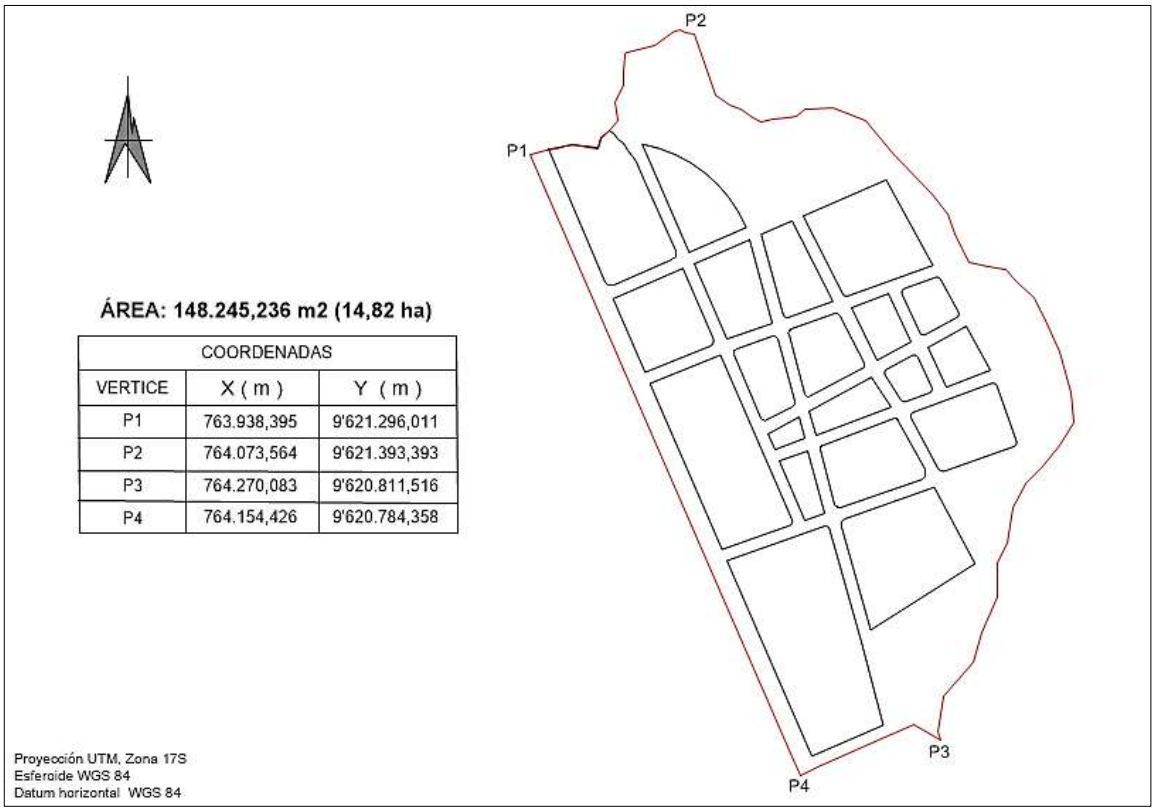


COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	753.060,654	9'642.934,302
P2	753.366,199	9'642.922,906
P3	753.392,370	9'642.905,630
P4	753.487,279	9'643.007,675
P5	753.510,164	9'642.988,220
P6	753.548,931	9'642.887,864
P7	753.591,951	9'642.868,513
P8	753.574,427	9'642.834,477
P9	753.684,920	9'642.602,540
P10	753.592,420	9'642.522,760
P11	753.571,854	9'642.599,439
P12	753.452,650	9'642.722,039
P13	753.402,995	9'642.752,367
P14	753.372,603	9'642.702,608
P15	753.240,472	9'642.783,310
P16	753.283,787	9'642.854,229
P17	753.074,585	9'642.884,701

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

1.2.3.2.5 Límite Urbano de la cabecera parroquial El Ideal

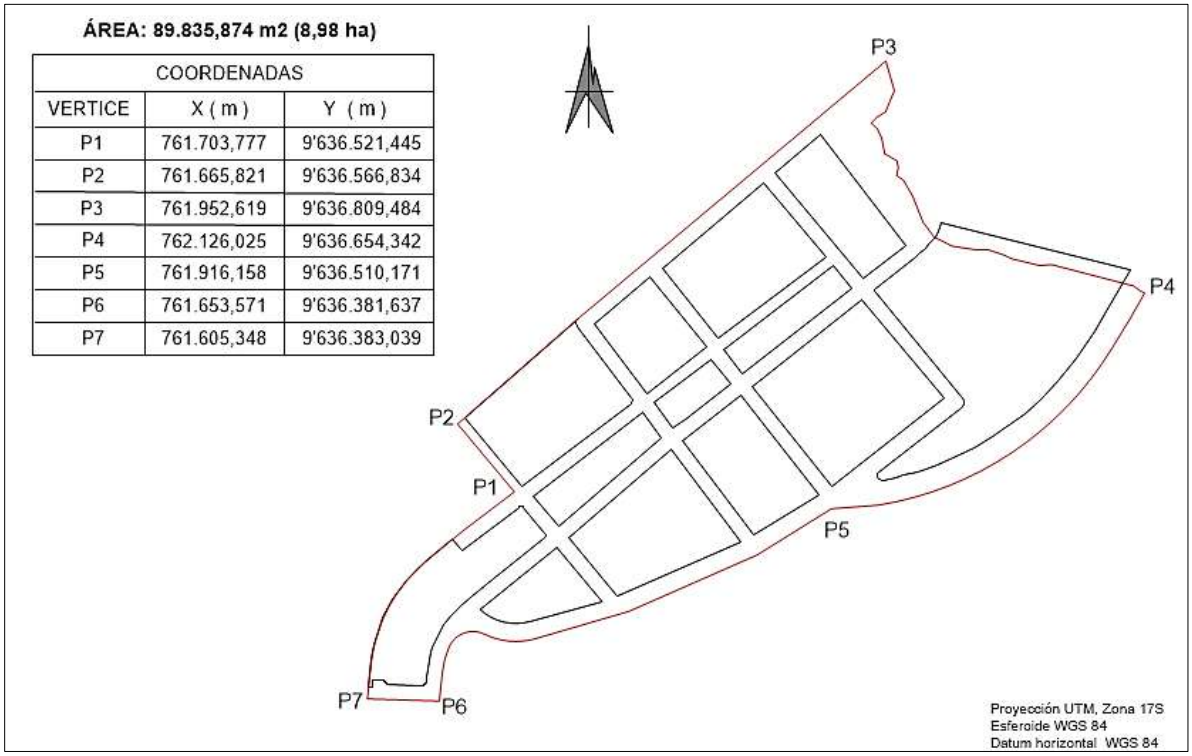
Mapa 53: Límite Urbano de El Ideal



COORDENADAS		
VERTICE	X (m)	Y (m)
P1	763.938,395	9'621.296,011
P2	764.073,564	9'621.393,393
P3	764.270,083	9'620.811,516
P4	764.154,426	9'620.784,358

1.2.3.2.6 Límite Urbano de la cabecera parroquial El Rosario

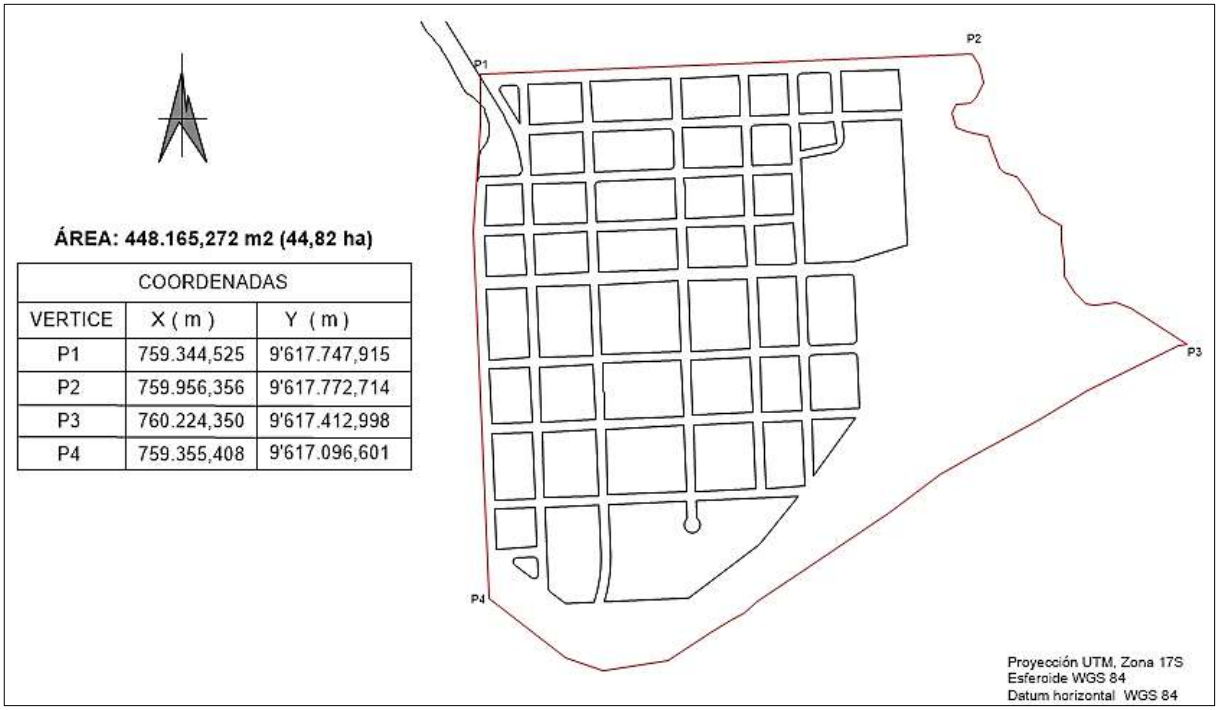
Mapa 54: Límite Urbano de El Rosario



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

1.2.3.2.7 Límite Urbano de la cabecera parroquial Nueva Tarqui

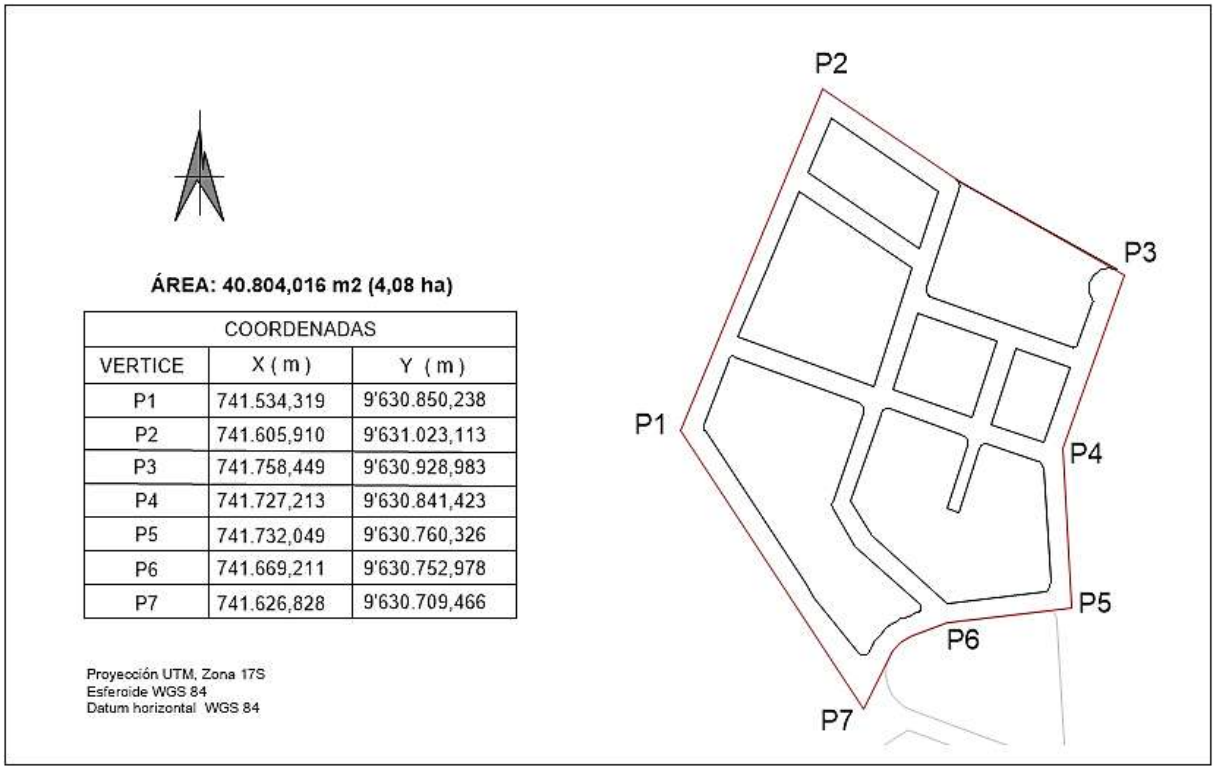
Mapa 55: Límite Urbano de Nueva Tarqui



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

1.2.3.2.8 Límite Urbano de la cabecera parroquial San Miguel de Cuyes

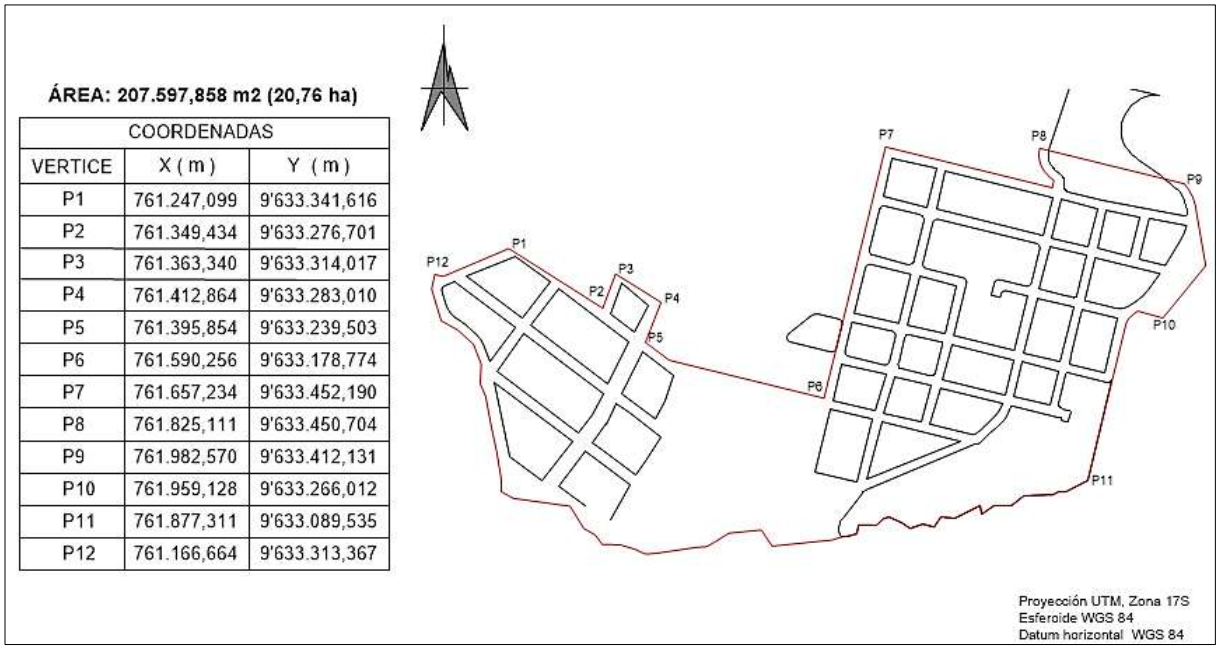
Mapa 56: Límite Urbano de San Miguel de Cuyes



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

1.2.3.2.9 Límite Urbano del Asentamiento Humano La Pradera

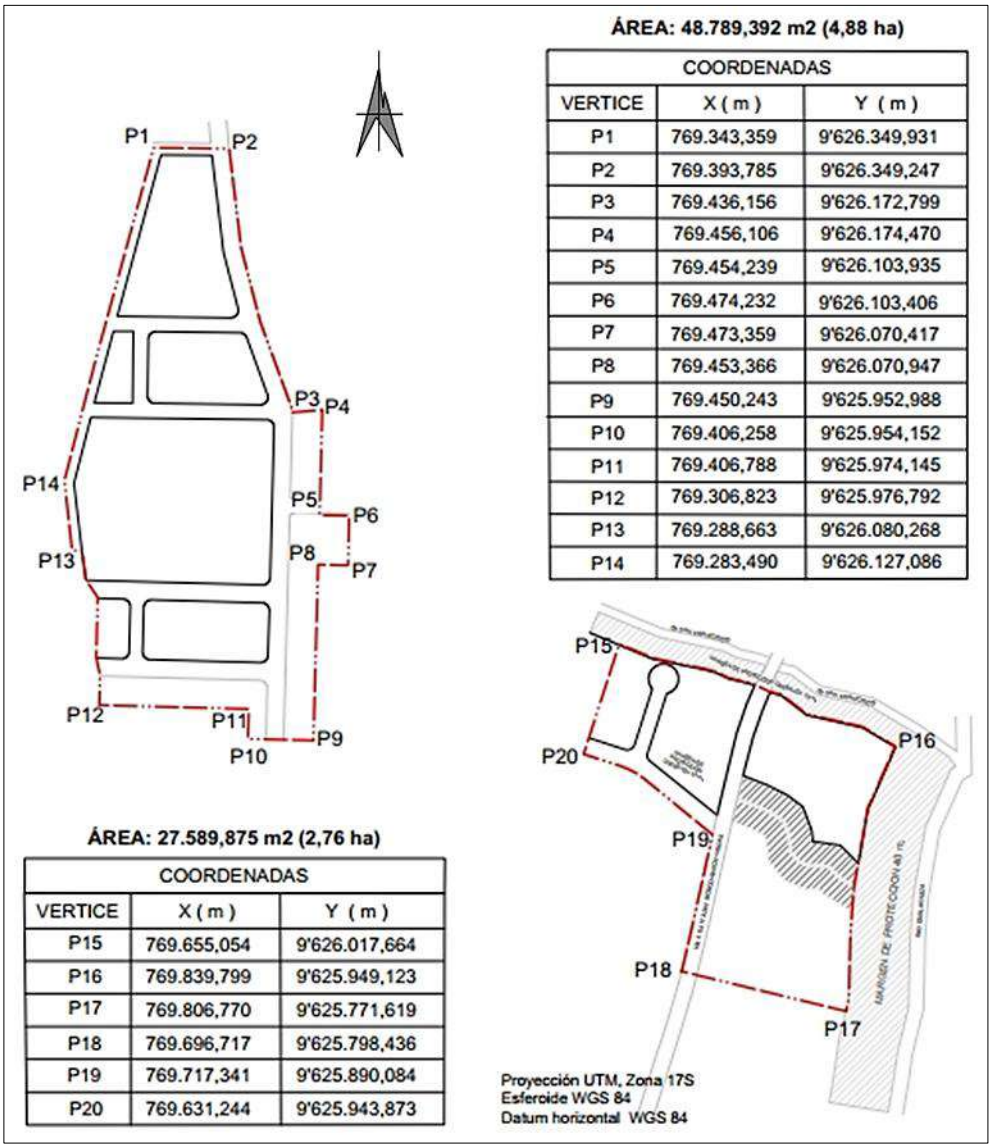
Mapa 57: Límite Urbano de La Pradera



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

1.2.3.2.10 Límite Urbano del Asentamiento Humano San Francisco

Mapa 58: 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.

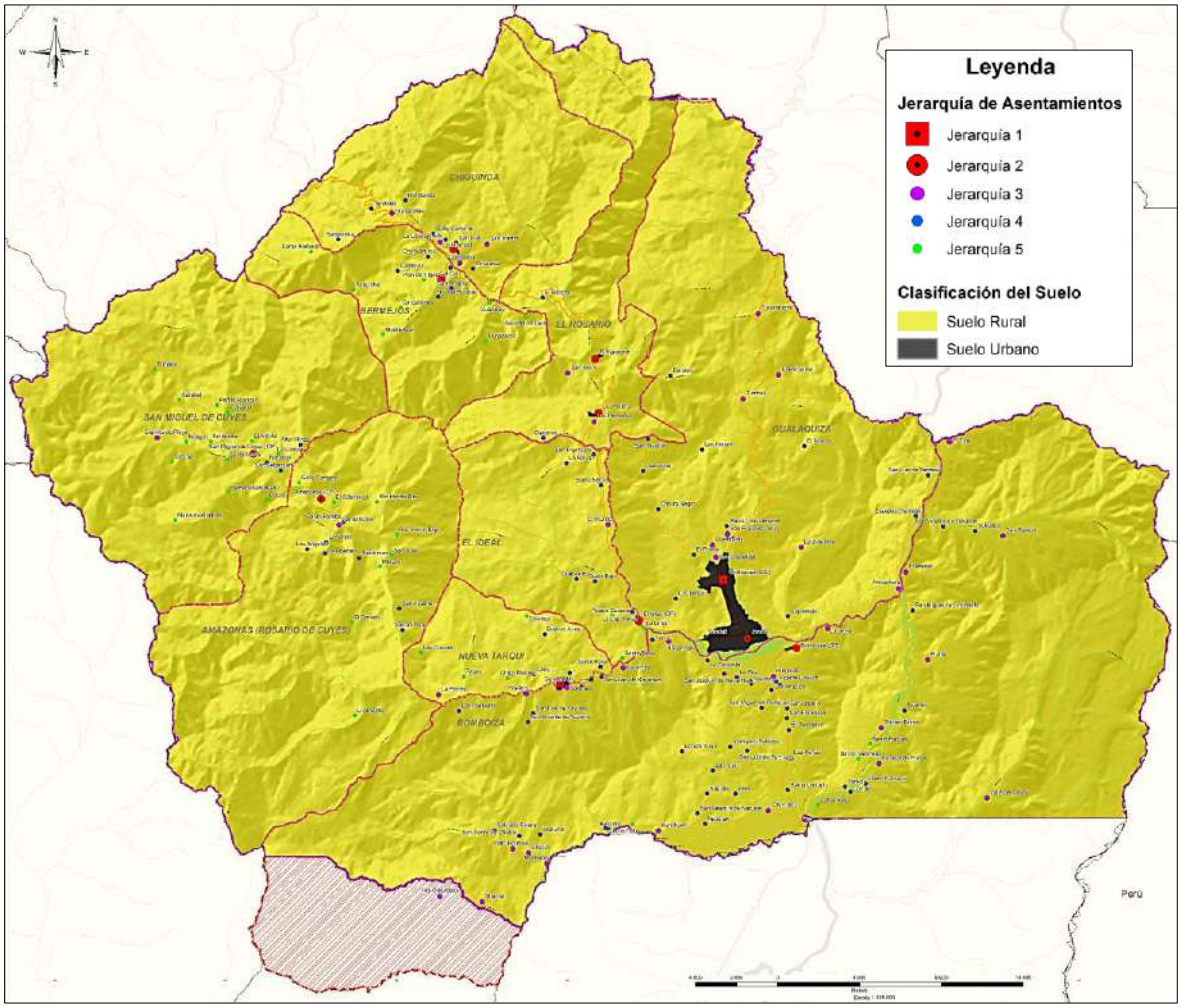
El objetivo principal que persigue el Plan de Uso y Gestión del Suelo es la conservación de los recursos naturales, así como la protección de los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos a fin de optimizar la producción, prevenir los riesgos 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 42: 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 59: Clasificación del Suelo cantonal



Fuente: CONALI, IGM, MAE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023 y 2024-2027
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 considera 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. De igual manera, se consideran los polígonos de control establecidos por el GAD Municipal para las cabeceras

parroquiales y los asentamientos humanos concentrados. En este sentido, se han definido 11 asentamientos humanos, dentro de los cuales se ha delimitado la superficie de suelo urbano.

Tabla 43: 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		**1,084.74**	**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 11.06% 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 2.61% 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, conforme al Decreto No. 445 que expide las Reformas al Reglamento a la LOOTUGS y al Reglamento a la LOTRTA, en su artículo 1, numeral 3, 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.

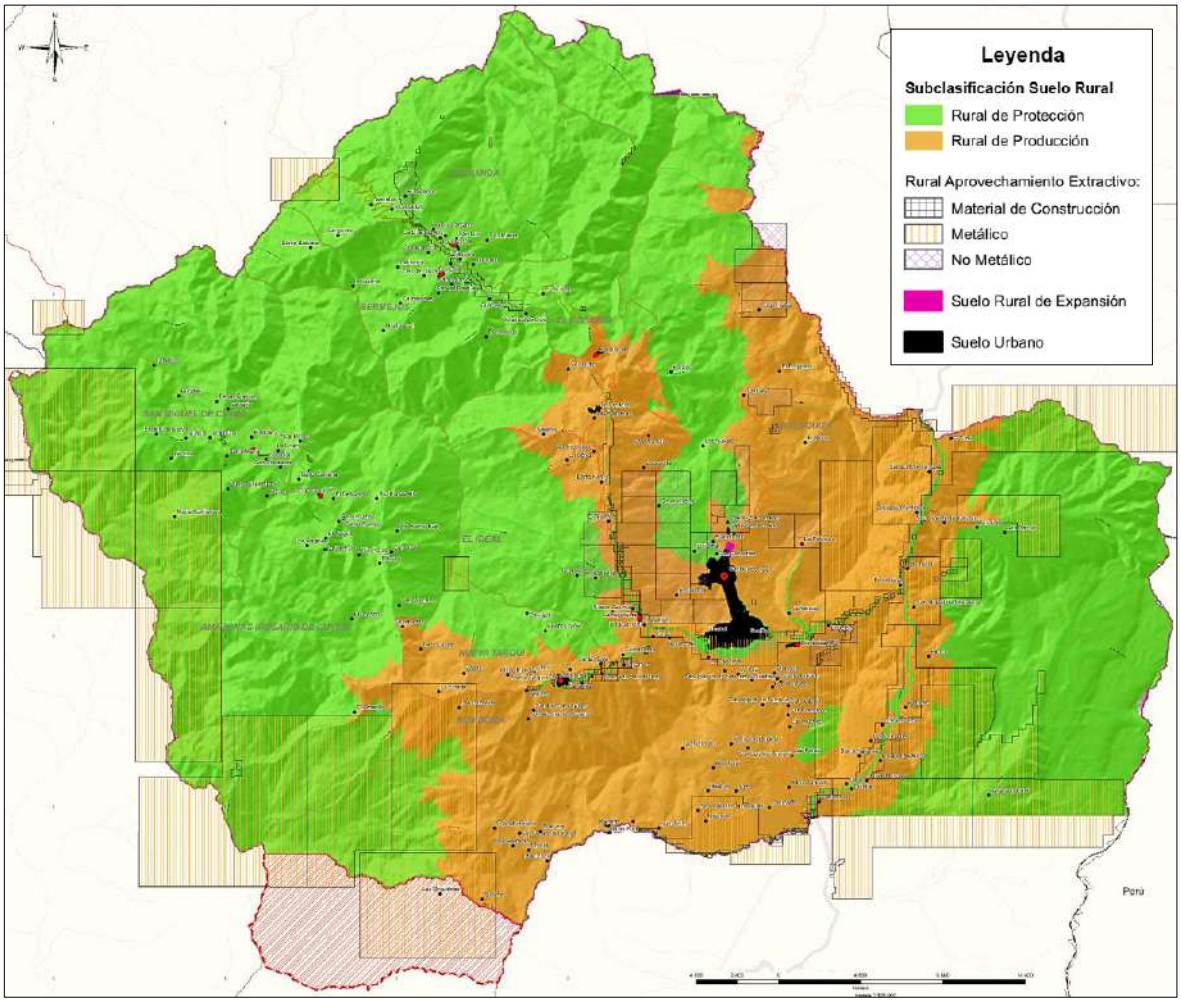
En función de lo anterior, el territorio de Gualaquiza se encuentra constituido por un suelo eminentemente rural que representa el 99.50% de su superficie total, equivalente a 214,948.73ha.

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 60: 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 44: 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%**

Nota: El suelo rural de aprovechamiento extractivo se encuentra sobrepuesto a las demás subclasificaciones del suelo rural por lo que no se considera en la sumatoria del área rural.

Fuente: MAATE, MAGAP, GADPMS, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023, PUGS vigente
Elaboración: Equipo Consultor 2024

1.2.5.1.1 Suelo Rural de Protección

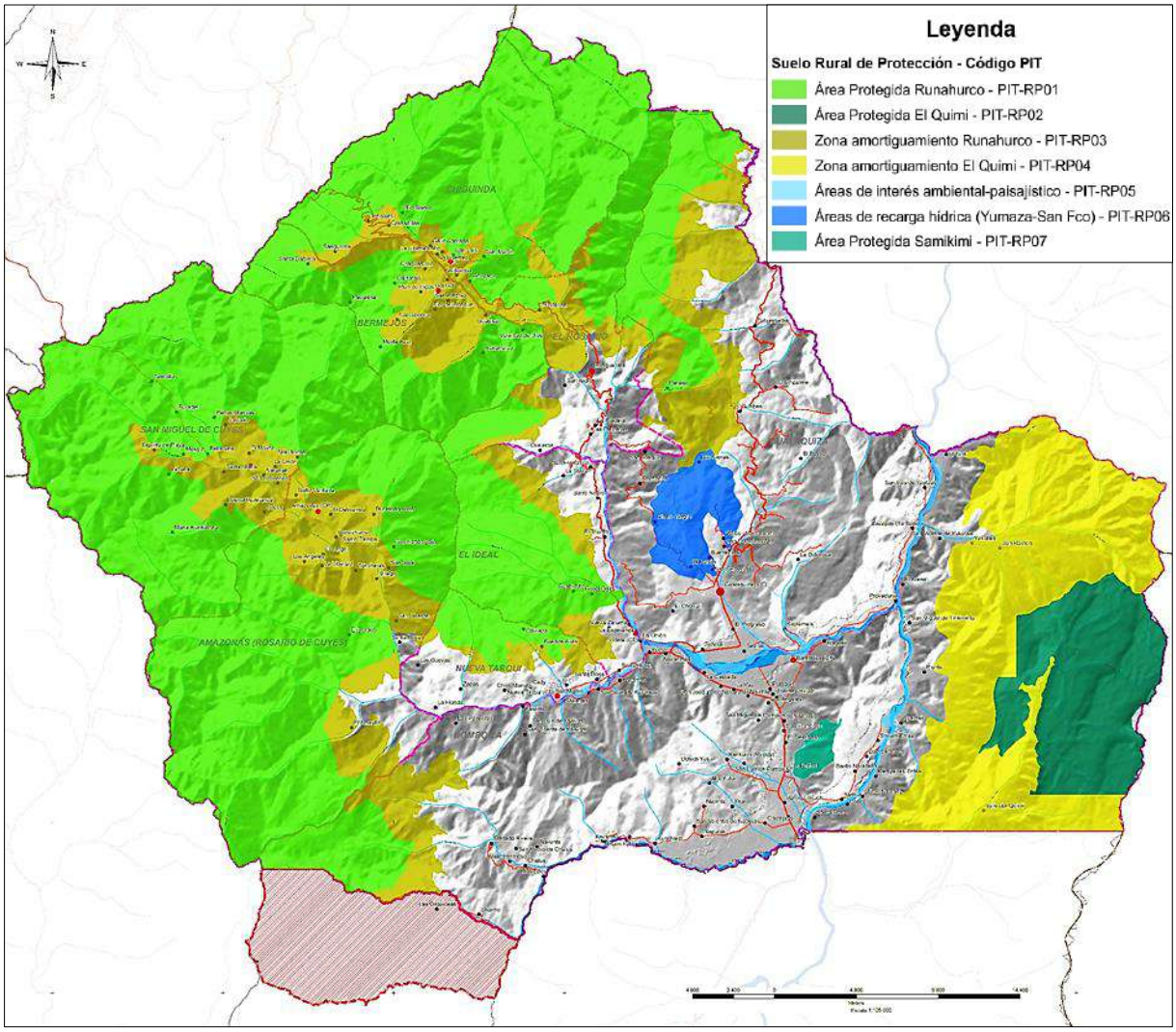
El Suelo Rural de Protección está conformado por 7 áreas de alto valor en biodiversidad, cada una de las cuales presentan características singulares. Dentro de este suelo, se encuentran dos áreas protegidas (Runahurco, El Quimi y Samikimi) que en conjunto representan el 45.15% de la superficie cantonal; 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 45: 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	**147.586,46**	**68.32%**

Fuente: MAATE, MAGAP, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 61: 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

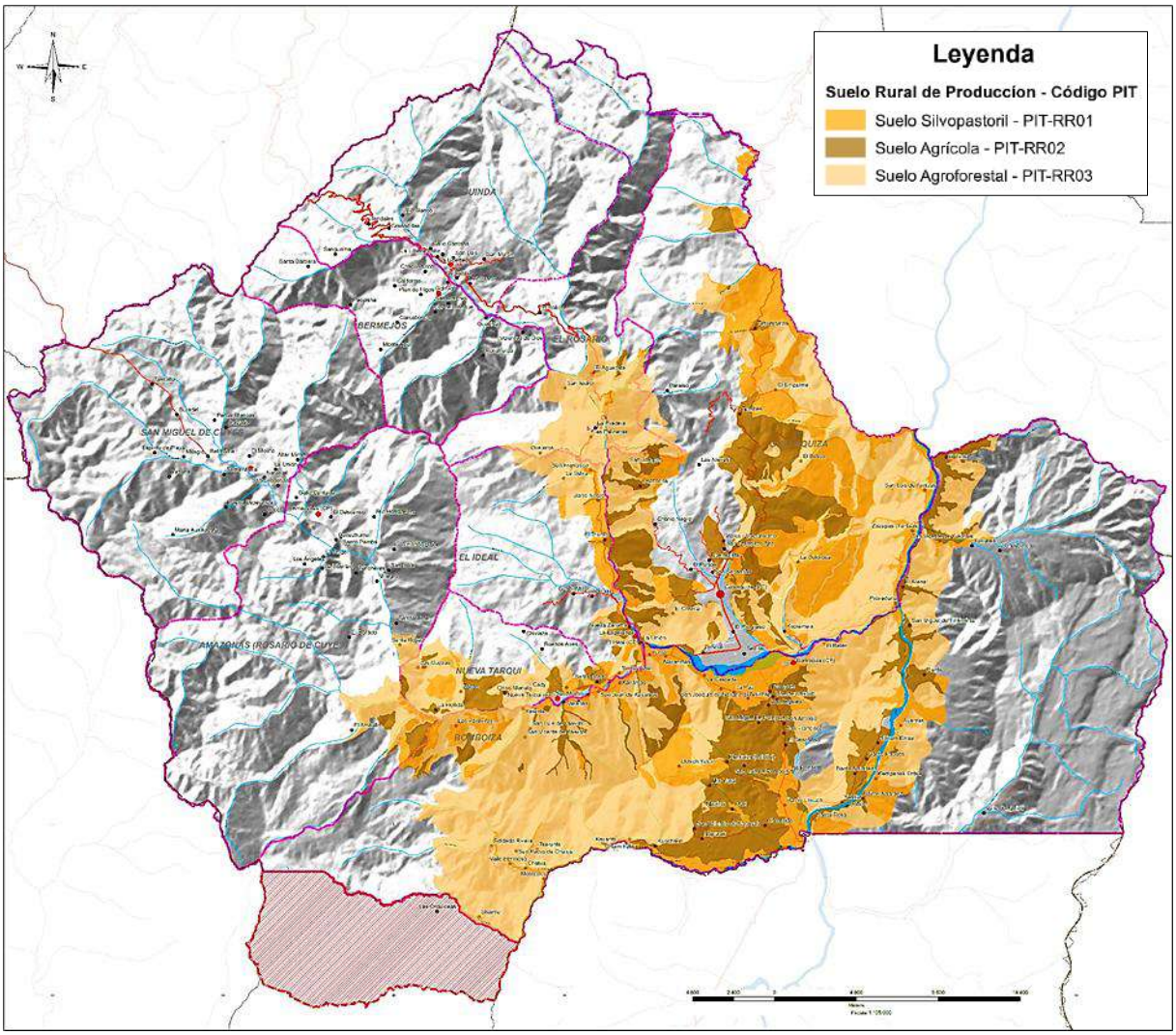
El Suelo Rural de Producción, de acuerdo a sus características agropedológicas predominantes acoge a 3 grandes grupos de uso; el suelo para producción agrícola es el más bajo y representa el 6.56% del total de la superficie en el cantón; el suelo para producción silvopastoril tiene el 6.64% y el suelo para producción agroforestal que es el más alto, le corresponde el 17.92%.

Tabla 46: 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 62: 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.

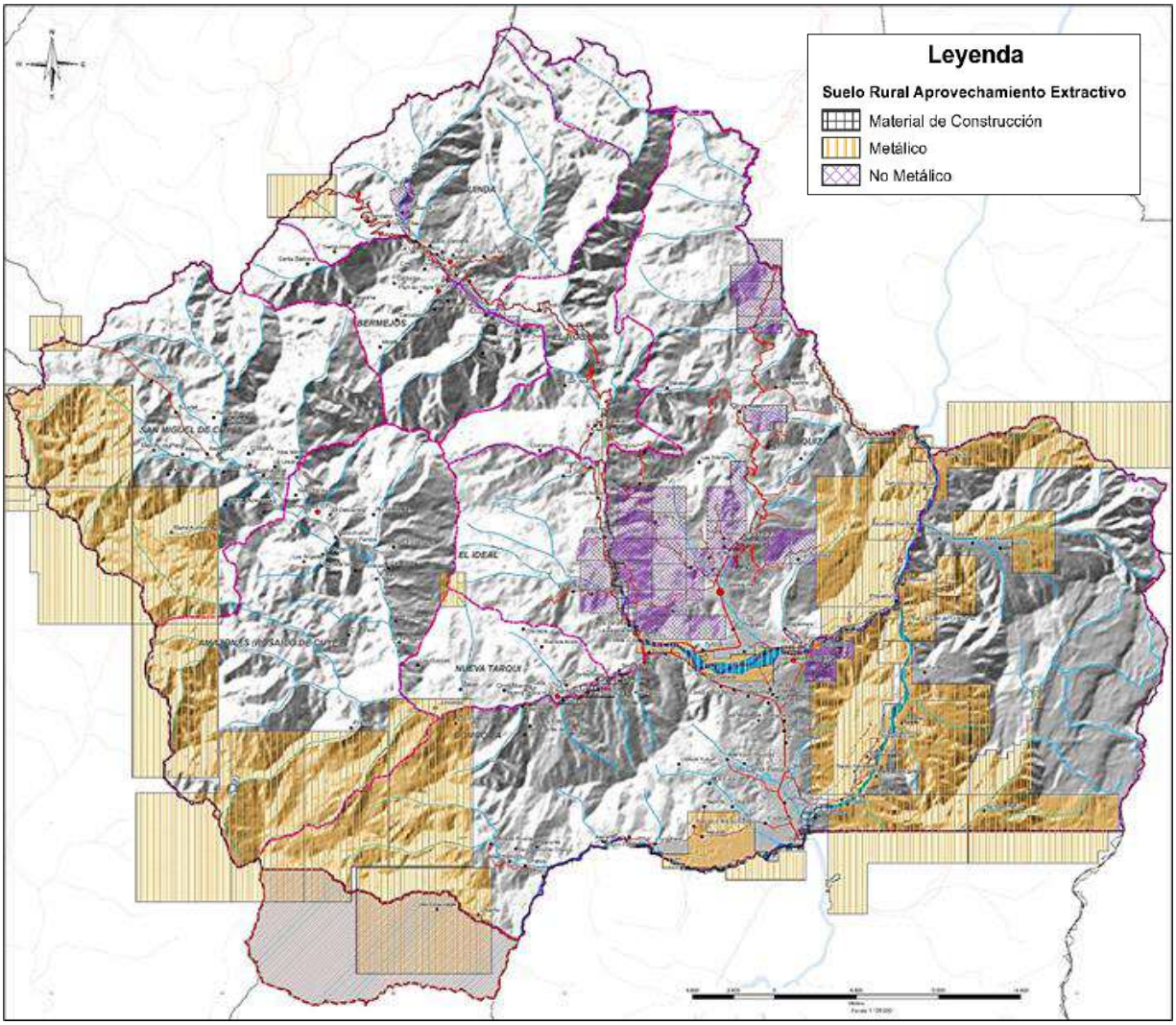
La superficie concesionada -especialmente, la minería metálica- supera el límite político/administrativo, por lo que, para su tratamiento, regulación y gestión se deben elaborar mancomunadamente políticas locales con los actores cantonales circunvecinos; es así que, en las concesiones al Norte de Gualaquiza deben realizarse los acercamientos con el cantón San Juan Bosco, al Este con el cantón Sígsig, provincia del Azuay y, finalmente, al Sur con los cantones El Pangui y Yacuambi de la provincia de Zamora Chinchipe.

Tabla 47: 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 63: 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.

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

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 48: 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	7.3	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
140250999010	No consolidado	58.573	370	6.32	422	7.2	499	8.52
140250001007	Consolidado	6.621	327	49.39	374	56.49	442	66.76
140250001001	Consolidado	17.058	418	24.5	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	60.1	483	68.78	571	81.31
140250002001	Consolidado	9.406	444	47.2	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	85.8	176	96.8	208	114.4
140250001005	Consolidado	3.504	335	95.6	384	109.58	454	129.56
140250001006	Consolidado	3.972	430	108.25	492	123.85	581	146.26
140250001004	Consolidado	15.061	500	33.2	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 49: 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/ha[2], 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, realizadas mediante un análisis comparativo entre diferentes ciudades y teniendo en cuenta la densidad bruta que se obtuvo para el año horizonte del PUGS (Tabla 49) y las consideraciones adicionales (externalidades y posicionamiento microrregional), se establecen y mantienen para Gualaquiza las siguientes densidades.

Tabla 50: 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 GADMG 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, siendo necesario redensificar de los sectores no consolidados.

2 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

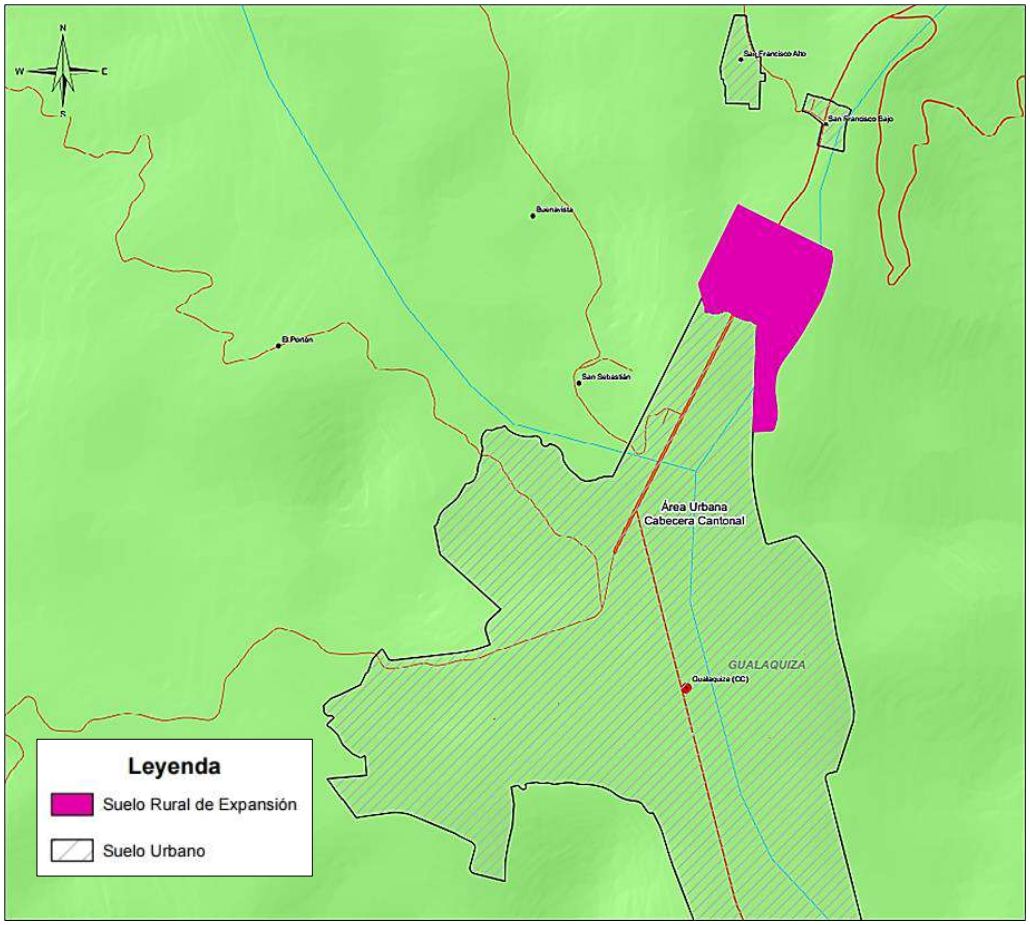
Debido a la topografía del territorio colindante con el perímetro urbano de Gualaquiza, que presenta severas limitaciones tanto por pendiente como por valor paisajístico, no es posible obtener una apropiada conexión con el área rural hacia los lados Este y Oeste del límite urbano, debido a que, un adecuado 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 64: Suelo Rural de Expansión Urbana



Fuente: CONALI, IGM, GADMG, PDOT Gualaquiza 2020-2023 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

1.2.5.1.4.1 Directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para el suelo rural de expansión urbana

El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

a. El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.

b. La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.

c. Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras.

d. Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.

e. La norma de aprovechamiento urbanístico.

f. Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.

g. Delimitación de unidades de actuación urbanística.

h. Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.

i. Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.

j. Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo, de ser el caso.

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 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. Se indica que para el cantón se tienen densidades y grados de consolidación de manzanas bajos, las cuales cuentan con equipamientos, infraestructura básica y vial, en función de ello, se ha establecido la subclasificación del suelo urbano tomando en consideración las particularidades del territorio para los niveles de ocupación, adaptado a la realidad de los núcleos urbanos.

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 por sectores y manzanas, elaborado al inicio de este documento en el capítulo del diagnóstico.

1.2.5.2.1 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 equipamiento básico de aprovisionamiento, educación, recreación y salud, así como el grado de consolidación de las manzanas. El área urbana de las parroquias Amazonas y San Miguel de Cuyes por sus características actuales no presenta suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado representa el 13.02% del suelo urbano considerado para el área urbana de la cabecera cantonal y el 23.21% 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, 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; en la cabecera cantonal le corresponde el 68.67% del total del área urbana y en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, le corresponde el 66.70% 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.

Dentro del suelo urbano de las parroquias Amazonas y San Miguel de Cuyes no se tiene suelo urbano de protección.

El suelo urbano de protección, tiene una cobertura del 18.30% dentro de la superficie urbana de la cabecera cantonal y en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco representa el 10.09% de la superficie urbana.

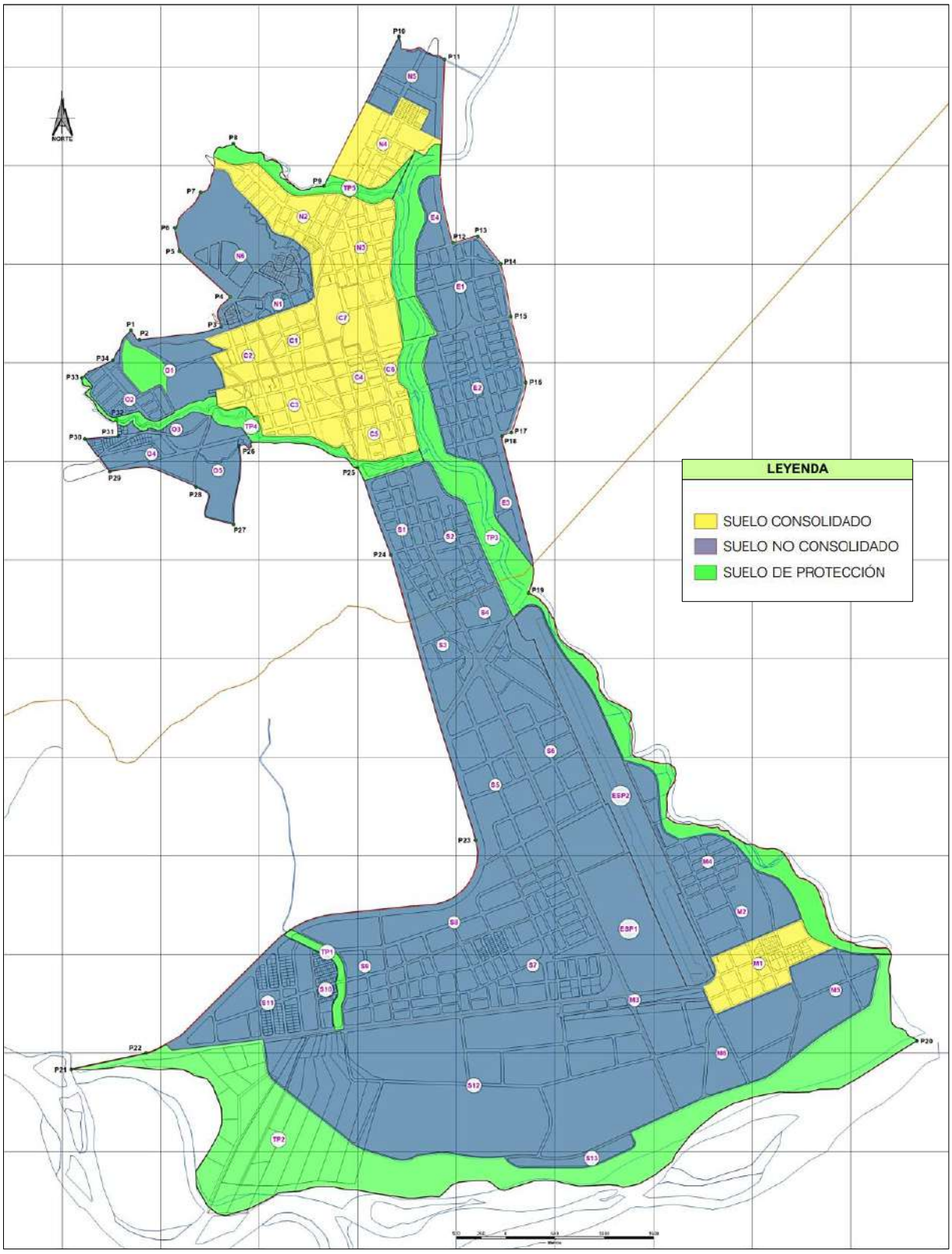
Tabla 51: Subclasificación del Suelo Urbano en el cantón Gualaquiza

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
GUALAQUIZA Cabecera Cantonal	Urbano Consolidado	121.97	13.02%
	Urbano No Consolidado	643.05	68.67%
	Urbano de Protección	171.41	18.30%
	Total	**936.43**	**100.00%**

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
AMAZONAS	Urbano No Consolidado	7.43	5.01%
BERMEJOS	Urbano Consolidado	3.94	2.66%
	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	5.52%
	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	6.3	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	1.13	0.76%
NUEVA TARQUI	Urbano Consolidado	7.57	5.10%
	Urbano No Consolidado	29.59	19.95%
	Urbano de Protección	7.66	5.16%
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 No Consolidado	4.08	2.75%
Subtotal Urbano Consolidado		**34.42**	**23.21%**
Subtotal Urbano No Consolidado		**98.92**	**66.70%**
Subtotal Urbano de Protección		**14.97**	**10.09%**
TOTAL		**148.31**	**100.00%**

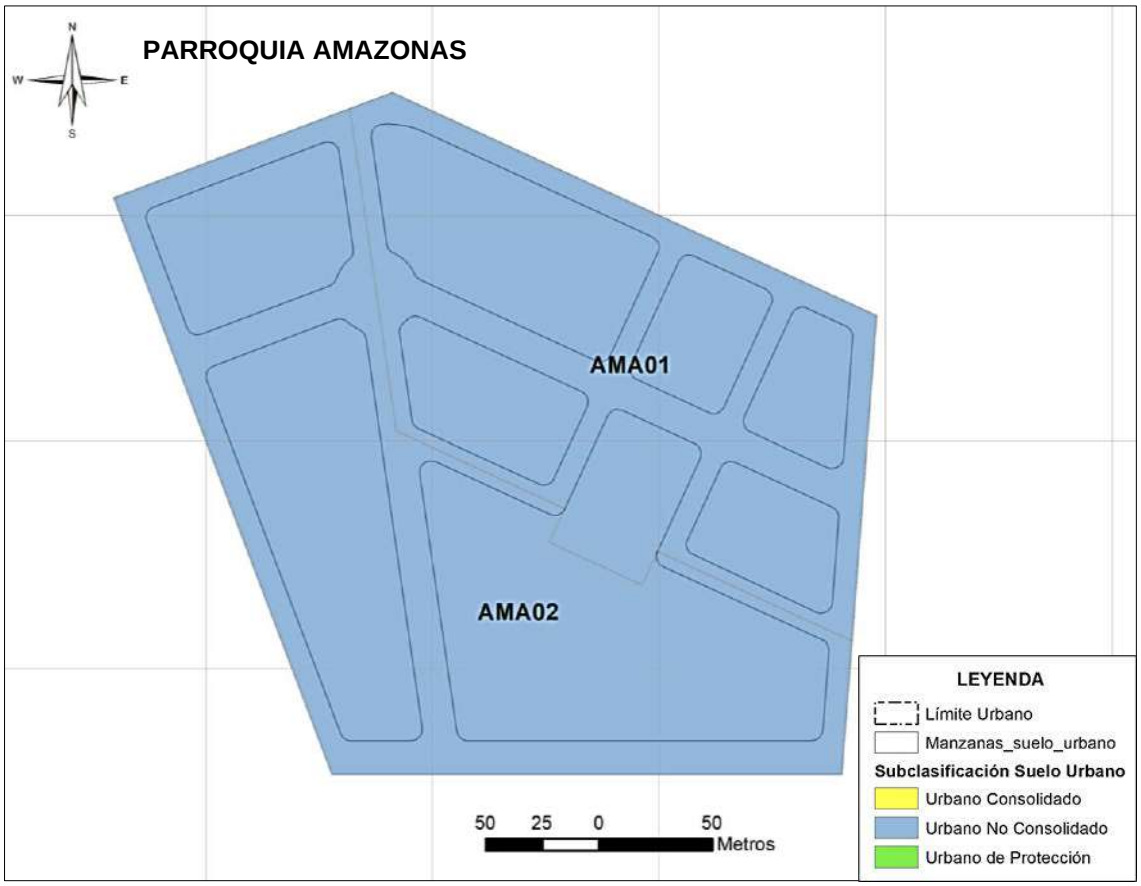
Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo-GADMG. Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2024

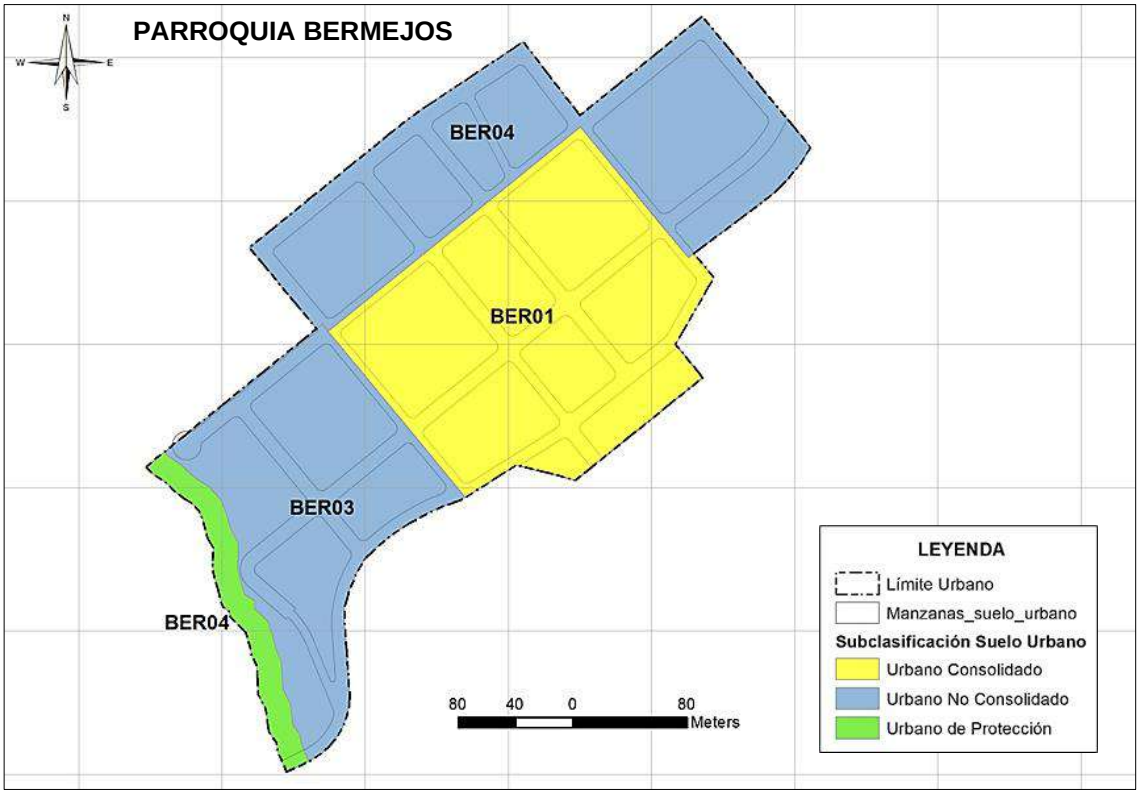
Mapa 65: Subclasificación del suelo urbano en la cabecera cantonal

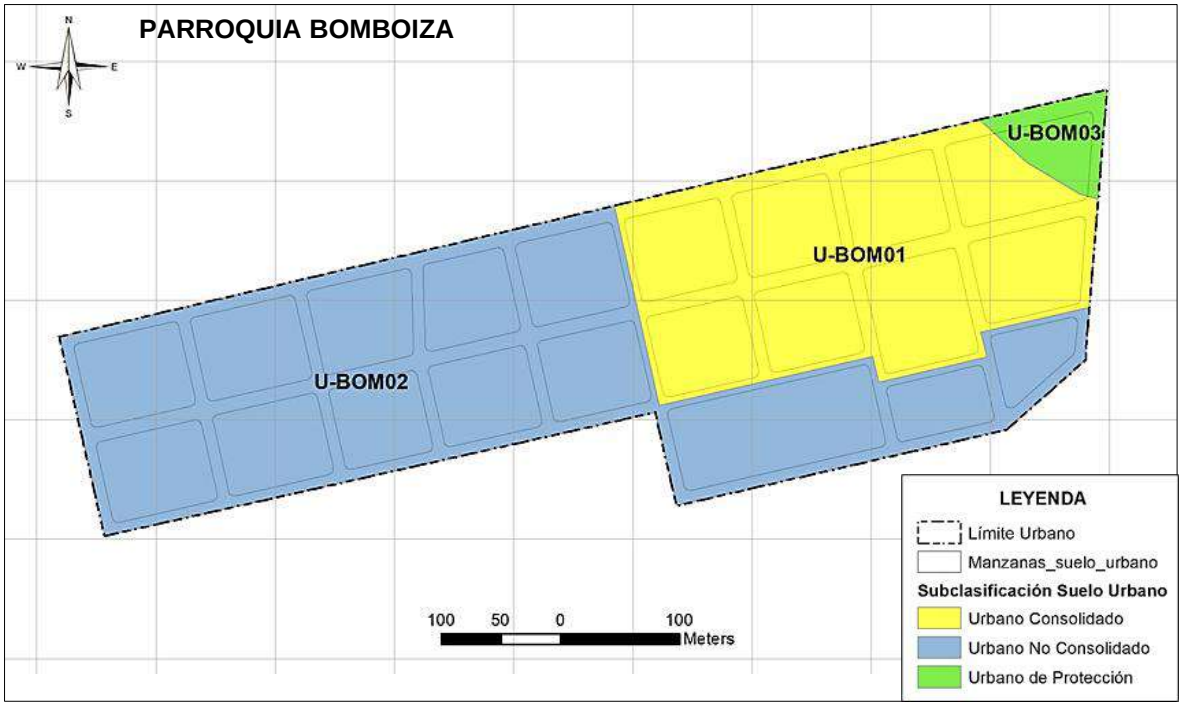


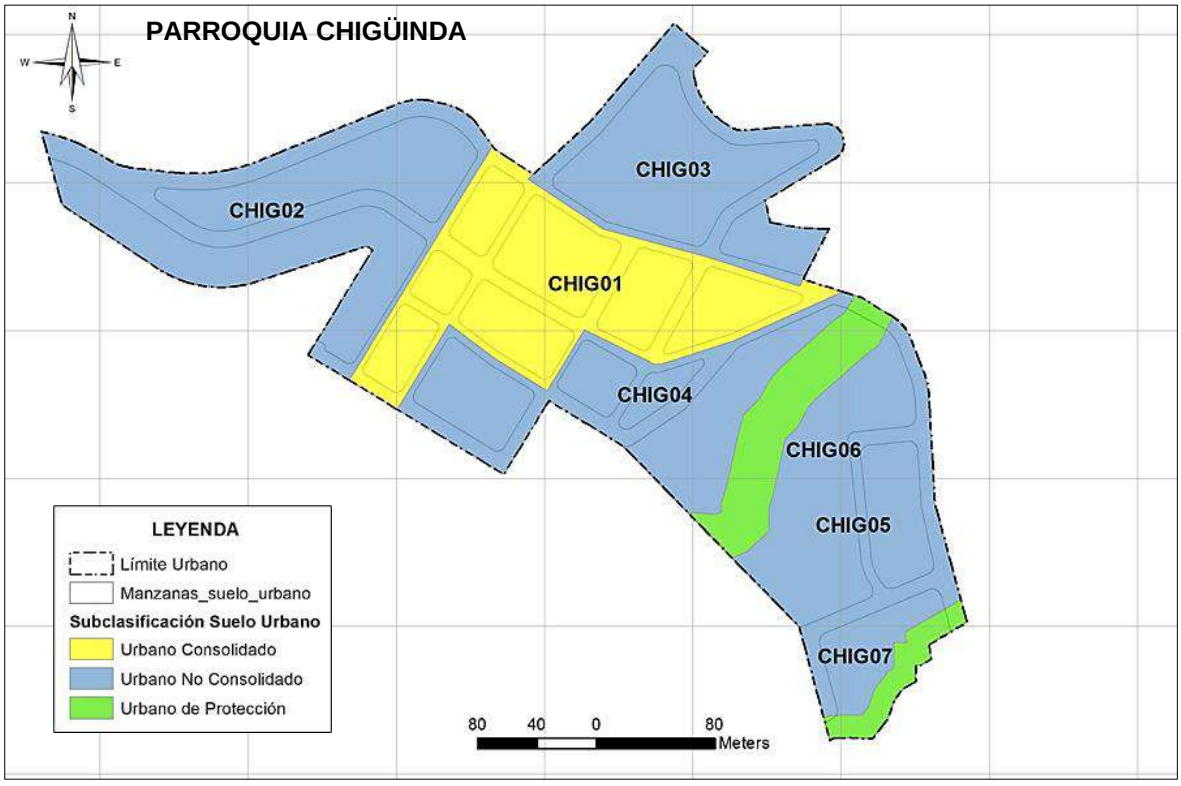
Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo-GADMG. Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2024

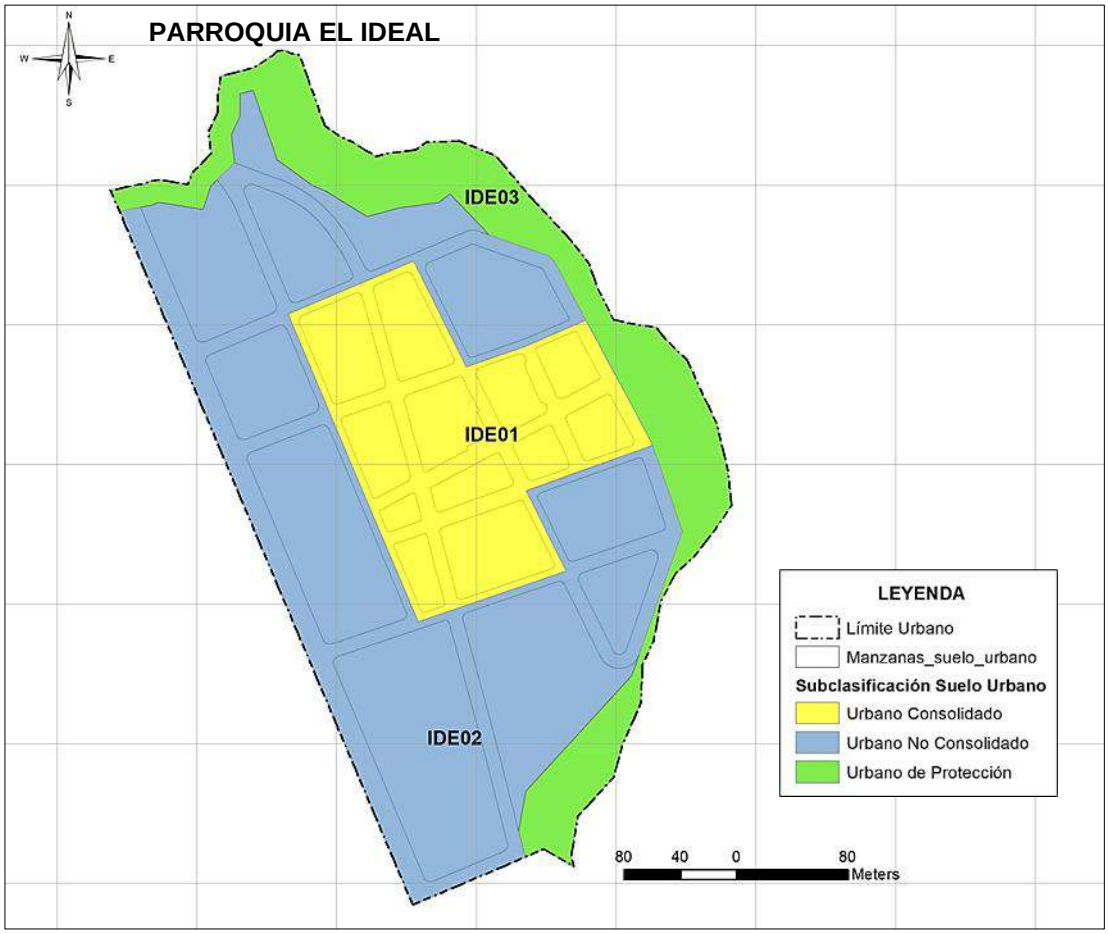
Mapa 66: Subclasificación del suelo urbano en cabeceras parroquiales y centros urbanos

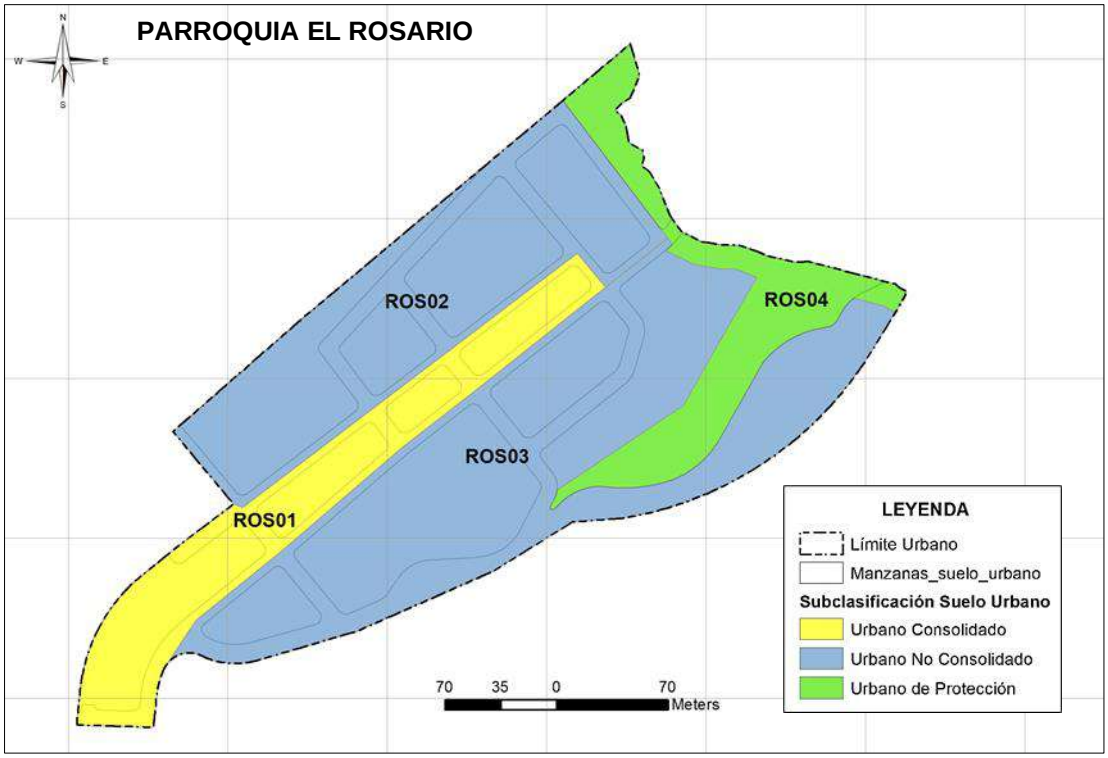


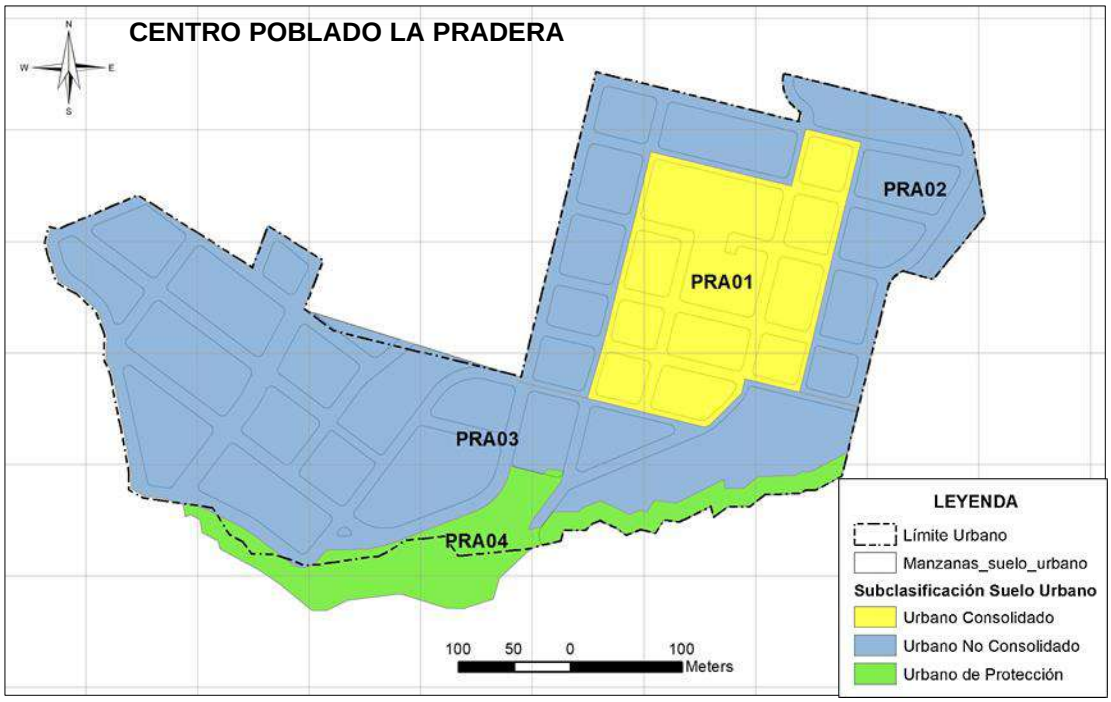


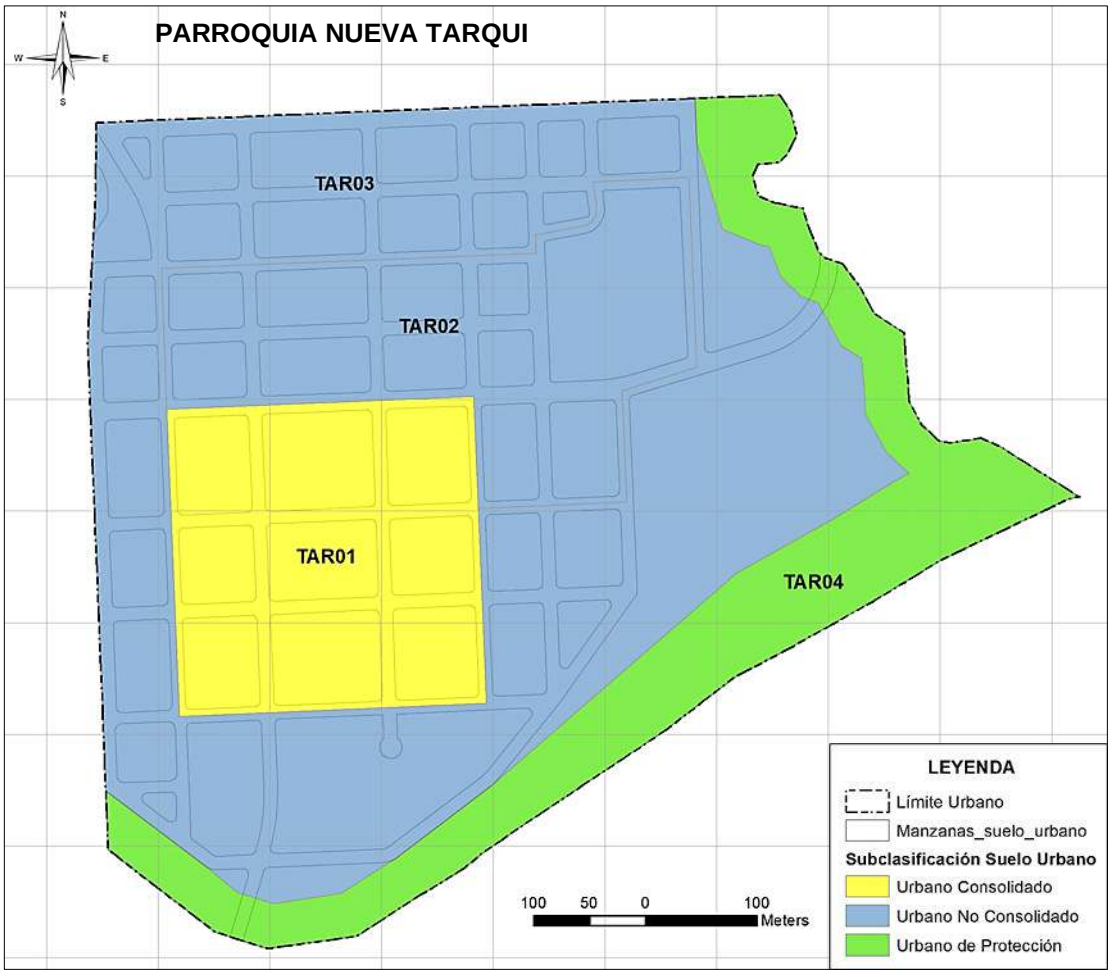

PARROQUIA BOMBOIZA
N
W
E
S
U-BOM03
U-BOM01
U-BOM02
LEYENDA
Límite Urbano
Manzanas_suelo_urbano
Subclasificación Suelo Urbano
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado
Urbano de Protección
100 50 0 100
Meters

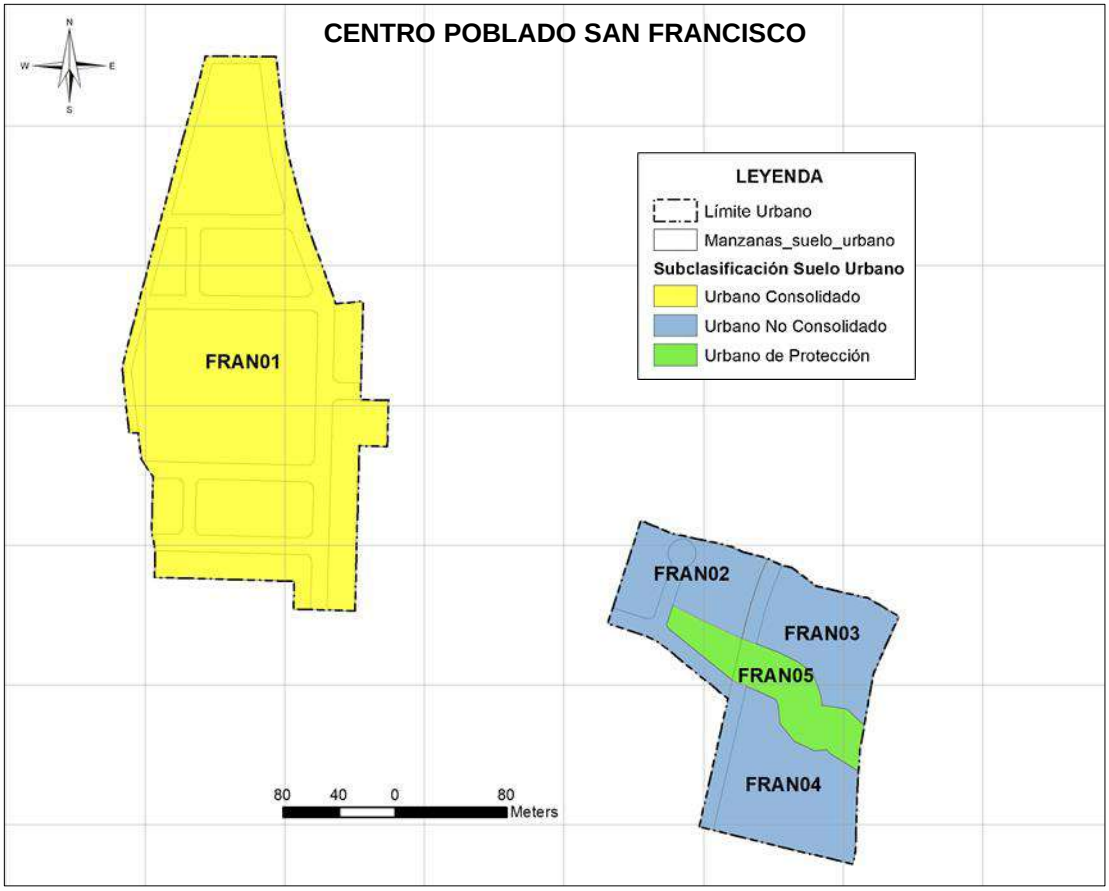

PARROQUIA CHIGÜINDA
N
W
E
S
CHIG02
CHIG03
CHIG01
CHIG04
CHIG06
CHIG05
CHIG07
LEYENDA
Límite Urbano
Manzanas_suelo_urbano
Subclasificación Suelo Urbano
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado
Urbano de Protección
80 40 0 80
Meters

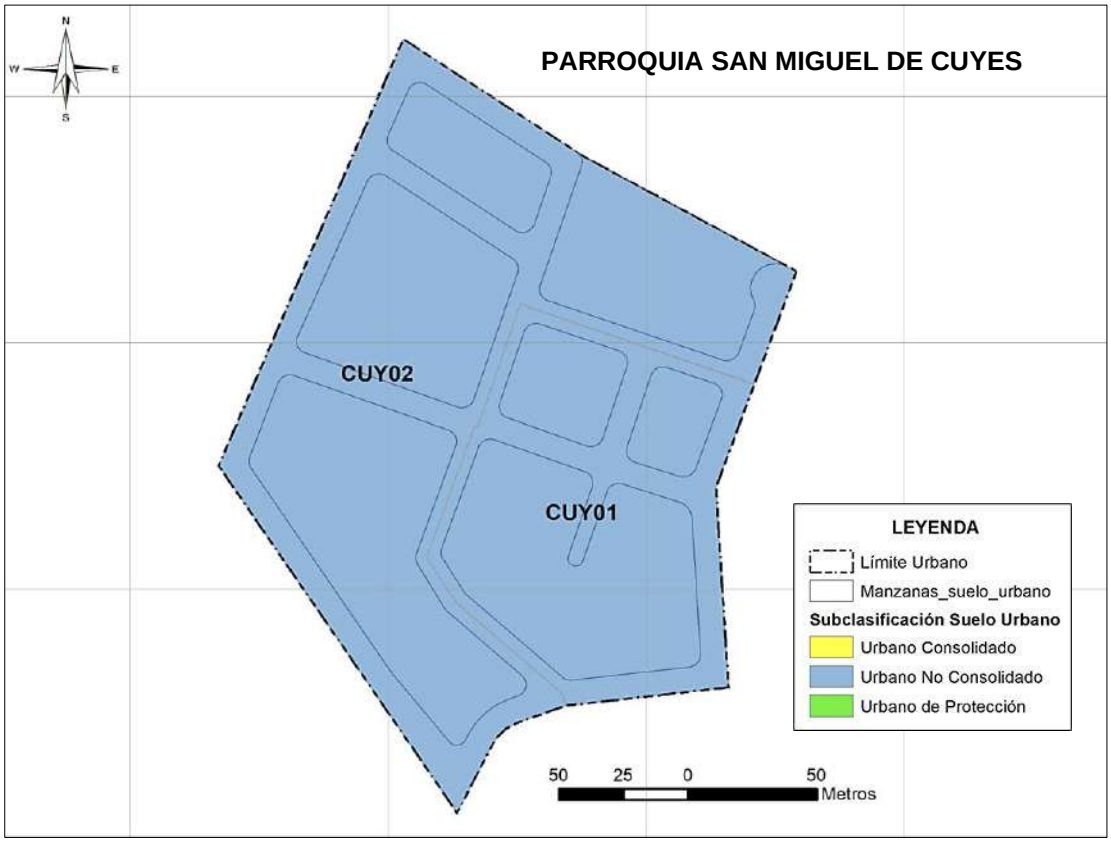

PARROQUIA EL IDEAL
N
W
E
S
IDE03
IDE01
IDE02
LEYENDA
Límite Urbano
Manzanas_suelo_urbano
Subclasificación Suelo Urbano
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado
Urbano de Protección
80 40 0 80
Meters


PARROQUIA EL ROSARIO
N
W
E
S
ROS02
ROS04
ROS03
ROS01
LEYENDA
Límite Urbano
Manzanas_suelo_urbano
Subclasificación Suelo Urbano
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado
Urbano de Protección
70 35 0 70
Meters


CENTRO POBLADO LA PRADERA
N
W
E
S
PRA02
PRA01
PRA03
PRA04
100 50 0 100
Meters
LEYENDA
Límite Urbano
Manzanas_suelo_urbano
Subclasificación Suelo Urbano
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado
Urbano de Protección


PARROQUIA NUEVA TARQUI
N
W
E
S
TAR03
TAR02
TAR01
TAR04
100 50 0 100
Meters
LEYENDA
Límite Urbano
Manzanas_suelo_urbano
Subclasificación Suelo Urbano
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado
Urbano de Protección





Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo-GADMG. Diagnóstico Componente Estructurante
Elaboración: Equipo Consultor 2024

CAPÍTULO II

COMPONENTE URBANÍSTICO

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

INTRODUCCIÓN

En el presente apartado se realiza un análisis de los diferentes aspectos desarrollados de acuerdo con los conceptos establecidos dentro del marco legal vigente en especial de la 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 definida en el Componente Estructurante, para el área rural y urbana de forma específica a fin de poder definir en 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.

De acuerdo a la ley, el suelo rural se ha clasificado como: De protección, de producción, rural de expansión urbana y de aprovechamiento extractivo; conforme al 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.

Definidos 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.

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 del Componente Estructurante, 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.

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 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.

2.1 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. En este sentido, para el desarrollo del tema se detalla nuevamente la subclasificación del suelo rural definida en la siguiente tabla:

Tabla 52: 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	PIT – RU01	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%**

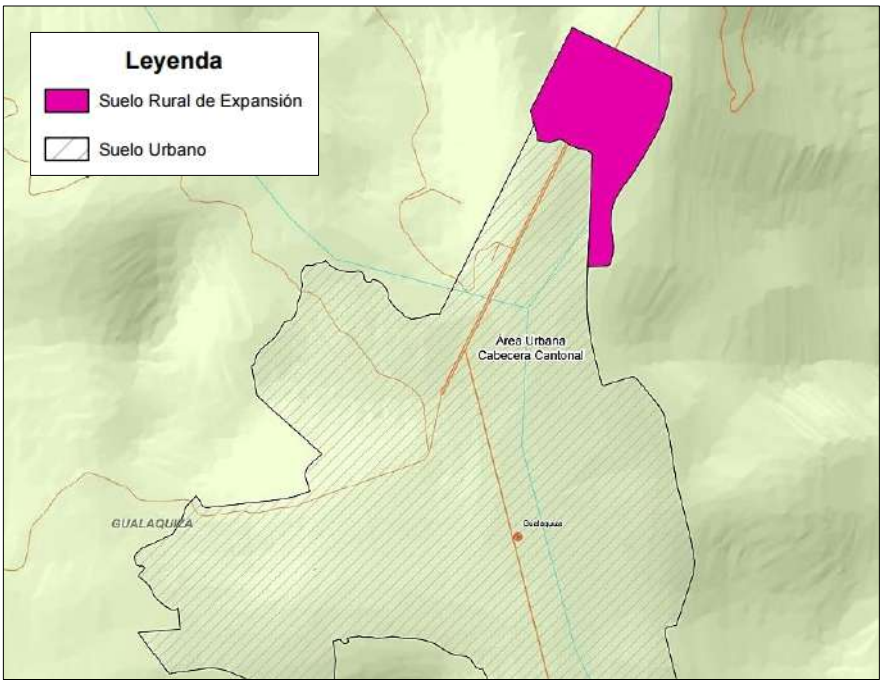
* Nota: Representa un suelo sobrepuesto al de protección y producción. La superficie y porcentaje se obtienen relacionando el área concesionada con la superficie total del cantón.

Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

2.1.1 SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

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 67: Suelo Rural de Expansión Urbana



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

2.1.2 SUELO URBANO

El suelo urbano del cantón Gualaquiza quedo definido conforme al detalle de la siguiente tabla:

Tabla 53: 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	Bermejos	10,27	0,95%
	3	Bomboiza	18,09	1,67%
	4	Chigüinda	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

2.1.2.1 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 54: Subclasificación del suelo urbano en el cantón Gualaquiza

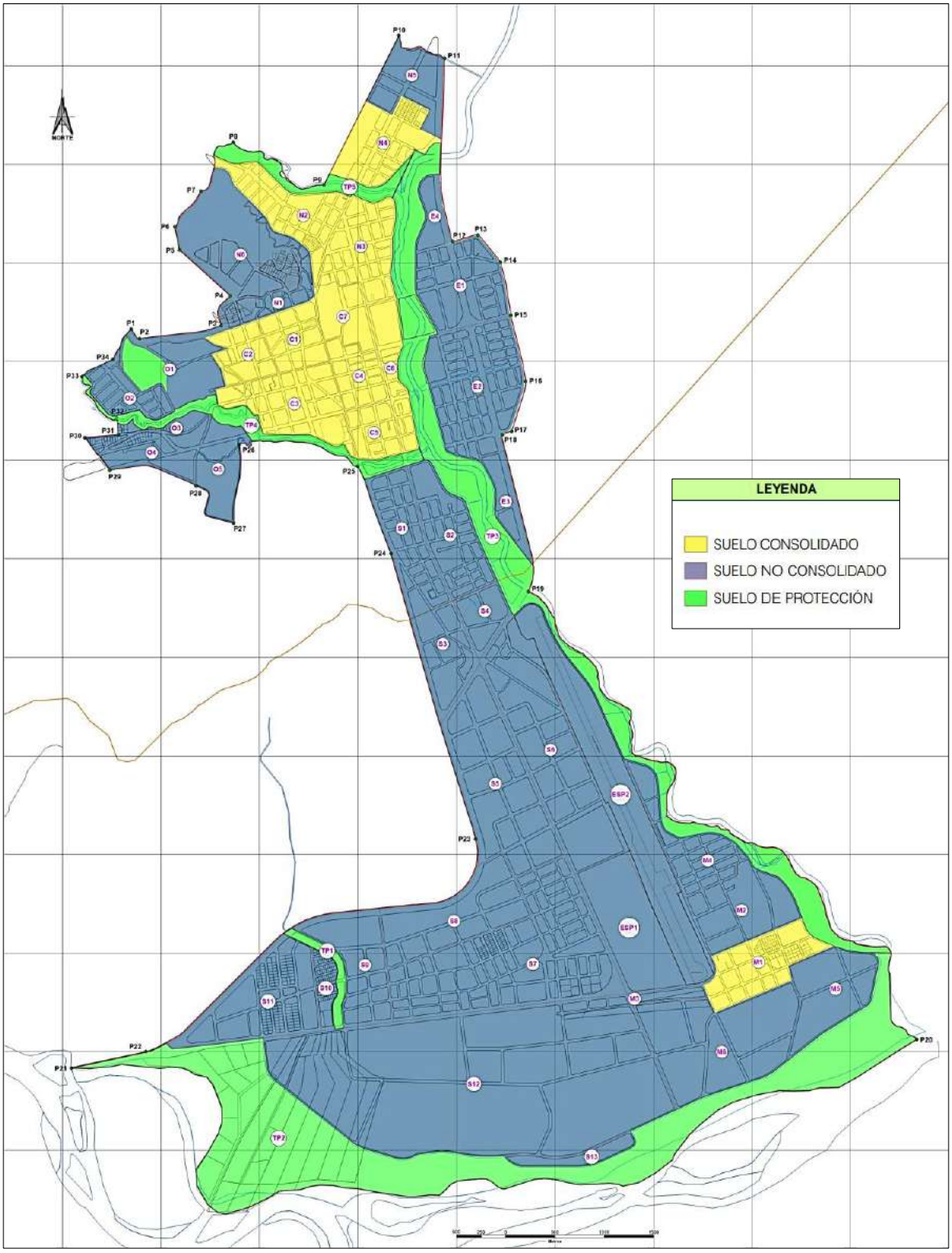
Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
GUALAQUIZA Cabecera Cantonal	Urbano Consolidado	121.97	13.02%
	Urbano No Consolidado	643.05	68.67%
	Urbano de Protección	171.41	18.30%
	Total	**936.43**	**100.00%**

Subclasificación	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
AMAZONAS	Urbano No Consolidado	7.43	5.01%
BERMEJOS	Urbano Consolidado	3.94	2.66%
	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	5.52%
	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	6.3	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	1.13	0.76%
NUEVA TARQUI	Urbano Consolidado	7.57	5.10%
	Urbano No Consolidado	29.59	19.95%
	Urbano de Protección	7.66	5.16%
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 No Consolidado	4.08	2.75%
Subtotal Urbano Consolidado		**34.42**	**23.21%**
Subtotal Urbano No Consolidado		**98.92**	**66.70%**
Subtotal Urbano de Protección		**14.97**	**10.09%**
TOTAL		**148.31**	**100.00%**

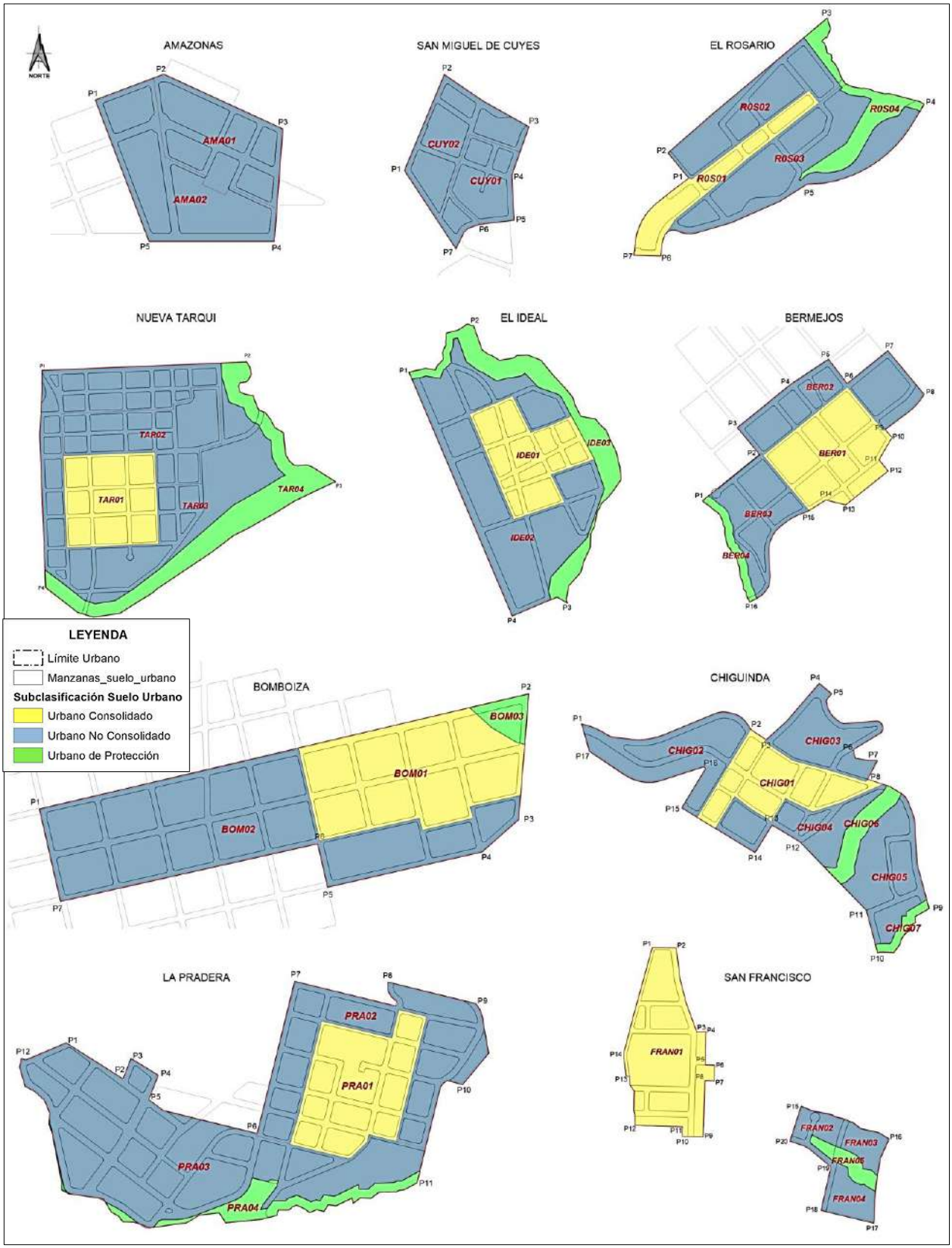
Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

Mapa 68: Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

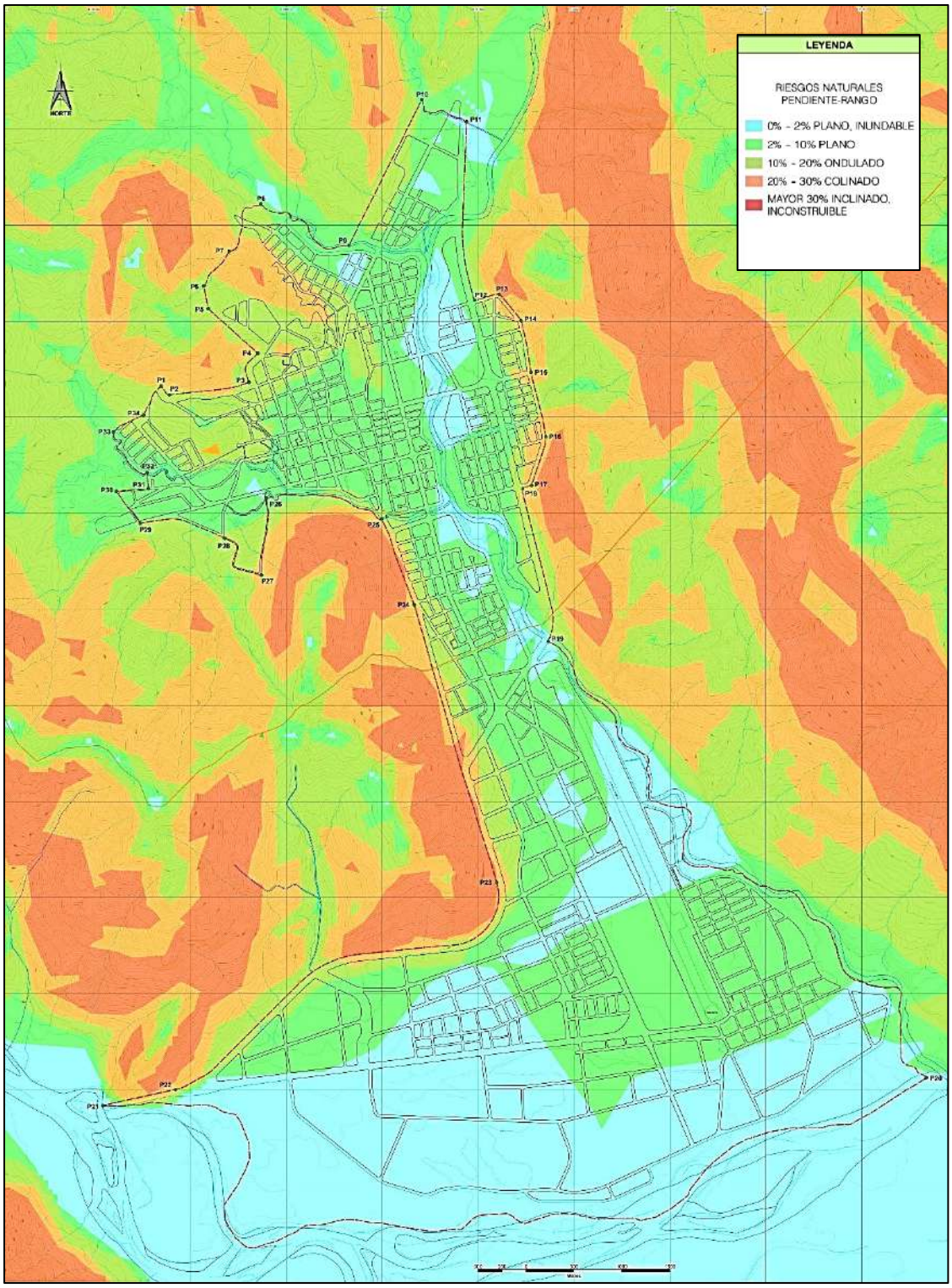
Mapa 69: Subclasificación del suelo urbano en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

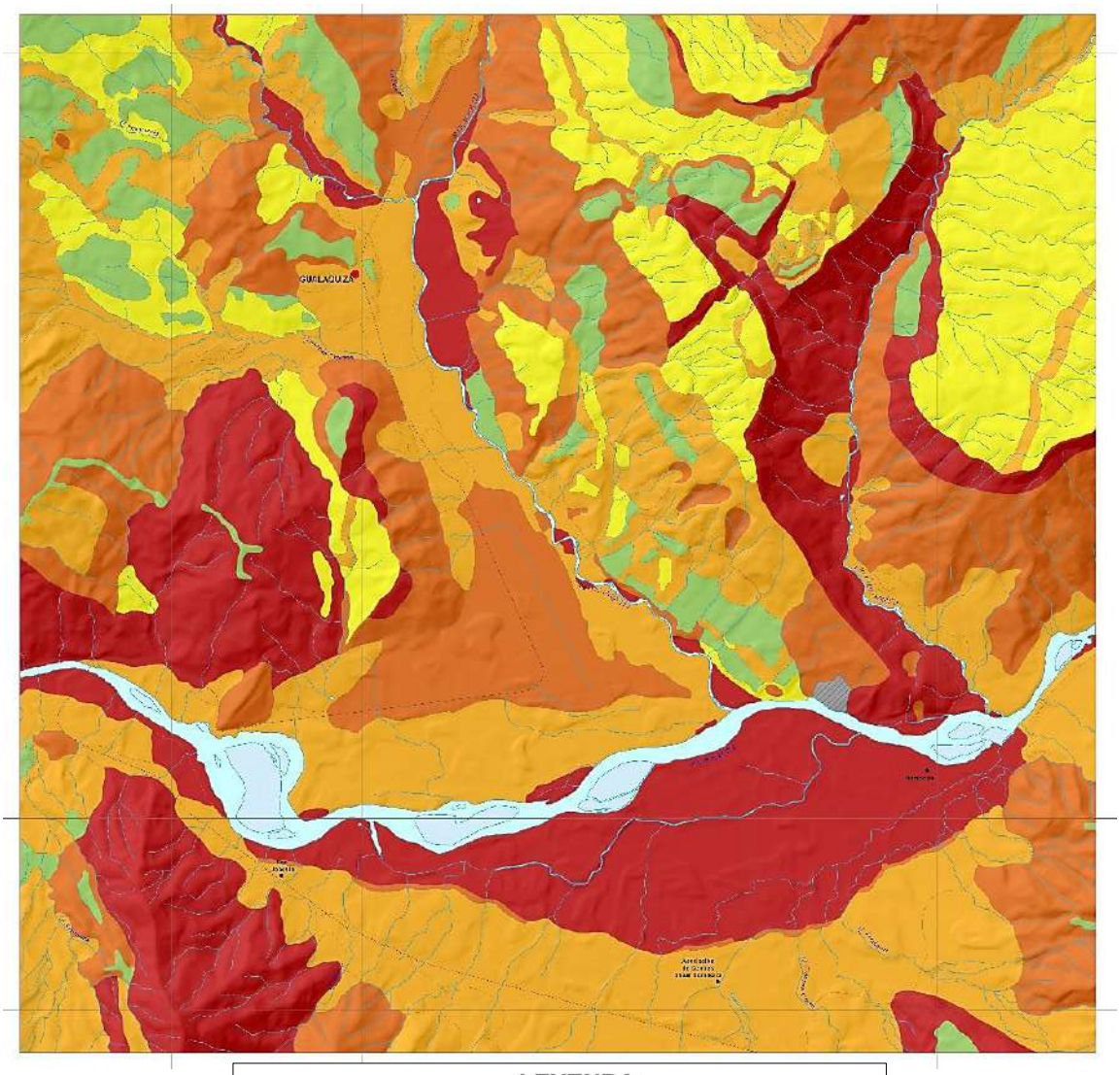
Referente a la susceptibilidad de riesgo de acuerdo a la pendiente para la construcción, se tiene el análisis para la cabecera cantonal, adicionalmente, se incorporan los mapas facilitados por el IGM que determinan la aptitud física constructiva y capacidad de acogida alrededor de la cabecera cantonal (Al final en anexos, se incorporan los mapas completos). Se recalca que para los demás asentamientos humanos considerados como urbanos, especialmente en la cabecera parroquial de Chigüinda, es prioritario la actualización de datos de riesgo por los deslizamientos y fallas geológicas que se presentan en el territorio y que deben preverse en el plan de gestión de riesgos del cantón.

Mapa 70: Distribución del riesgo por pendiente para construcción en la cabecera cantonal



Fuente: GADMG, PDOT 2020-2023 / **Elaboración**: Equipo Consultor 2020

Mapa 71: Aptitud física constructiva en la cabecera cantonal y área de influencia según IGM



LEYENDA

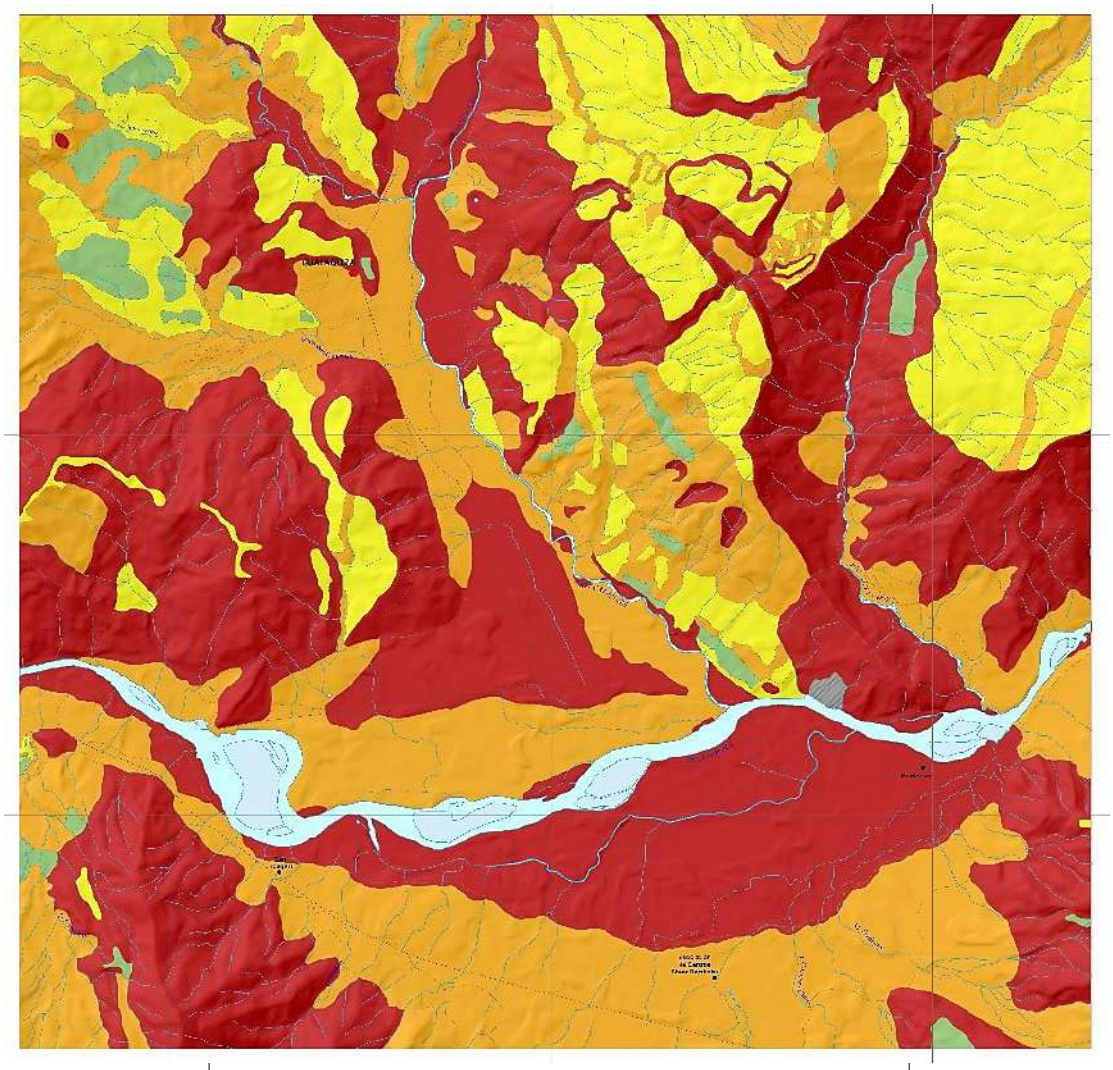
CATEGORÍAS DE APTITUD FÍSICA CONSTRUCTIVA (APFC)			
CATEGORÍA		SÍMBOLO	SUPERFICIE ha
Media alta			478,65
Media			998,94
Baja			2 482,33
Muy baja			1 647,91
No apta			1 936,12
No aplica	Relleno		6,49
	Objetos de cartografía base		248,93
El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799,37 ha)			

CATEGORÍA	LIMITANTES DOMINANTES	DESCRIPCIÓN
Media alta	p3fg3tp2	Pendiente media > 12 a 25 %
Media	p4fg3tp2	Pendiente media a fuerte > 25 a 40 %
Baja	fg3nf4d2	Nivel freático moderadamente profundo > 60 a 90 cm
Muy baja	p6fg3ps2	Pendiente muy fuerte > 70 a 100 %
No apta	p7fg3	Pendiente escarpada, muy escarpada y abrupta > 100 %

Elaboración: IGM, 2024.

Fuente y Elaboración: IGM 2024

Mapa 72: Capacidad de acogida en la cabecera cantonal y área de influencia según IGM



LEYENDA

CATEGORÍAS DE CAPACIDAD DE ACOGIDA (CA)			
CATEGORÍA		SÍMBOLO	SUPERFICIE ha
Alta			163,96
Media			1 313,63
Baja			2 474,93
Muy baja			3 591,43
No aplica	Relleno		6,49
	Objetos de cartografía base		248,93
El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799,37 ha)			

LIMITANTES POR CATEGORIA		
CATEGORÍA	LIMITANTES DOMINANTES	DESCRIPCIÓN
Alta	apfc3	Aptitud física constructiva media alta, no presenta amenaza
Media	apfc4d1	Aptitud física constructiva media, amenaza baja a deslizamientos
Baja	apfc5d2	Aptitud física constructiva baja, amenaza media a deslizamientos
Muy baja	apfc6d2	Aptitud física constructiva muy baja, amenaza media a deslizamientos

Elaboración: IGM, 2024.

Fuente y Elaboración: IGM 2024

2.2 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 55: 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			Ministerio de Educación y Ciencias de España
	1000 hab	Guardería			
	6000 hab		40 – 50 m^2/niño		
	< 6000 hab		25 – 35 m^2/niño		
Primaria (6–13 años)		Unidad de Educación Básica	14 m^2/alumno (España y Francia)		Ministerio de Educación y

			20 – 30 m²/alumno (Inglaterra – Holanda)		Ciencias de España – Francia – Holanda e Inglaterra
				15 m²/alumno	Plan Nacional de Vivienda de España
				8,5–9,5 m²/alumno	Alemania
				3 – 8 m²/alumno	Países europeos
Bachillerato (14–17 años)	16000 hab	Bachillerato General Unificado	1,3 – 2 m²/hab		Ministerio de Educación y Ciencias de España
	6000 hab		1,6 – 0,5 m²/hab		
				56–22 m²/alumno	Normativa Española
				20 m²/alumno	Rusia y Francia
				16 m²/alumno 6 – 10 m²/alumno	España
Educación Superior (18-25 años)			Mínimo 1,5 m²/hab Recomendado 5 – 7 m²/hab Establecido 3,2 m²/alumno		Ministerio de Educación y Ciencias de España – Italia - Inglaterra
			Al incluir espacios para residencias estudiantiles, bares, bibliotecas o salas comunes.		
			Áreas rurales	50 m²/hab	
			Áreas urbanas	17 m²/hab	

Fuente: Normas Europeas (Varios países)
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 56: Normas nacionales de equipamientos de Educación: Municipio de Quito

Categoría	Símb.	Tipología	Establecimientos	Radio de Influencia [m]	Norma [m²/hab]	Lote mínimo [m²]	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 57: 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	
					[m²/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	50000	1	De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Centros de desarrollo infantil	400	4000		900m²
		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 58: Normas internacionales de equipamientos de Salud: España, Francia, Rusia

Fuente país	Suelo/habitante
España	0,94—1,04 m2/hab.
Francia	0,4 m2/hab.
Rusia	0,06-0,12m2/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 59: 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 60: 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 61: Normas Internacionales de suelo por cama en equipamientos de Salud

Suelo/Cama	Cantidad máx. Camas	Fuente
250 m2/cama	Hasta 50	Alonso Velasco
60 m2/cama	Hasta 500	
100 m2/cama	250 – 300	
75 – 100 m2/cama	Sin límite o tipo de hospital	Comisión Central de Coordinación hospitalaria
180 – 200 m2/cama	Hasta 300	Óptimo
100 m2/cama	Hospital general	Francia
400 m2/cama	Hospital psiquiátrico	

Fuente: Las citadas
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 62: Normas nacionales de equipamientos de Salud: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m2/hab)	Lote Mínimo (m2)	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 63: Normativa de equipamientos 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 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				
		Hospital General				
	Sectorial y Barrial	**Primer Nivel de Atención**	-			
		Puesto de Salud	-			
		Centro de Salud - A	-	2000 – 10000	0.15	1500m2
		Centro de Salud - B	-	10001-25000	0.17	4250m2
		Centro de Salud - C	-	25001-50000	0.14	7200m2

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 64: 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 m2/hab	
	Restringido	0,05 – 0,20 m2/hab	
	Especializado	2 – 13 m2/hab	
Biblioteca	España	0,03 – 0,05 m2/hab	5000 – 7000 hab
		0,05 m2/hab.	Hasta 25000 hab

Fuente: Normas Europeas (Varios países)
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 65: Normas nacionales de equipamiento Socio Cultural: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m2/hab)	Lote Mínimo (m2)	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 66: 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 (m2/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 talles, 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 talles con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.	Toda la ciudad	Toda la ciudad	0.2	1500 m2
		Museo				
		Auditorios/ Teatros				
	Sectorial y Barrial	Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0.1	500 m2
		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 m2

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 67: Normas Internacionales de equipamientos Deportivos: Normas Europeas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Observaciones
Deportes al aire libre	Alemania	1 m2/hab	Suelo exclusivo de uso deportivo
	USA	40 m2/hab	Suelo compartido con actividades recreativas

	España	2 - 7 m2/hab.	Hasta 25000 hab
	URSS Hungría 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	
	Hungría	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 68: 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	25 m2/hab		
	EEUU	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 69: 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 70: 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 (m2/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 futbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, racket, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes, opcionales velódromo y pista de bicicrós	Toda la ciudad	Toda la ciudad	-	5000-10000 m2
	Sectorial y Barrial	Parques sectoriales o barriales	1000	10000	1.5	≥5000 m2
		Plazas	-	7000	0.2	≥1400 m2
		Plazoletas	-	2500	0.2	≥500 m2
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400-800	1000	0.5	300-1000 m2
		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 71: Normas Internacionales de equipamientos de Bienestar Social: Normas Europeas

Tipo de Equipamiento	Nivel/País	Suelo/habitante	Población beneficiaria
Servicios Asistenciales Infantiles	España	200 m2/unidad 0,10 m2/hab 2,50 m2/hab	0 – 5 años
Servicios de Atención al Adulto Mayor	España	0,5 m2/hab	Mayores a 65 años
		0,16 m2/hab	5000 hab

Atención a Grupos Vulnerables	Francia	0,4 – 1,8 m2/hab (4000 -40000 habitantes)	Protección de la mujer y el niño
	España	0,02 m2/hab	

Fuente: Normas Europeas (Varios países)
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 72: Normas nacionales de equipamientos Bienestar Social: Municipio de Quito

Categoría	Simb	Tipología	Simb	Establecimientos	Rad. De Influencia	Norma (m2/hab)	Lote Mínimo (m2)	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	Alberges, 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 73: 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 (m2/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 m2
		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)				De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración comunitaria	1000	5000	0.06-0.1	300-500 m2
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - A	400	500-1000	0.9	400 m2
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - B	500			800 m2
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - C	800			916 m2
		Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquia	-	De acuerdo a estudios de detalle

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

2.2.1.1 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 74: 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 75: 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 76: 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 77: 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 78: 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 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 m2
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (Productos perecibles y no perecibles)	800	5000	0.28	1400 m2

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 79: 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: * ** Estás 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 estás empresas o lo que determine el ente rector.

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 80: 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	-	
	Sectorial	Sede de administración y gestión parroquial	Toda la parroquia	Toda la parroquia	-	500 m2
	Barrial	Sede de administración y gestión barrial	Todo el barrio	Todo el barrio	-	500 m2

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.1.1.8. Estándar de espacios públicos

Tabla 81: 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 82: Normas nacionales de Espacios Públicos: Municipio de Cuenca

Elemento vial	Espacio requerido	Observaciones
Espacio público	7m2/hab 15 m2/vivienda	Suelo Urbano Consolidado, en ningún caso será inferior al 10% del suelo urbanizable del sector
	8m2/hab 20 m2/vivienda	Suelo Urbano Consolidado, en ningún caso será inferior al 15% del suelo urbanizable del sector
	9m2/hab 20 m2/vivienda	Suelo Expansión urbana, en ningún caso será inferior al 20% del suelo urbanizable del sector
	7m2/hab 15 m2/vivienda	Cabeceras urbano parroquiales de densidad baja, en ningún caso será inferior al 15%
	8m2/hab 20 m2/vivienda	Cabeceras urbano parroquiales de densidad media, en ningún caso será inferior al 15%

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca
Elaboración: Equipo Consultor 2020

2.2.2 ESTÁNDAR DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

Tabla 83: 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 84: 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 85: 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 86: 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 87: 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 88: 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 89: 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 90: Normas nacionales de vialidad: Redondeles

Radio del redondel (m)	Ancho de la vía del redondel (m)		
	1vehículo 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 91: 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

2.2.3 ESTÁNDAR EN ÁREAS VERDES

Tabla 92: 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 93: 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

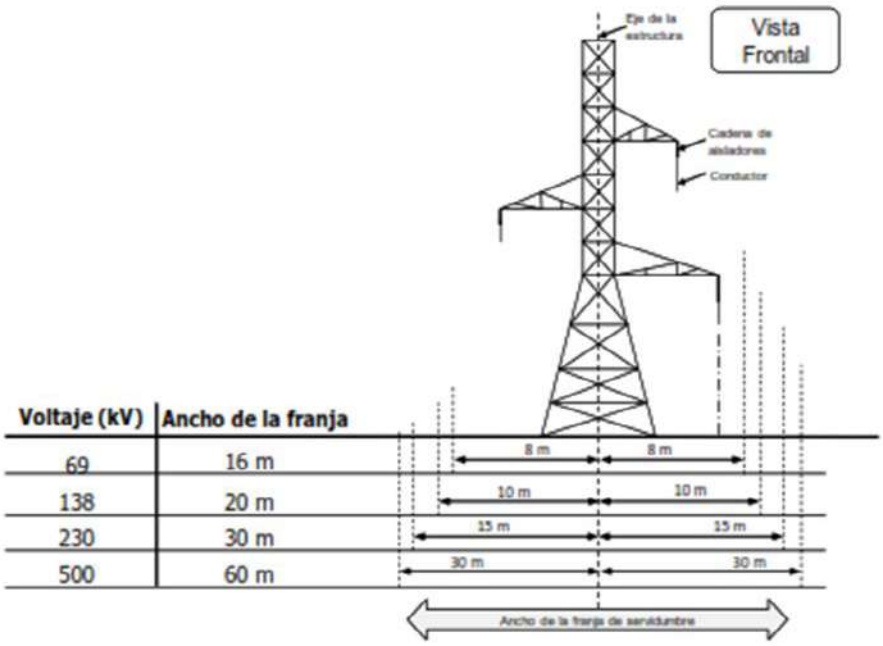
Tabla 94: Normas nacionales de Áreas Verdes: Municipio de Cuenca

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	9m2/hab para áreas verdes
Suelo urbano consolidado	7 m2/hab 15 m2/vivienda

Fuente: Normas del Municipio de Cuenca
Elaboración: Equipo Consultor 2020

2.2.4 OTROS ESTANDARES: ELECTRICOS, FUENTES HÍDRICAS, RUIDO, CONTAMINACIÓN, MOBILIARIO URBANO, ETC.

Tabla 95: Distancias de la franja de servidumbre



Voltaje (kV)	Ancho de la franja
69	16 m
138	20 m
230	30 m
500	60 m

Fuente: ARCONEL
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 96: 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 97: 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 98: 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 99: 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 100: 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 caga 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 101: 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 102: 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 80asientos, 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

2.2.5 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 103: Normativa de regulación de equipamientos públicos para el cantón de Gualaquiza

EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN						
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	50000	1	De acuerdo a

						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				
		Hospital General				
	Sectorial y Barrial	**Primer Nivel de Atención**	-			
		Puesto de Salud	-			
		Centro de Salud - A	-	2000 – 10000	0.15	1500m2
		Centro de Salud - B	-	10001-25000	0.17	4250m2
		Centro de Salud - C	-	25001-50000	0.14	7200m2

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	Cantonal		0.10	De acuerdo a estudios de detalle
		Pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad		Todo el cantón	0.20	
		Casa de la Música			0.10	
		Archivo histórico del cantón			-	
		Complejo cultural con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de talles, 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 talles con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.	Toda la ciudad	Toda la ciudad	0.2	1500 m2
		Museo				
		Auditorios/ Teatros				
	Sectorial y Barrial	Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0.1	500 m2
		Centro cultural rural: auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso multiplique, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	2000-5000	0.1	500 m2

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		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 futbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, racket, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes, opcionales velódromo y pista de bicicrós	Toda la ciudad	Toda la ciudad		5000-10000 m2
	Sectorial y Barrial	Parques sectoriales o barriales	1000	10000	1.5	≥5000 m2
		Plazas	-	7000	0.2	≥1400 m2
		Plazoletas	-	2500	0.2	≥500 m2
		Parques Infantiles	400-800	1000	0.5	300-1000 m2
		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 (m2/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 m2
		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)				De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración comunitaria	1000	5000	0.06-0.1	300-500 m2
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - A	400	500-1000	0.9	400 m2
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - B	500			800 m2
		Centro de desarrollo infantil (Cuidado diario e inicial) - C	800			916 m2
		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 (m2/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 m2
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (Productos perecibles y no perecibles)	800	5000	0.28	1400 m2

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO						
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			-	

Fuente: GAD Municipal de Cuenca y Distrito Metropolitano de Quito
Elaboración: Equipo Consultor 2020

2.3 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.

2.3.1 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.

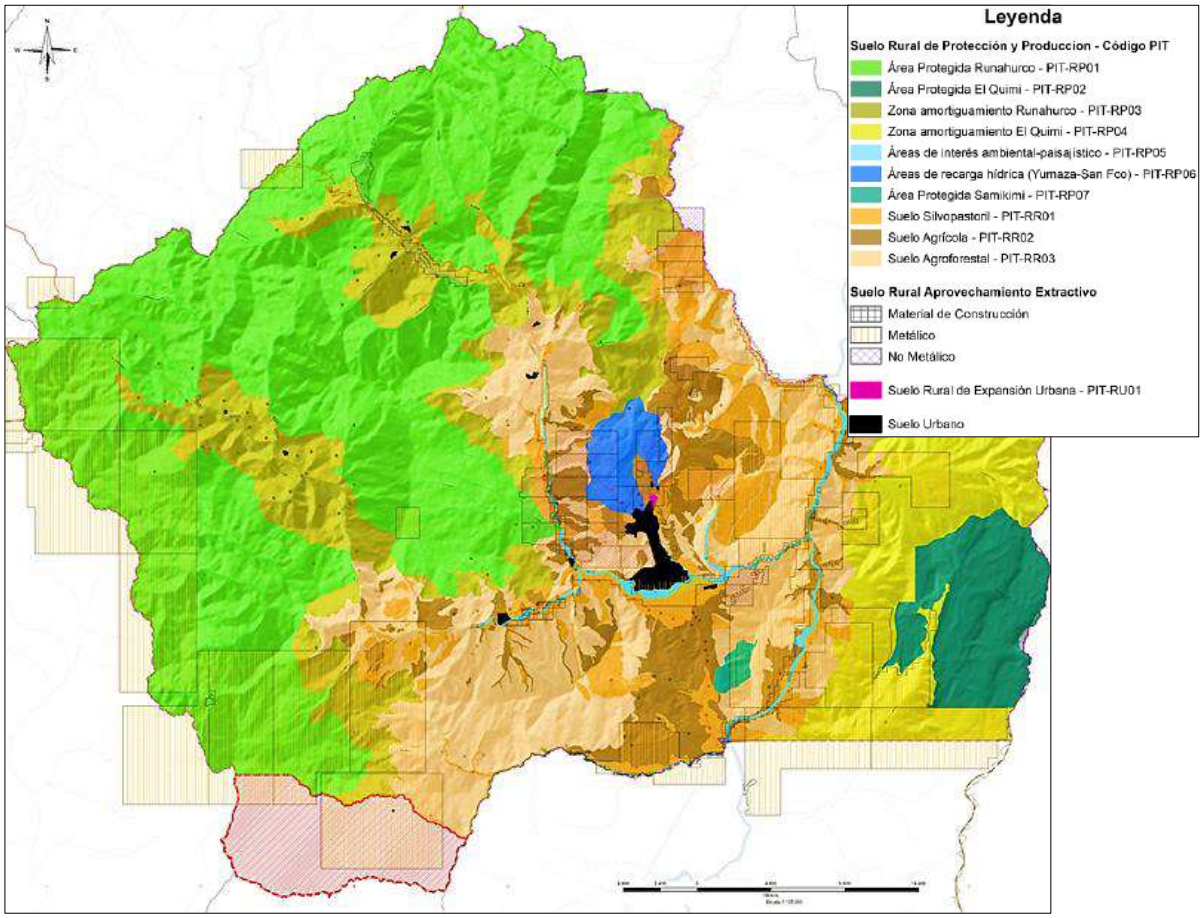
De acuerdo a la subclasificación se han establecido en total 11 PIT, 7 definidos para el suelo rural de protección, 3 para el suelo rural de producción y 1 para el suelo rural de expansión urbana; en lo referente al suelo rural de aprovechamiento extractivo, al darse las concesiones mineras sobre suelo 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 104: 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	PIT – RU01	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 73: Distribución de los PIT en Suelo Rural

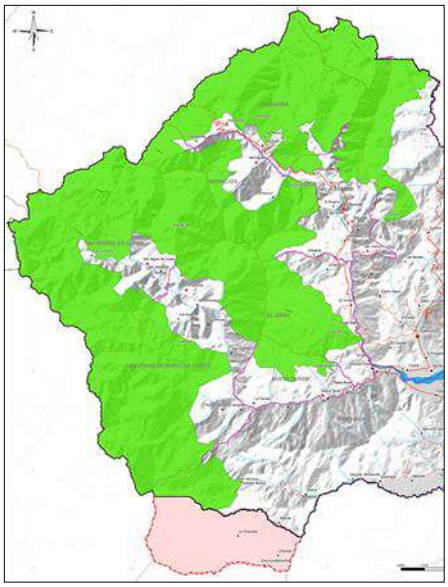


Fuente: Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

2.3.1.1 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:

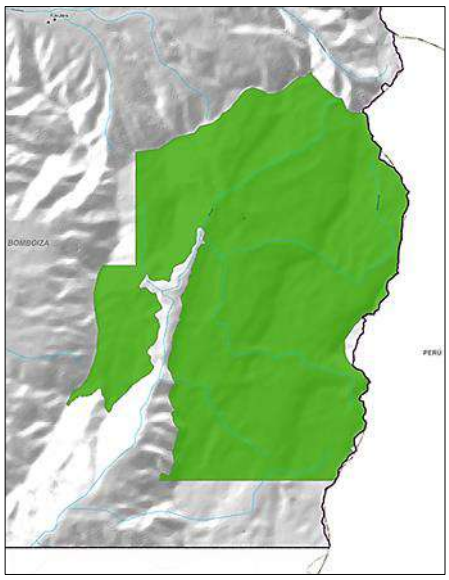
Área Protegida Runahurco.

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:

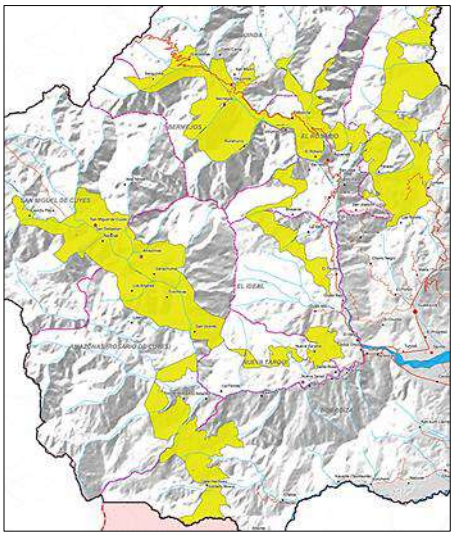
Área Protegida El Quimi.

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:

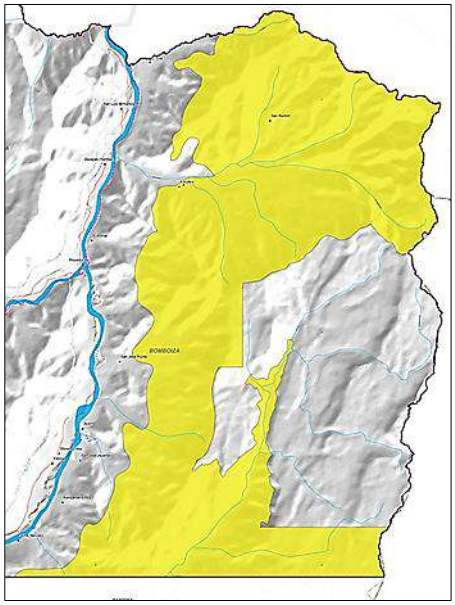
Zona de Amortiguamiento Runahurco.

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.

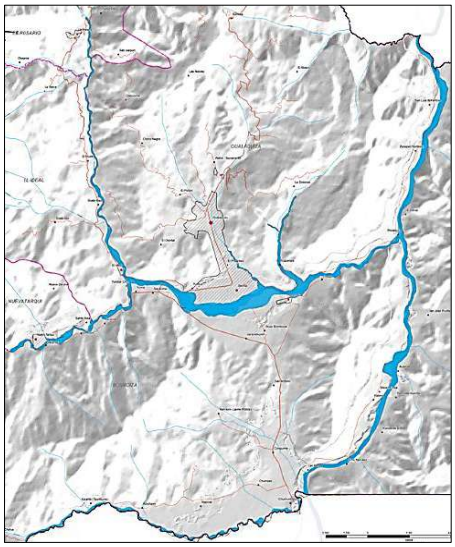
Código: PIT-RP04

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).

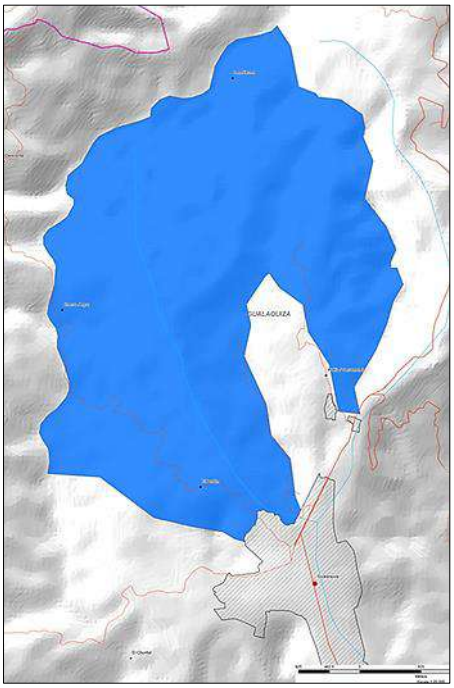
Código: PIT-RP05

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

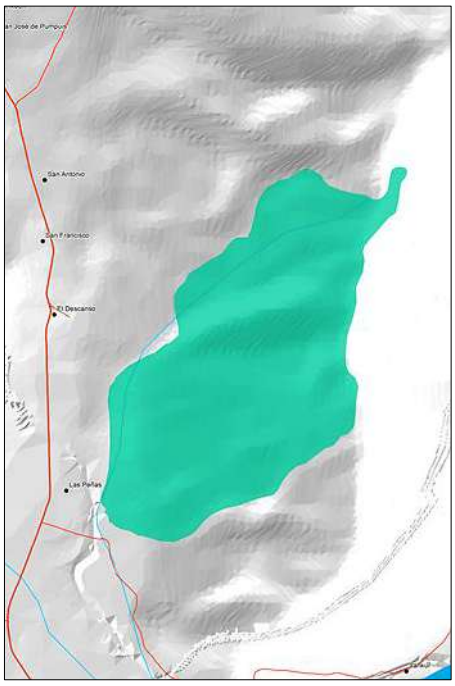
Extensión: 2.622,96 ha

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.

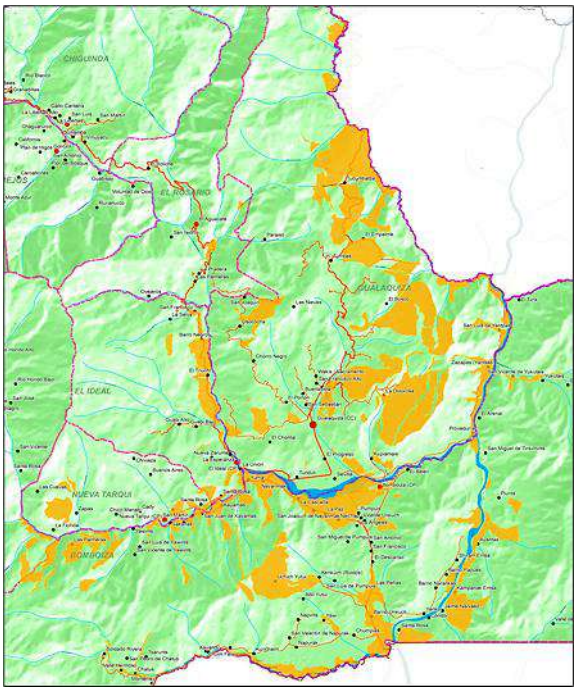
Contiene formaciones de bosque localizadas en una topografía accidentada, con condiciones climáticas e hídricas que no son aptas para la agricultura o la ganadería. Su función principal es la de conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre.

Las actividades compatibles son de investigación científica-cultural y ecoturismo con limitaciones.

2.3.1.2 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:

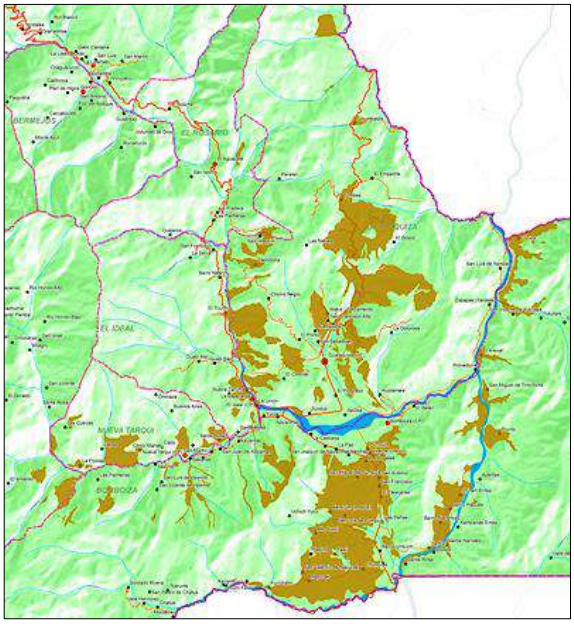
Suelo de Producción Silvopastoril.

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

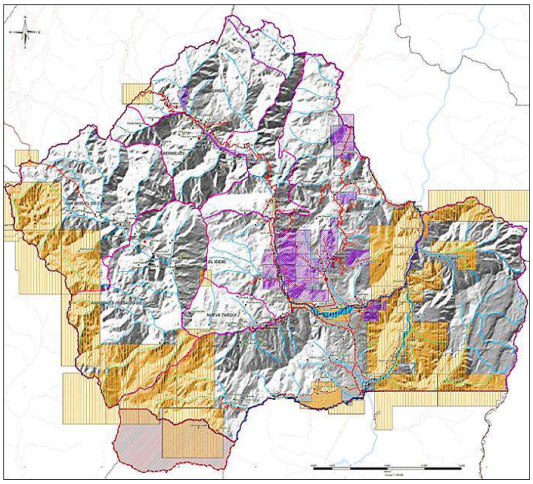
Características: Suelo previsto para prácticas de producción mixta: Cultivos y árboles forestales implantados de manera secuencial, permitiendo un mejor aprovechamiento del suelo de forma que se diversifique y optimice una producción sostenible, tanto con un fin de protección ecológica como de producción.

Las actividades preferentes son para un uso mixto: Cultivos agrícolas/crianza de animales menores con plantaciones de especies arbóreas frutales o forestales.

2.3.1.3 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 especifico 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)

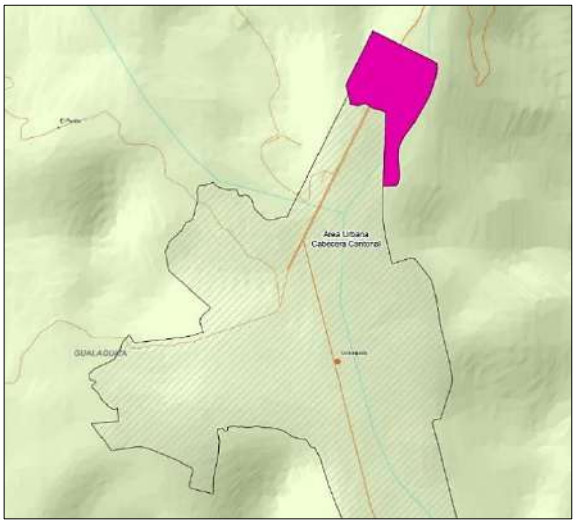
Extensión: 64.035,15 ha

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.

2.3.1.4 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.

2.3.2 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).

2.3.2.1 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 105: Descripción de los PIT del suelo urbano de la cabecera cantonal

Sector	Código PIT	Superficie (ha)	Porcentaje
Sector C	PIT C1	8.83	0.95%
	PIT C2	7.45	0.80%
	PIT C3	17.43	1.87%
	PIT C4	7.76	0.83%
	PIT C5	6.49	0.69%
	PIT C6	8.19	0.88%
	PIT C7	7.86	0.84%
	Subtotal	**64.01**	**6.85%**
Sector N	PIT N1	7.79	0.83%
	PIT N2	14.17	1.52%
	PIT N3	15.07	1.61%
	PIT N4	14.36	1.54%
	PIT N5	10.63	1.14%
	PIT N6	25.74	2.76%
	Subtotal	**87.76**	**9.39%**

Sector E	PIT E1	17.52	1.88%
	PIT E2	27.58	2.95%
	PIT E3	5.52	0.59%
	PIT E4	4.52	0.48%
	Subtotal	**55.14**	**5.90%**
Sector S	PIT S1	12.40	1.33%
	PIT S2	15.41	1.65%
	PIT S3	15.07	1.61%
	PIT S4	6.24	0.67%
	PIT S5	32.91	3.52%
	PIT S6	36.80	3.94%
	PIT S7	50.87	5.44%
	PIT S8	20.71	2.22%
	PIT S9	15.79	1.69%
	PIT S10	3.74	0.40%
	PIT S11	23.25	2.49%
	PIT S12	124.37	13.31%
	PIT S13	4.20	0.45%
	Subtotal	**361.76**	**38.72%**
Sector M	PIT M1	14.36	1.54%
	PIT M2	17.56	1.88%
	PIT M3	4.41	0.47%
	PIT M4	12.37	1.32%
	PIT M5	15.41	1.65%
	PIT M6	33.02	3.53%
	Subtotal	**97.13**	**10.40%**
Sector O	PIT O1	13.46	1.44%
	PIT O2	7.47	0.80%
	PIT O3	3.61	0.39%
	PIT O4	9.07	0.97%
	PIT O5	9.49	1.02%
	Subtotal	**43.1**	**4.61%**
Sector ESP	ESP1	20.56	2.20%
	ESP2	33.41	3.58%
	Subtotal	**53.97**	**5.78%**
Sector TP	TP1	2.81	0.30%
	TP2	97.88	10.48%
	TP3	53.74	5.75%
	TP4	10.33	1.11%
	TP5	6.65	0.71%
	Subtotal	**171.41**	**18.35%**
TOTAL		**934.28**	**100.00%**

Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032, Sectores del GADMG

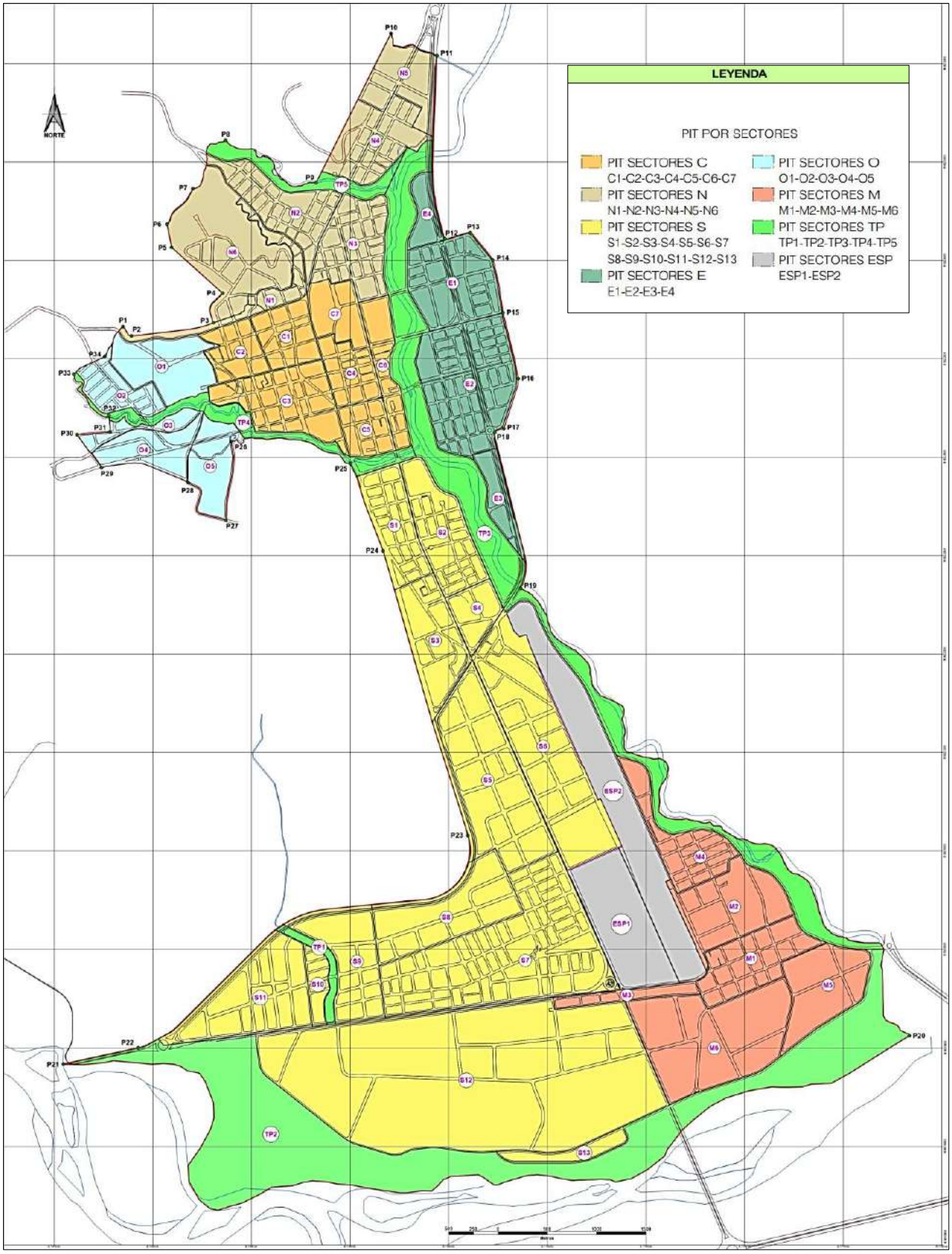
Tabla 106: Descripción de los PIT del suelo urbano de cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco

Centro Urbano	Código PIT	Superficie (ha)	Porcentaje
AMAZONAS	AMA01	3.30	2.23%
	AMA02	4.13	2.78%
	Subtotal	**7.43**	**5.01%**
BERMEJOS	BER01	3.94	2.66%
	BER02	3.30	2.23%
	BER03	2.61	1.76%
	BER04	0.42	0.28%
	Subtotal	**10.27**	**6.92%**
BOMBOIZA	BOM01	6.52	4.40%
	BOM02	11.03	7.44%
	BOM03	0.54	0.36%
	Subtotal	**18.09**	**12.20%**

CHIGUINDA	CHIG01	2.38	1.60%
	CHIG02	2.47	1.67%
	CHIG03	1.75	1.18%
	CHIG04	1.73	1.17%
	CHIG05	2.23	1.50%
	CHIG06	0.64	0.43%
	CHIG07	0.22	0.15%
	Subtotal	**11.42**	**7.70%**
EL IDEAL	IDE01	3.47	2.34%
	IDE02	8.61	5.81%
	IDE03	2.74	1.85%
	Subtotal	**14.82**	**9.99%**
EL ROSARIO	ROS01	1.55	1.05%
	ROS02	2.48	1.67%
	ROS03	3.82	2.58%
	ROS04	1.13	0.76%
	Subtotal	**8.98**	**6.05%**
LA PRADERA	PRA01	4.11	2.77%
	PRA02	5.17	3.49%
	PRA03	10.35	6.98%
	PRA04	1.13	0.76%
	Subtotal	**20.76**	**14.00%**
NUEVA TARQUI	TAR01	7.57	5.10%
	TAR02	7.90	5.33%
	TAR03	21.69	14.62%
	TAR04	7.66	5.16%
	Subtotal	**44.82**	**30.22%**
SAN FRANCISCO	FRAN01	4.88	3.29%
	FRAN02	0.69	0.47%
	FRAN03	0.67	0.45%
	FRAN04	0.91	0.61%
	FRAN05	0.49	0.33%
	Subtotal	**7.64**	**5.15%**
SAN MIGUEL DE CUYES	CUY01	1.41	0.95%
	CUY02	2.67	1.80%
	Subtotal	**4.08**	**2.75%**
	TOTAL	**148.31**	**100.00%**

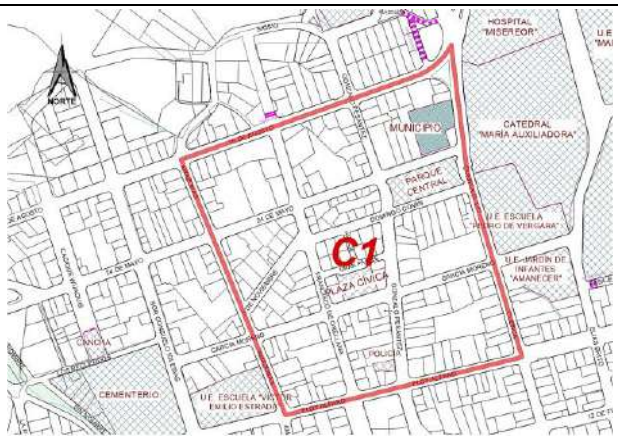
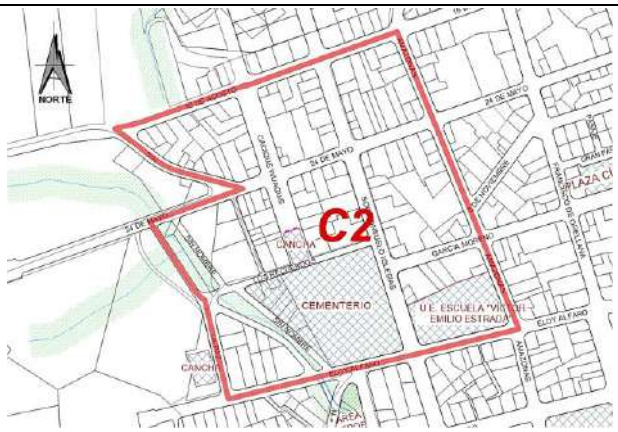
Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032, Sectores

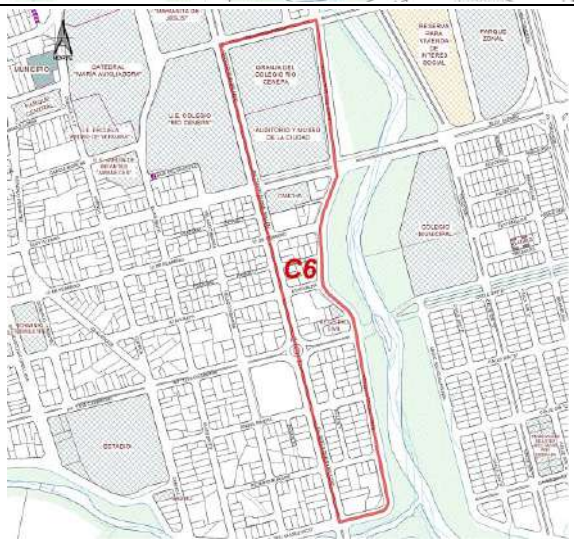
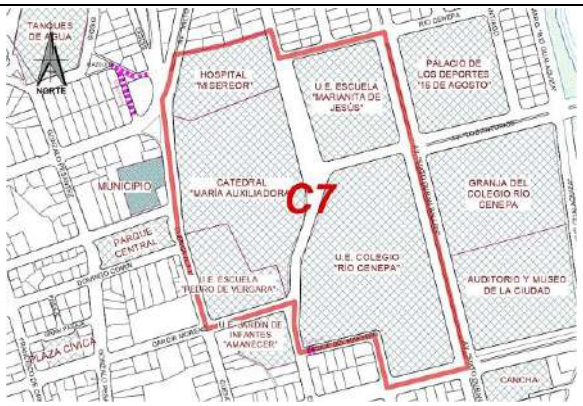
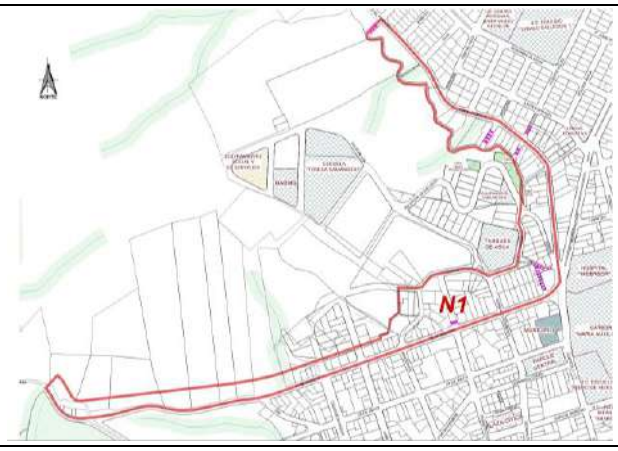
Mapa 74: PIT del Suelo Urbano-Cabecera cantonal

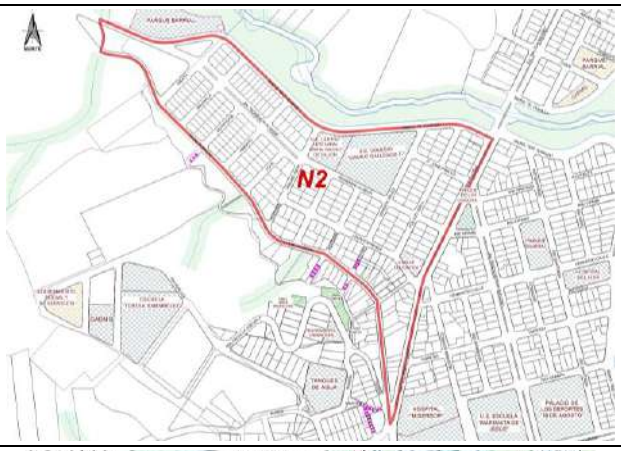
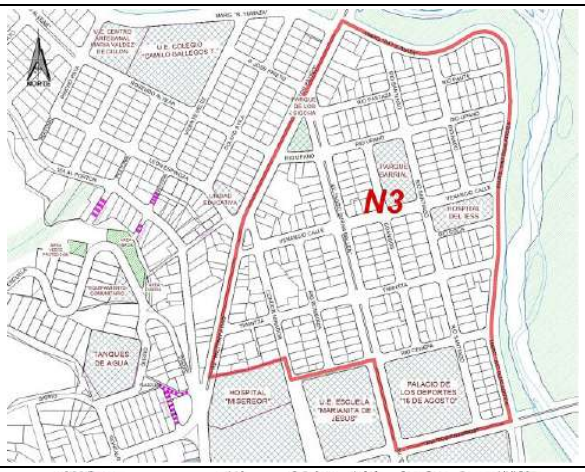


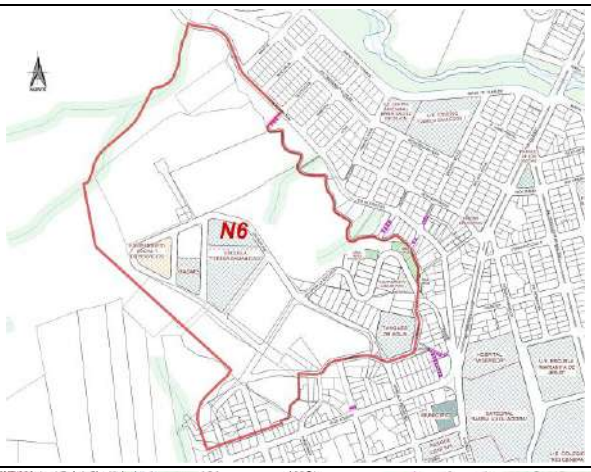
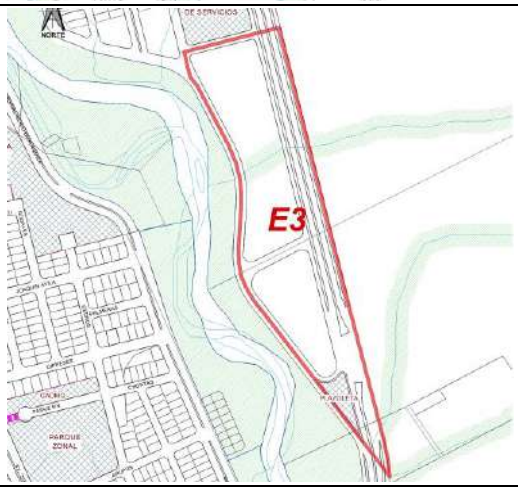
Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.3.2.2 PIT de la Cabecera Cantonal por Sectores

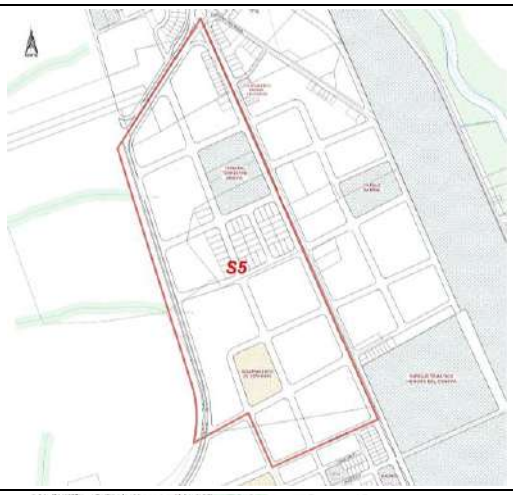
	**Polígono de Intervención Territorial**: Barrio Central, 24 de Mayo y Agua Dulce. **Código**: PIT-C1 **Extensión**: 8.83 ha **Características**: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 93% de lotes edificados; acoge equipamientos de administración y gestión (Municipio, parque central, plaza cívica, notaria), usos comerciales y residenciales; cuenta con servicios básicos.
	**Polígono de Intervención Territorial**: Barrio 24 de Mayo y Agua Dulce. **Código**: PIT-C2 **Extensión**: 7.45 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Amazonas, Agua Dulce, Central y La Unión. **Código**: PIT-C3 **Extensión**: 17.43 ha. **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio La Amistad, Central y La Unión. **Código**: PIT-C4 **Extensión**: 7.76 ha **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.

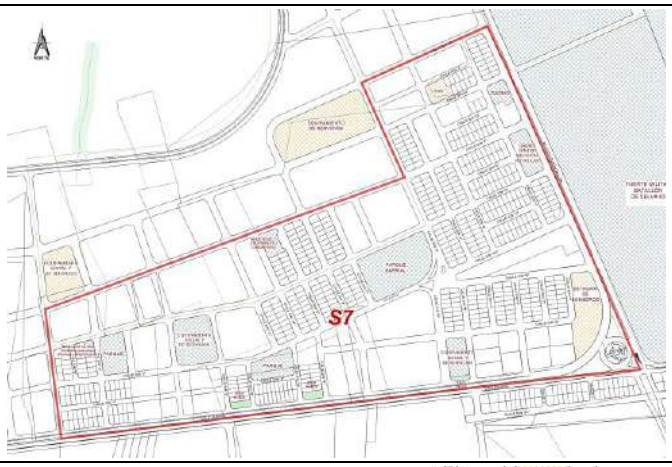
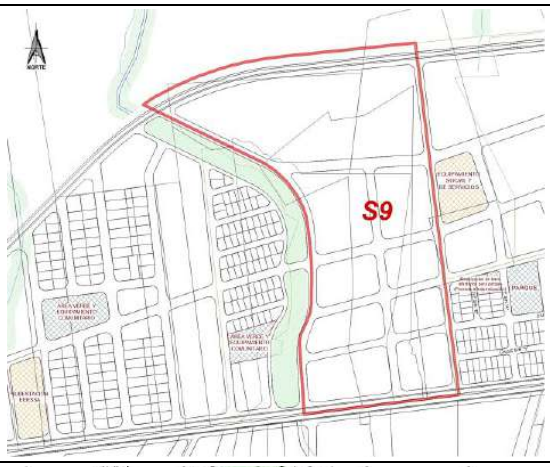
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio La Unión. **Código**: PIT-C5 **Extensión**: 6.49 ha **Características**: Forma parte del suelo urbano consolidado con el 79% de lotes edificados; acoge un equipamiento de educación y usos de comercio al por menor y residenciales; cuenta con servicios básicos.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio La Unión y La Amistad. **Código**: PIT-C6 **Extensión**: 8.19 ha **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.
	**Polígono de Intervención Territorial**: Barrio Central, La Amistad y San José. **Código**: PIT-C7 **Extensión**: 7.86 ha **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.
	**Polígono de Intervención Territorial**: Barrio Las Colinas, Central y 24 de Mayo. **Código**: PIT-N1 **Extensión**: 7.79 ha **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.

	**Polígono de Intervención Territorial**: Barrio La Carolina. **Código**: PIT-N2 **Extensión**: 14.17 ha **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.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio San José. **Código**: PIT-N3 **Extensión**: 15.07 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Yumaza. **Código**: PIT-N4 **Extensión**: 14.36 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Yumaza. **Código**: PIT-N5 **Extensión**: 10.63 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.

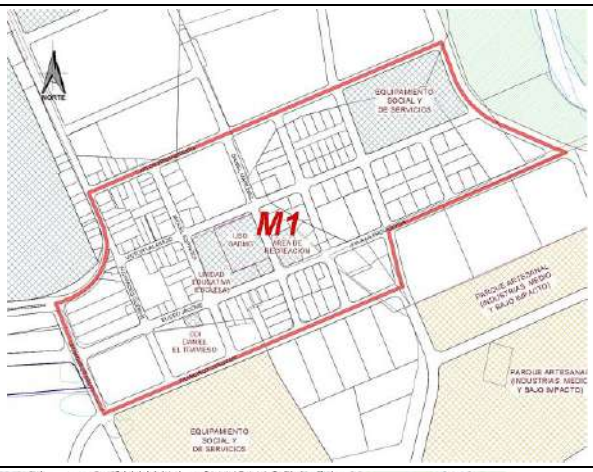
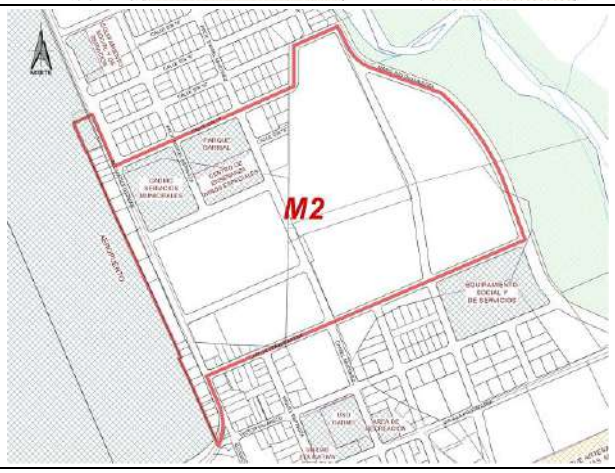
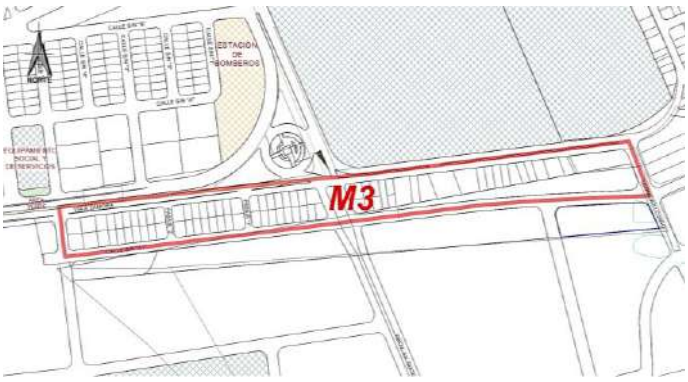
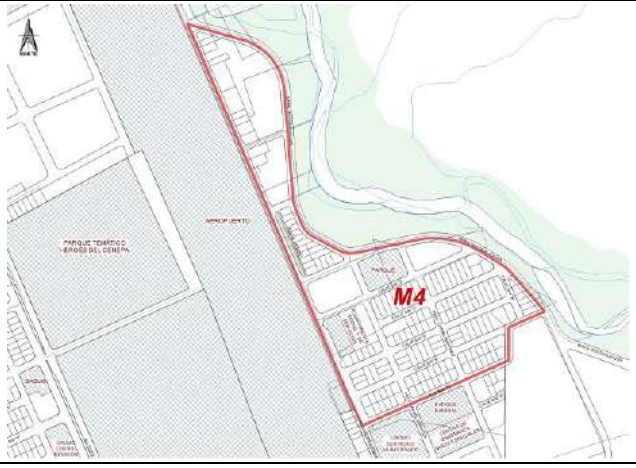
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Las Colinas. **Código**: PIT-N6 **Extensión**: 25.74 ha **Características**: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-13% de lotes edificados; acoge equipamientos de educación, servicios y usos residenciales; cuenta con una baja cobertura de 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.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Perla de la Amazonía. **Código**: PIT-E3 **Extensión**: 5.52 ha **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.

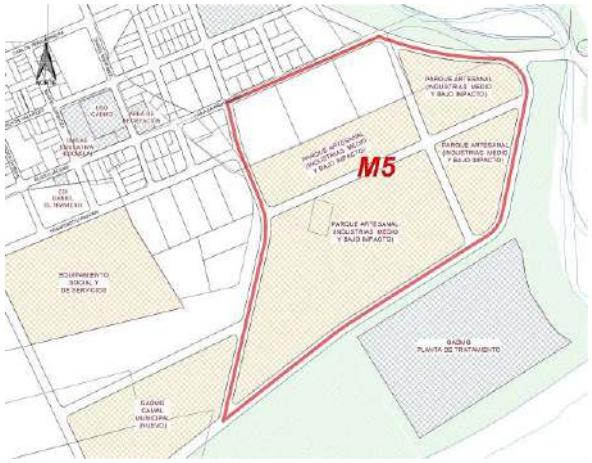
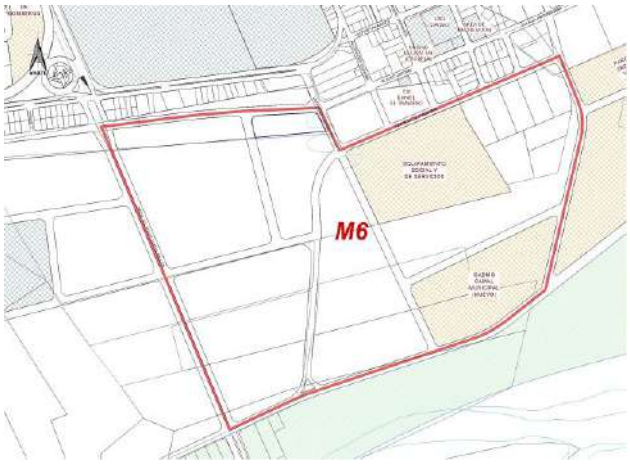
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio María Auxiliadora. **Código**: PIT-E4 **Extensión**: 4.52 ha **Características**: Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 0% de lotes edificados; se prevé desarrollo para uso residencial; no cuenta con trazado vial aperturado, equipamientos y servicios básicos.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Arturo Ávila. **Código**: PIT-S1 **Extensión**: 12.40 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: El Manantial. **Código**: PIT-S2 **Extensión**: 15.41 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 y el centro agrícola; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención Territorial: Arturo Ávila y San Miguel. **Código**: PIT-S3 **Extensión**: 15.07 ha **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.

	Polígono de Intervención Territorial: Barrio San Miguel. **Código**: PIT-S4 **Extensión**: 6.24 ha **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.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio San Miguel y Las Orquídeas. **Código**: PIT-S5 **Extensión**: 32.91 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio San Miguel. **Código**: PIT-S6 **Extensión**: 36.80 ha **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.

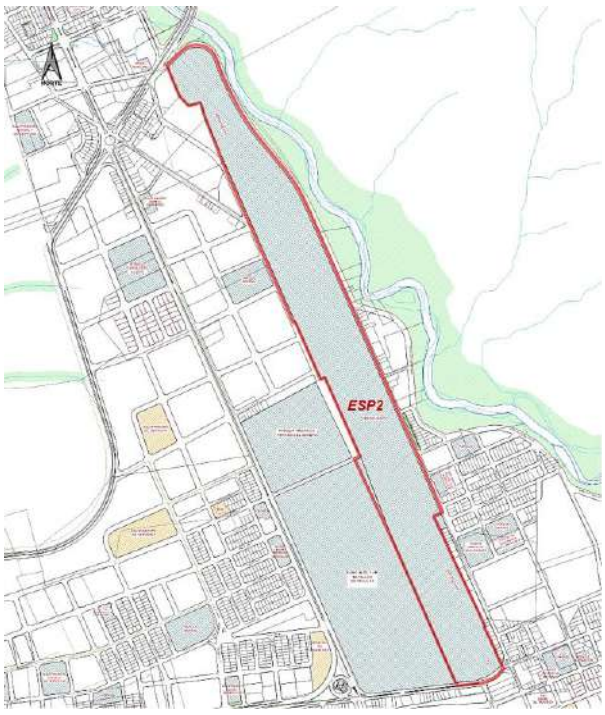
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Las Orquídeas y Santa Cruz. **Código**: PIT-S7 **Extensión**: 50.87 ha **Características:** Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 6% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial; acoge un equipamiento barrial; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Las Orquídeas y Santa Cruz. **Código**: PIT-S8 **Extensión**: 20.71 ha **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.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Santa Cruz. **Código**: PIT-S9 **Extensión**: 15.79 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz. **Código**: PIT-S10 **Extensión**: 3.74 ha **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.

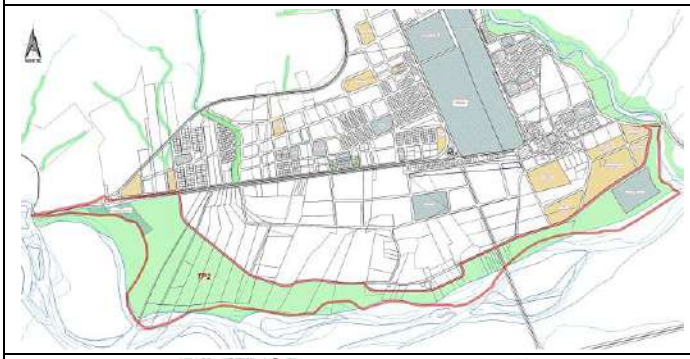
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz. **Código**: PIT-S11 **Extensión**: 23.25 ha **Características:** Forma parte del suelo urbano no consolidado con el 10% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial en altura; no dispone de equipamientos; no tiene todo el trazado vial aperturado; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Santa Cruz y Tambo Viejo. **Código**: PIT-S12 **Extensión**: 124.37 ha **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.
	Polígono de Intervención Territorial: Barrio Tambo Viejo. **Código**: PIT-S13 **Extensión**: 4.20 ha **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.

	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Sevilla. **Código**: PIT-M1 **Extensión**: 14.36 ha **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.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Sevilla. **Código**: PIT-M2 **Extensión**: 17.56 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**: 12.37 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 servicios básicos hacía la vía a Proveeduría.
	**Polígono de Intervención Territorial:** Barrio Tambo Viejo. **Código**: PIT-M6 **Extensión**: 33.02 ha **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.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio 24 de Mayo y Agua Dulce. **Código**: PIT-O1 **Extensión**: 13.46 ha **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.

	Polígono de Intervención territorial: Barrio Los Laureles. **Código**: PIT-O2 **Extensión**: 7.47 ha **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.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio Los Laureles. **Código**: PIT-O3 **Extensión**: 3.61 ha **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.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio Los Laureles y Churuyacu. **Código**: PIT-O4 **Extensión**: 9.07 ha **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.

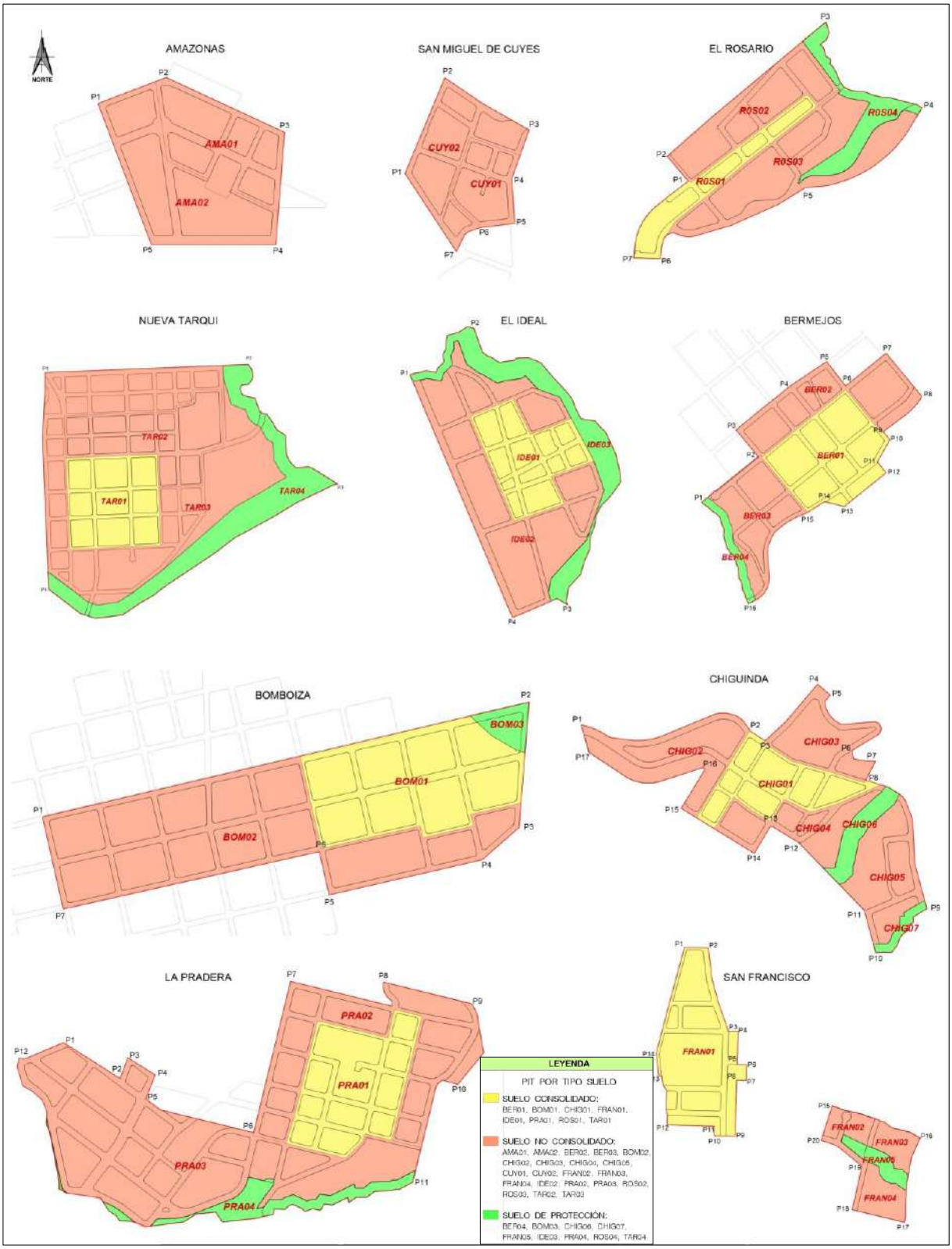
	Polígono de Intervención territorial: Barrio Churuyacu. **Código**: PIT-O5 **Extensión**: 9.49 ha **Características:** Forma parte del suelo urbano no consolidado con el +-24% de lotes edificados; se prevé su consolidación para uso residencial y turístico; no tiene equipamientos; cuenta con baja cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio Sevilla. **Código**: ESP1 **Extensión**: 20.56 ha **Características:** Conformado por el Equipamiento Especial del Fuerte Militar “Batallón de Selva 63”.
	**Polígono de Intervención territorial:** Barrio Sevilla. **Código**: ESP2 **Extensión**: 33.41 ha **Características:** Conformado por el Equipamiento Especial del Aeropuerto.

	Polígono de Intervención territorial: Barrio Santa Cruz. **Código**: PIT-TP1 **Extensión**: 2.81 ha **Características:** Conformado por las márgenes de protección de la Quebrada S/N que atraviesa el Barrio Santa Cruz.
	**Polígono de Intervención territorial:** Barrio Santa Cruz y Tambo Viejo. **Código**: PIT-TP2 **Extensión**: 97.88 ha **Características:** Conformado por las márgenes de protección del Río Bomboiza.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio Sevilla, San Miguel, El Manantial, Perla de la Amazonia, La Unión, La Amistad, María Auxiliadora, San José y Yumaza. **Código**: PIT-TP3 **Extensión**: 53.74 ha **Características:** Conformado por las márgenes de protección del Río Gualaquiza.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio El Manantial, Arturo Ávila, La Unión, Amazonas, Churuyacu, Agua Dulce y Los Laureles. **Código**: PIT-TP4 **Extensión**: 10.33 ha **Características:** Conformado por las márgenes de protección del Río Churuyacu.
	Polígono de Intervención territorial: Barrio San José, Yumaza y La Carolina. **Código**: PIT-TP5 **Extensión**: 6.65 ha **Características:** Conformado por las márgenes de protección del Río Yumaza.

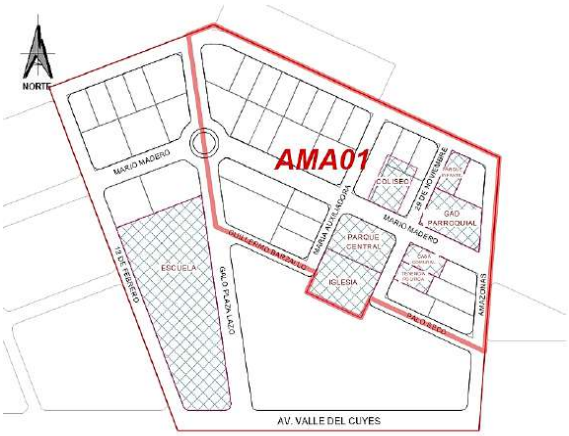
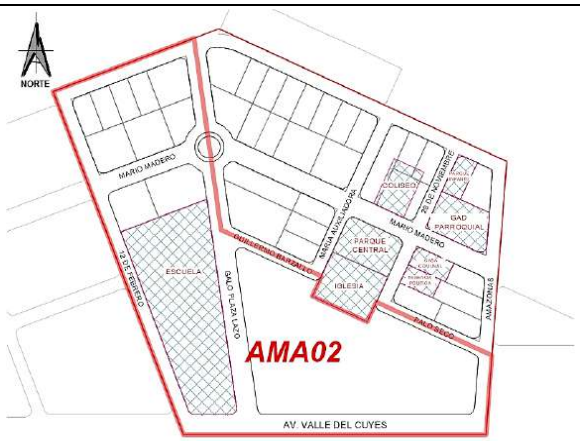
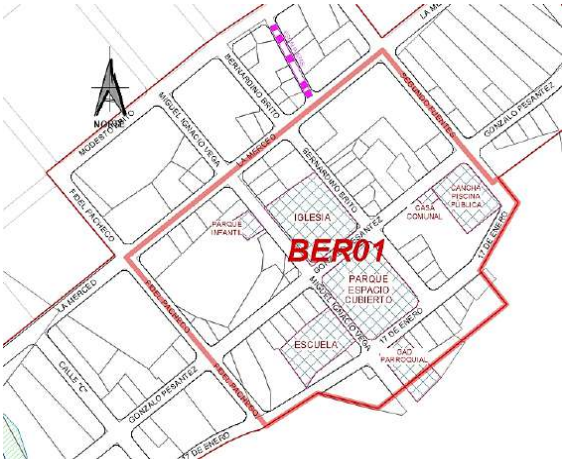
2.3.2.3 PIT para las cabeceras parroquiales

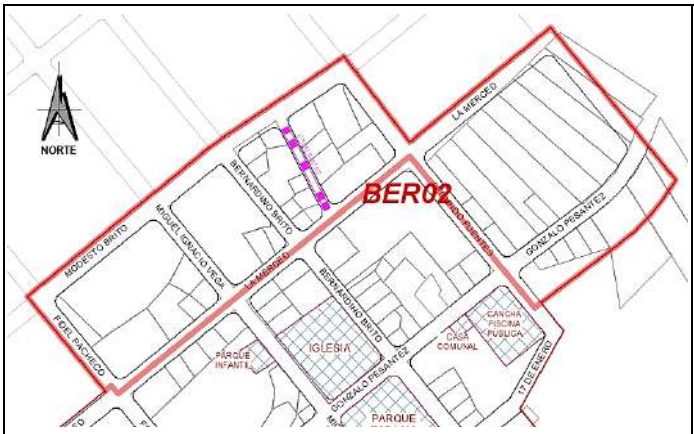
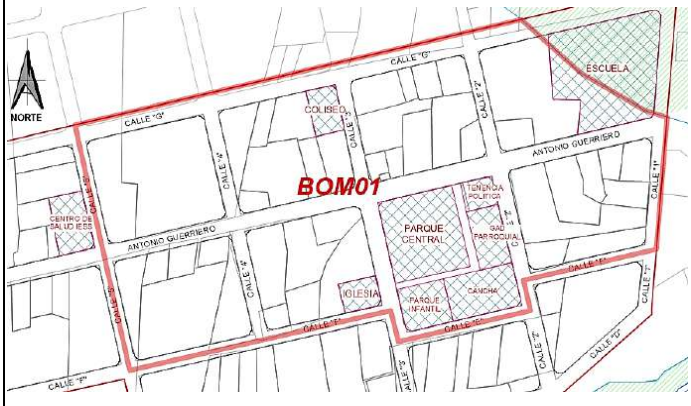
Dentro de los límites urbanos establecidos se definen los PIT para el suelo urbano de las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco.

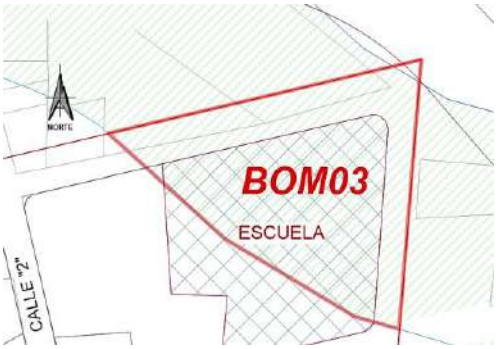
Mapa 75: PIT del Suelo Urbano-Cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



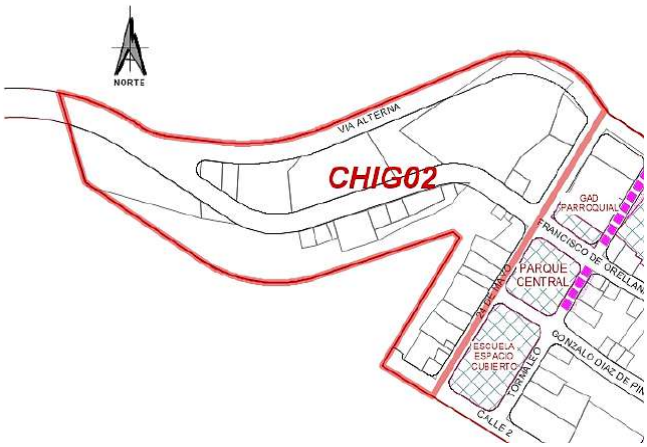
Fuente: Componente Estructurante PUGS 2020-2032 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

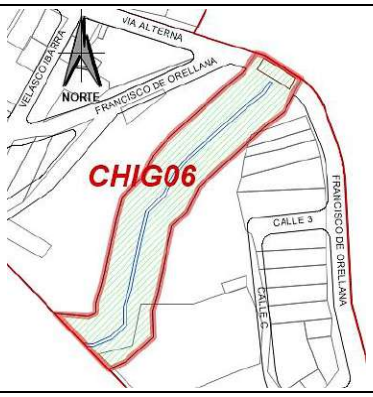
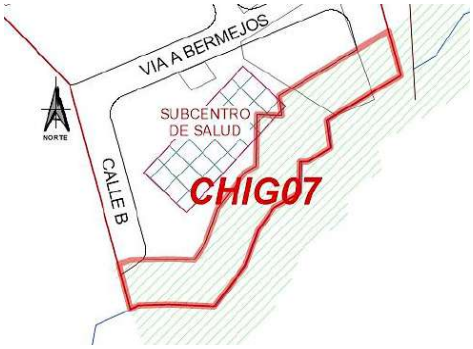
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Amazonas. **Código**: PIT-AMA01 **Extensión**: 3.30 ha **Características:** Su área central se encuentra en proceso de consolidación, es un suelo no consolidado para usos mixtos, el 52% de lotes están edificados, cuenta con equipamientos de alcance parroquial y baja cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Amazonas. **Código**: PIT-AMA02 **Extensión**: 4.13 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 50% de lotes están edificados, cuenta con un equipamiento de alcance parroquial, baja cobertura de servicios básicos y la red vial no está aperturada conforme la planificación.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Bermejos. **Código**: PIT-BER01 **Extensión**: 3.94 ha **Características:** Su área central se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 77% de lotes están edificados, 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 buena cobertura de servicios básicos.

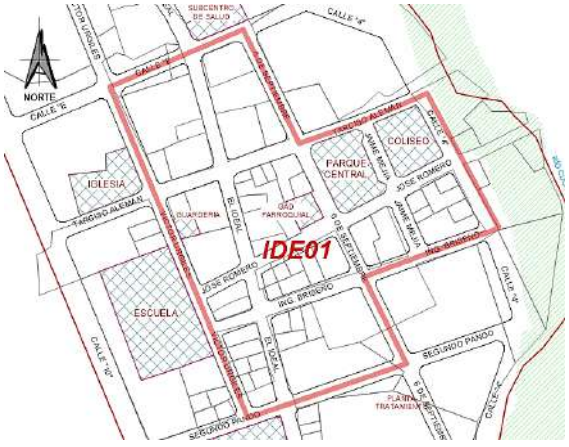
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Bermejos. **Código**: PIT-BER02 **Extensión**: 3.30 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 60% de lotes están edificados, no cuenta con equipamientos, tiene media cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bermejos. **Código**: PIT-BER03 **Extensión**: 2.61 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 36% de lotes están edificados, tiene al cementerio como equipamiento de alcance parroquial, cuenta con baja cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bermejos. **Código**: PIT-BER04 **Extensión**: 0.42 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de la quebrada.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Bomboiza. **Código**: BOM01 **Extensión**: 6.52 ha **Características:** Su área central se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 85% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso, cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado, tiene buena cobertura de servicios básicos.

	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Bomboiza. **Código**: BOM02 **Extensión**: 11.03 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 56% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso; tiene el centro de salud del IESS como equipamiento de alcance parroquial, cuenta con media cobertura de servicios básicos.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Bomboiza. **Código**: BOM03 **Extensión**: 0.54 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección del brazo del río Bomboiza.

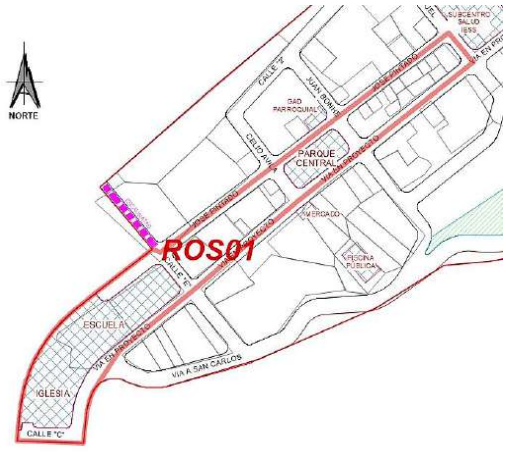
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG01 **Extensión**: 2.38 ha **Características:** Su área central se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 76% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal Francisco de Orellana y la vía alterna de ingreso; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos. Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.

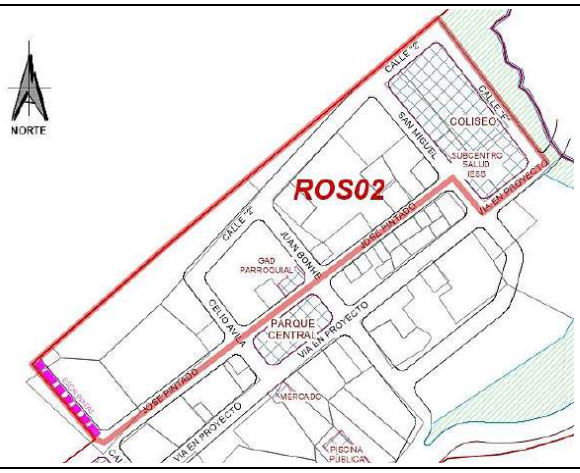
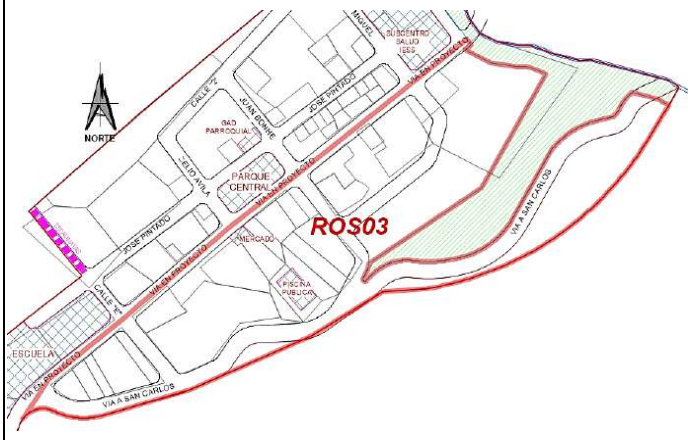
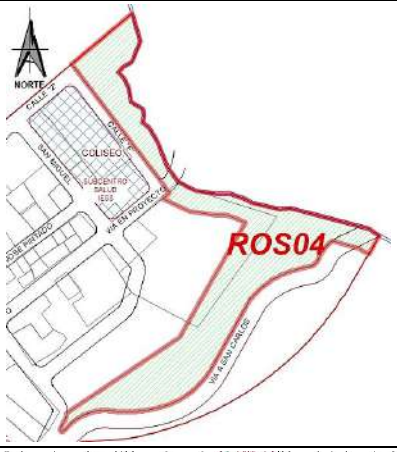
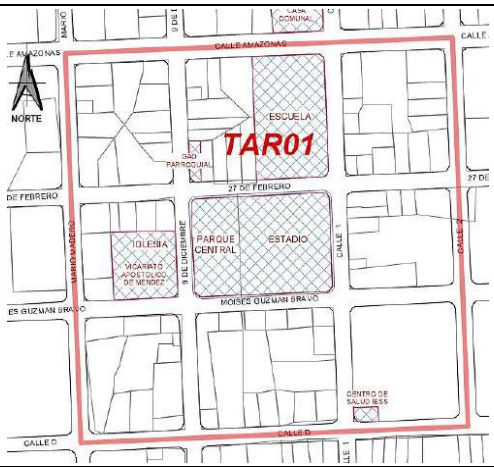
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG02 **Extensión**: 2.47 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 68% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía Francisco de Orellana, no cuenta con equipamientos, tiene buena cobertura de servicios básicos. Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG03 **Extensión**: 1.75 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 70% de lotes están edificados, cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado, tiene una media cobertura de servicios básicos. Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG04 **Extensión**: 1.73 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 50% de lotes están edificados, no cuenta con equipamientos, tiene media cobertura de servicios básicos. Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.

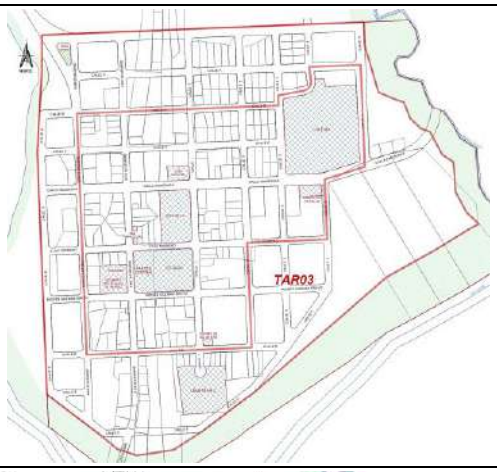
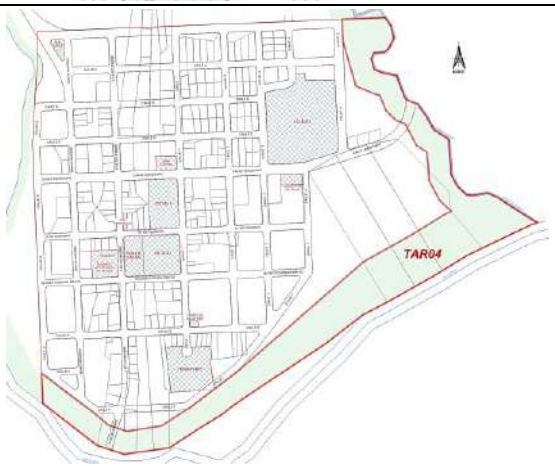
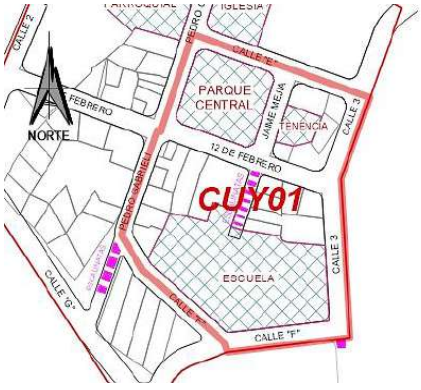
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG05 **Extensión**: 2.23 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 56% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal Francisco de Orellana, tiene al subcentro de salud como equipamiento de alcance parroquial en buen estado, cuenta con cobertura de servicios básicos, la vialidad interna no está aperturada. Existen problemas de deslizamientos por derrumbes y fallas geológicas.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG06 **Extensión**: 0.64 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de la quebrada.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Chigüinda. **Código**: PIT-CHIG07 **Extensión**: 0.22 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebrada.

	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera El Ideal. **Código**: PIT-IDE01 **Extensión**: 3.47 ha **Características:** Se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 84% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso “El Ideal”; cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado y buena cobertura de servicios básicos.

	Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Ideal. **Código**: PIT-IDE02 **Extensión**: 8.61 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 75% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal "El Ideal", cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado y media cobertura de servicios básicos. Se tienen concesiones de áridos y pétreos (en explotación) en el área de influencia urbana que ocasionan conflictos sociales y ambientales.
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera El Ideal. **Código**: PIT-IDE03 **Extensión**: 2.74 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de la quebrada y el río Cuchipamba.

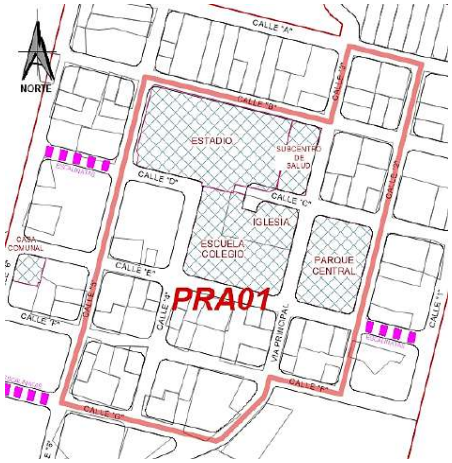
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera El Rosario. **Código**: PIT-ROS01 **Extensión**: 1.55 ha **Características:** Se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 92% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (parte de la E594), cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos.

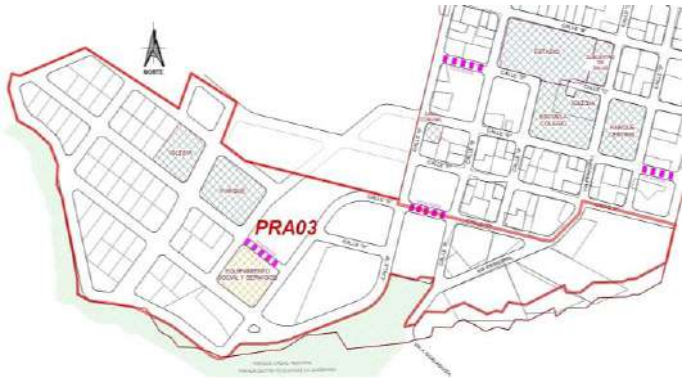
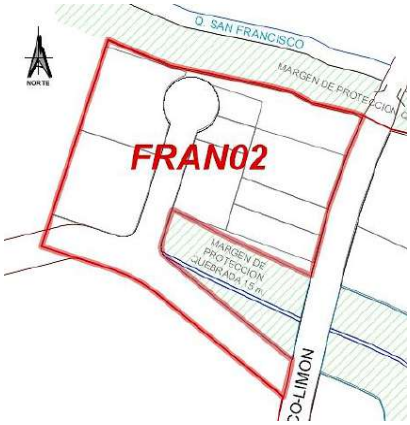
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera El Rosario. **Código**: PIT-ROS02 **Extensión**: 2.48 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 52% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía José Pintado, cuenta con equipamientos de alcance parroquial, tiene media cobertura de servicios básicos.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera El Rosario. **Código**: PIT-ROS03 **Extensión**: 3.82 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 68% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal de ingreso (E594); cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado, tiene baja cobertura de servicios básicos.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera El Rosario. **Código**: PIT-ROS04 **Extensión**: 1.13 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de la quebrada y por pendiente fuerte.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Nueva Tarqui. **Código**: PIT-TAR01 **Extensión**: 7.57 ha **Características:** Su área central se encuentra en consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 85% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma radial, cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado, tiene buena cobertura de servicios básicos. Es la cabecera parroquial de mejor proyección urbana.

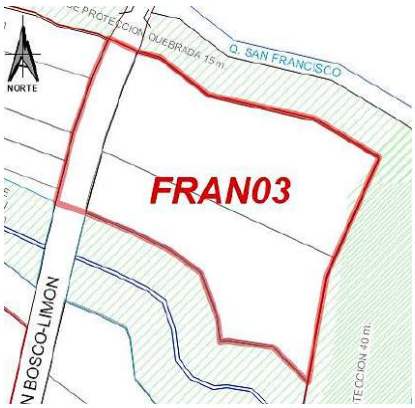
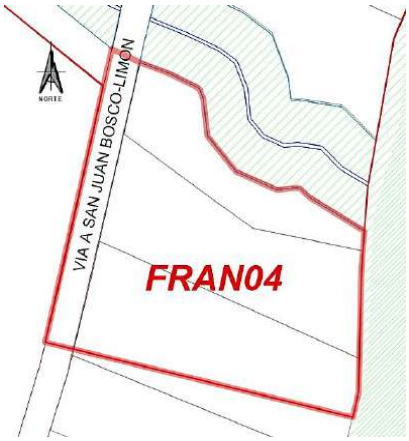
	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de Nueva Tarqui. **Código**: PIT-TAR02 **Extensión**: 7.90 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 55% de lotes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía Amazonas, cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; tiene media cobertura de servicios básicos.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Nueva Tarqui. **Código**: PIT-TAR03 **Extensión**: 21.69 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 30% de lotes están edificados, cuenta con el cementerio como equipamiento de alcance parroquial, tiene baja cobertura de servicios básicos.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de Nueva Tarqui. **Código**: PIT-TA04 **Extensión**: 7.66 ha **Características:** Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de las quebradas y el río Cuyes.
	**Polígono de Intervención territorial:** Cabecera de San Miguel de Cuyes. **Código**: PIT-CUY01 **Extensión**: 1.41 ha **Características:** Su área central se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo no consolidado para usos mixtos, el 92% de lotes están edificados, cuenta con equipamientos de alcance parroquial y media cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado.

	Polígono de Intervención territorial: Cabecera de San Miguel de Cuyes. **Código**: PIT-CUY02 **Extensión**: 2.67 ha **Características:** Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 61% de lotes están edificados, cuenta con equipamientos de alcance parroquial y baja cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado.

2.3.2.4 PIT para los núcleos urbanos La Pradera y San Francisco

	**Polígono de Intervención Territorial**: Núcleo Urbano La Pradera. **Código**: PIT-PRA01 **Extensión**: 4.11 ha **Características**: Se encuentra en proceso de consolidación, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 90% de lotes están edificados, cuenta con equipamientos de alcance parroquial en buen estado; cuenta con buena cobertura de servicios básicos. Es el núcleo urbano que presenta mejor desarrollo urbanístico, inclusive más que su cabecera parroquial (El Rosario).
	Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano La Pradera. **Código**: PIT-PRA02 **Extensión**: 5.17 ha **Características**: Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 50% de lotes están edificados, cuenta con la casa comunal como equipamiento del centro poblado en buen estado, tiene media cobertura de servicios básicos.

	**Polígono de Intervención Territorial**: Núcleo Urbano La Pradera. **Código**: PIT-PRA03 **Extensión**: 10.35 ha **Características**: Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 38% de lotes están edificados, cuenta con una iglesia y reserva de suelo para equipamientos del centro poblado, tiene baja cobertura de servicios básicos.
	Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano La Pradera. **Código**: PIT-PRA04 **Extensión**: 1.13 ha **Características**: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de la quebrada.
	Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Alto. **Código**: PIT-FRAN01 **Extensión**: 4.88 ha **Características**: Se encuentra en proceso de consolidación alrededor de su área central, parte del suelo consolidado para usos mixtos, el 60% de lotes están edificados, tiene equipamientos de educación y barrial, cuenta con baja cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado.
	**Polígono de Intervención Territorial**: Núcleo Urbano San Francisco Bajo. **Código**: PIT-FRAN02 **Extensión**: 0.69 ha **Características**: Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, el 80% de lotes están edificados, no cuenta con equipamientos, tiene media cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado.

	**Polígono de Intervención Territorial**: Núcleo Urbano San Francisco Bajo. **Código**: PIT-FRAN03 **Extensión**: 0.67 ha **Características**: Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, los dos grandes lotes existentes están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal (E45), no cuenta con equipamientos, tiene baja cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado. Es necesaria la intervención prioritaria de un plan parcial de actuación urbanística.
	**Polígono de Intervención Territorial**: Núcleo Urbano San Francisco Bajo. **Código**: PIT-FRAN04 **Extensión**: 0.91 ha **Características**: Se encuentra sin consolidar, es un suelo no consolidado para usos residenciales junto a otros compatibles, tiene cuatro grandes lotes de los cuales tres están edificados, se está desarrollando de forma lineal con frente a la vía principal (E45), no cuenta con equipamientos, tiene baja cobertura de servicios básicos, sin alcantarillado. Es necesaria la intervención prioritaria de un plan parcial de actuación urbanística.
	Polígono de Intervención Territorial: Núcleo Urbano San Francisco Bajo. **Código**: PIT-FRAN05 **Extensión**: 0.49 ha **Características**: Suelo de protección que corresponde a parte del margen de protección de la quebrada y río Gualaquiza.

2.4 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.

2.4.1 TRATAMENTOS 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).

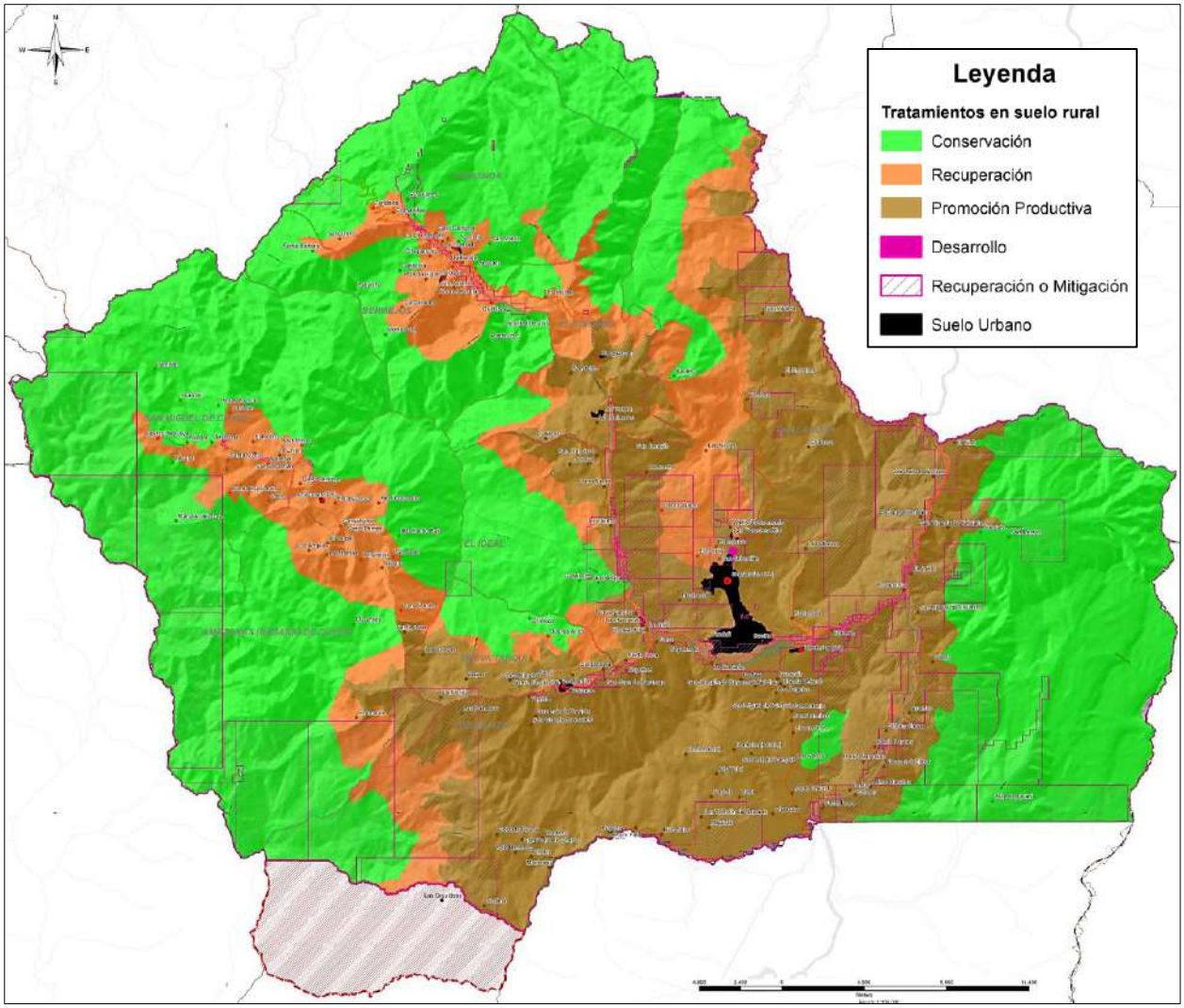
Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. (Para el suelo rural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

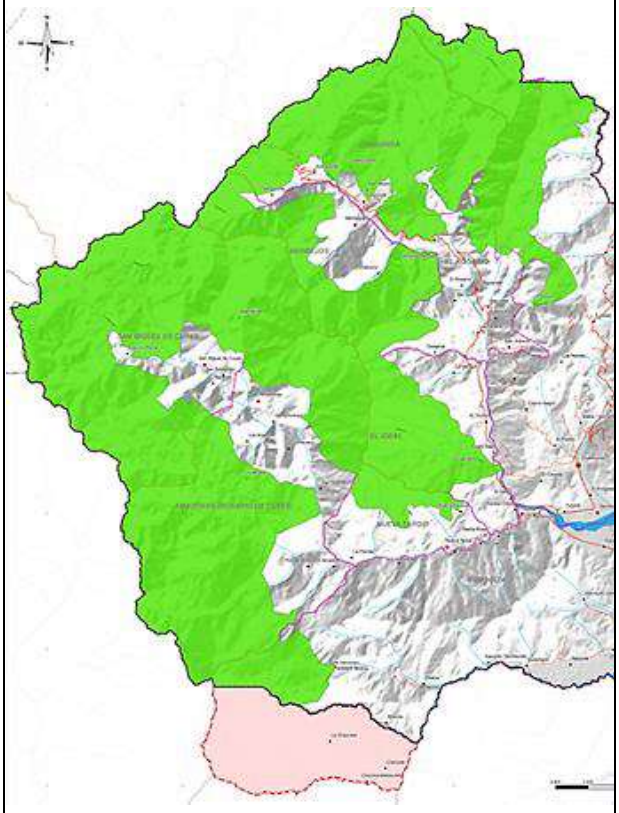
Mapa 76: Tratamientos en Suelo Rural



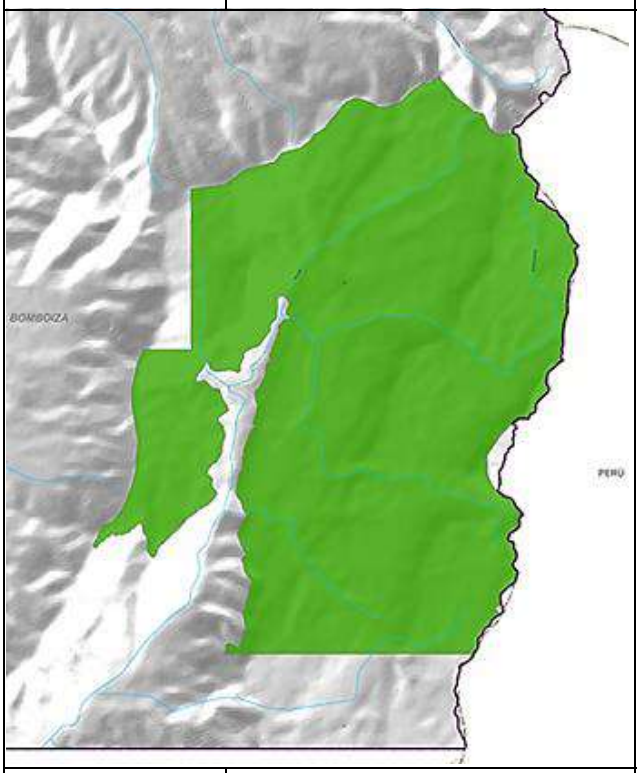
Nota: Para el Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo, por darse las concesiones mineras sobrepuestas al suelo de protección y producción, estás se consideran como tratamiento de recuperación o mitigación conforme a si la concesión aún no está operativa se aplicará el tratamiento de mitigación y si las actividades extractivas están en desarrollo se aplica el tratamiento de recuperación (Ver su respectiva ficha de tratamiento más adelante.

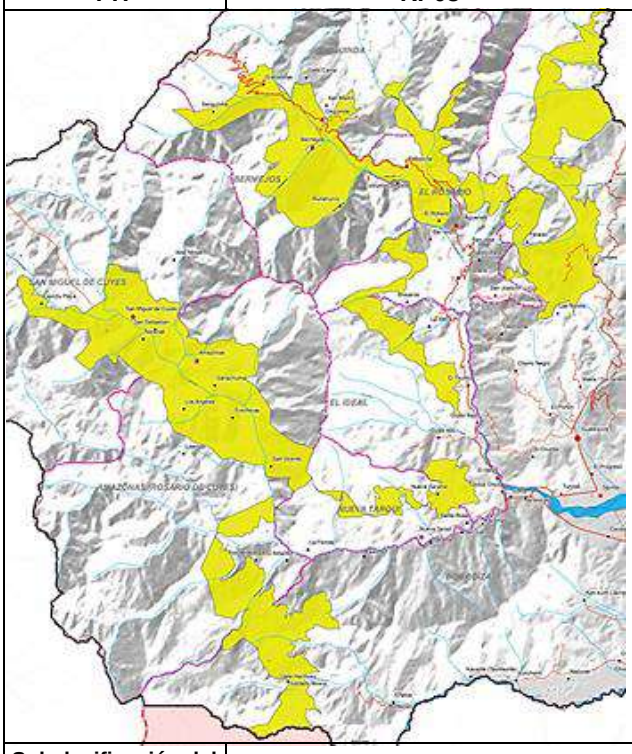
Fuente: LOOTUGS, Componente Estructurante PUGS Gualaquiza 2020-2032
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.4.1.1 Tratamientos en Suelo Rural por PIT

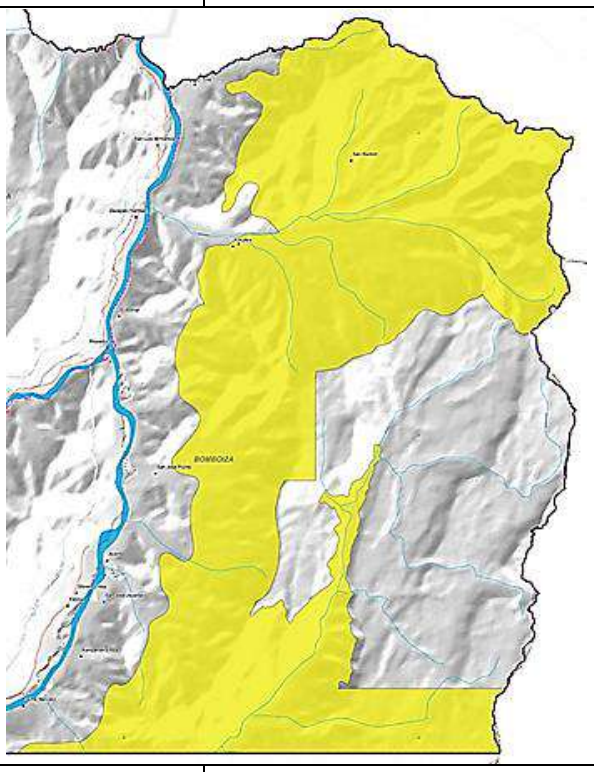
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL</td><td>01/12</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>RP01</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="2">
Fauna (aves) en el área de Runahurco

Fuentes hídricas y belleza paisajística</td></tr>
<tr><td>Subclasificación del Suelo</td><td>Suelo Rural de Protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Área de Protección Municipal Runahurco</td><td>Superficie</td><td>87,974.15 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.
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.
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.
Científico cultural: La diversidad de especies vegetales y animales le brindan un gran valor para la realización de actividades de investigación científicas y culturales.
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.
Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Conservación de la biodiversidad de las áreas incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) bajo un enfoque de gestión sostenible.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza de creación del Área Municipal de Conservación Runahurco.
LOOTUGS 2016.
COA 2017.</td></tr>
</table>

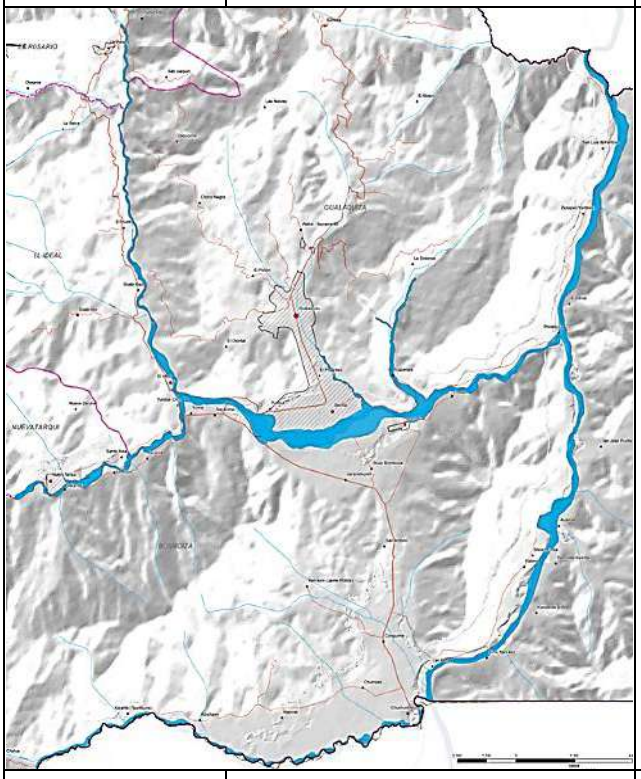
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			02/12
PIT	**RP02**	Documentación fotográfica	
		 Reserva Biologica El Quimi Biodiversidad de Flora de la Reserva El Quimi	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	**Tratamiento**	Conservación
Localización	Reserva Biológica “El Quimi”	**Superficie**	9,023.82 ha (Registrada 9,071 ha)
Características	***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. ***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. ***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. ***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. ***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. ***Riesgos:*** Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas de las comunidades asentadas en sus inmediaciones.		
Descripción del tratamiento	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. 2.-Restringir el desarrollo de actividades antrópicas dentro del área de la Reserva Biológica El Quimi. 3.-Propender a la eliminación de las actividades antrópicas que se encuentren establecidas dentro del área protegida El Quimi.		
Recomendaciones específicas	• Conservación de la biodiversidad de las áreas incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) bajo un enfoque de gestión sostenible.		
Norma/Ordenanza vigente	Acuerdo Ministerial No 120 de octubre 03 de 2006–Registro Oficial N° 434 del 26 diciembre de 2006. LOOTUGS 2016. COA 2017.		

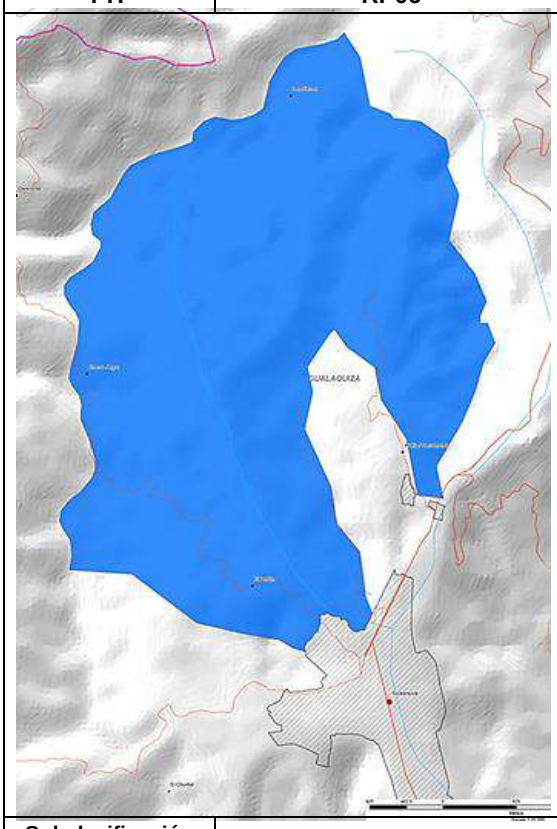
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL</td><td>03/12</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>RP03</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="2">
Vista de Chiguinda en el interior del remanente

Vista desde San Miguel de Cuyes del remanente.</td></tr>
<tr><td>Subclasificación del Suelo</td><td>Suelo Rural de Protección</td><td>Tratamiento</td><td>Recuperación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Remanente del Corredor de Conectividad Sangay-Podocarpus (Zona de Amortiguamiento)</td><td>Superficie</td><td>27,626.14 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.
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.
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.
Científico cultural: Realización de actividades investigativas científicas y culturales.
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.
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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.
4.- Promover su recuperación considerando la situación actual de los asentamientos e infraestructura.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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 degradas 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Corredor de Conectividad Sangay-Podocarpus.
Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.
COA 2017.</td></tr>
</table>

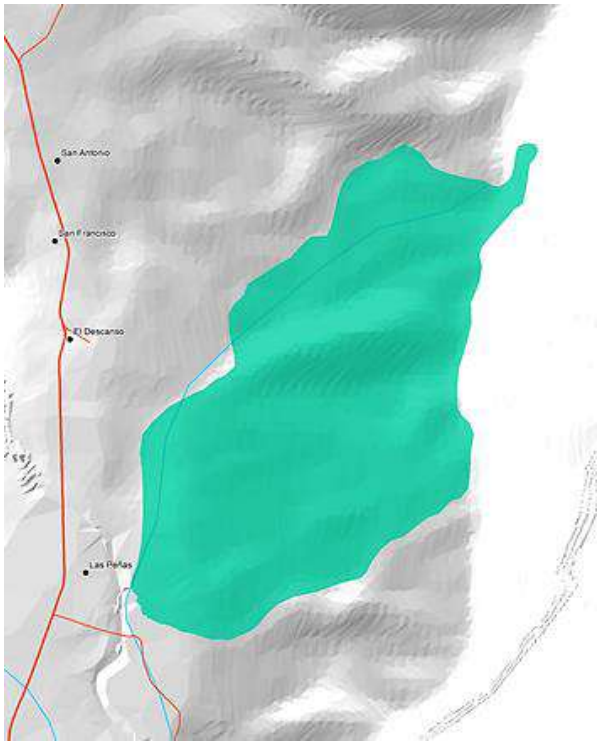
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL</td><td>04/12</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>RP04</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="2">
Vista del corredor de Protección

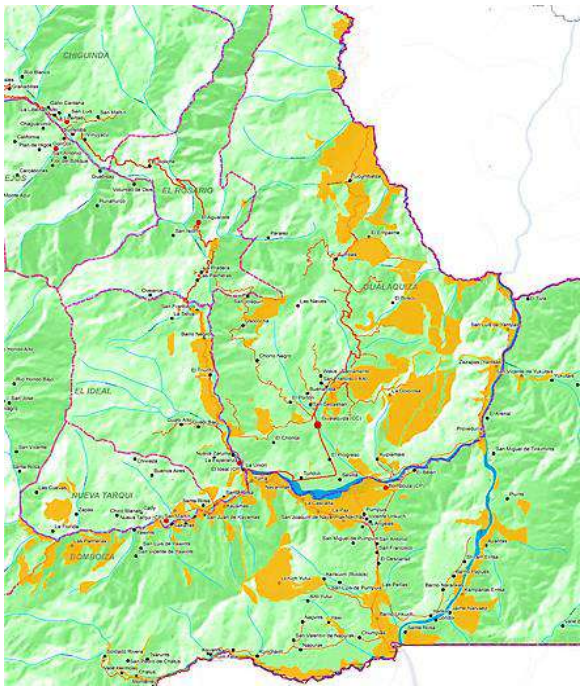
Vista de una de las fuentes hídricas del corredor</td></tr>
<tr><td>Subclasificación del Suelo</td><td>Suelo Rural de Protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Corredor de protección de biodiversidad El Quimi (Zona de Amortiguamiento)</td><td>Superficie</td><td>18,297.81 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.
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.
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.
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.
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.
Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.
COA 2017.</td></tr>
</table>

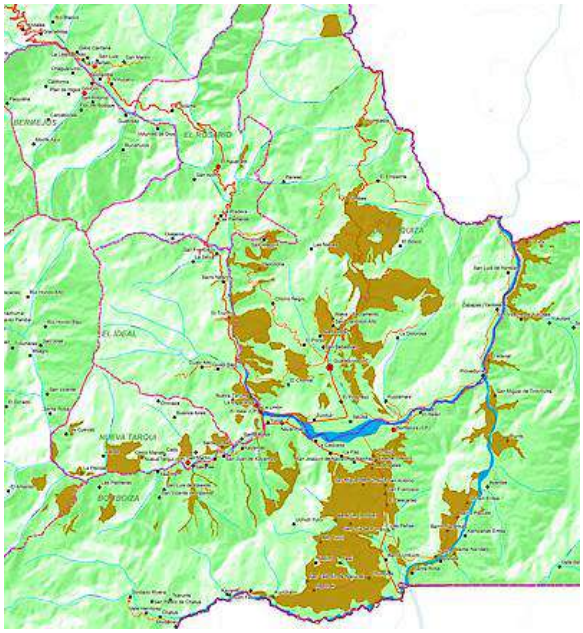
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			05/12
PIT	**RP05**	Documentación fotográfica	
		Vista del río Bomboiza Vista del río Zamora	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	**Tratamiento**	Recuperación
Localización	Recursos hídricos y sus márgenes de protección (Cuerpos de agua)	**Superficie**	1,491.38 ha
Características	***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. ***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. ***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. ***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. ***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. ***Riesgos:*** Pérdida de la biodiversidad endémica y ecosistemas naturales debido al desarrollo de actividades antrópicas de alto impacto.		
Descripción del tratamiento	1.- Controlar las actividades antrópicas que se desarrollen en las inmediaciones de márgenes de ríos (actividades mineras de alto impacto) a fin de recuperar 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 del cantón (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	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago. LORHUA 2014. COA 2017.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL</td><td>06/12</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>RP06</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="2">
Parte alta de la microcuenca San Francisco al frente la del Yumaza

Vista de vía y potreros en la parte baja microcuenca San Francisco</td></tr>
<tr><td>Subclasificación del Suelo</td><td>Suelo Rural de Protección</td><td>Tratamiento</td><td>Recuperación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Microcuencas Yumaza y San Francisco (Norte de la cabecera cantonal de Gualaquiza)</td><td>Superficie</td><td>2,622.96 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.
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.
Paisajístico: El estado natural de su vegetación lo convierte en un gran referente paisajístico de la zona para la observación y excursionismo.
Científico cultural: Por sus recursos hídricos es compatible para el desarrollo de actividades investigativas científicas y culturales.
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.
Riesgos: Pérdida de la biodiversidad endémica y del agua debido al desarrollo de actividades antrópicas.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.
LORHUA 2014.
COA 2017.</td></tr>
</table>

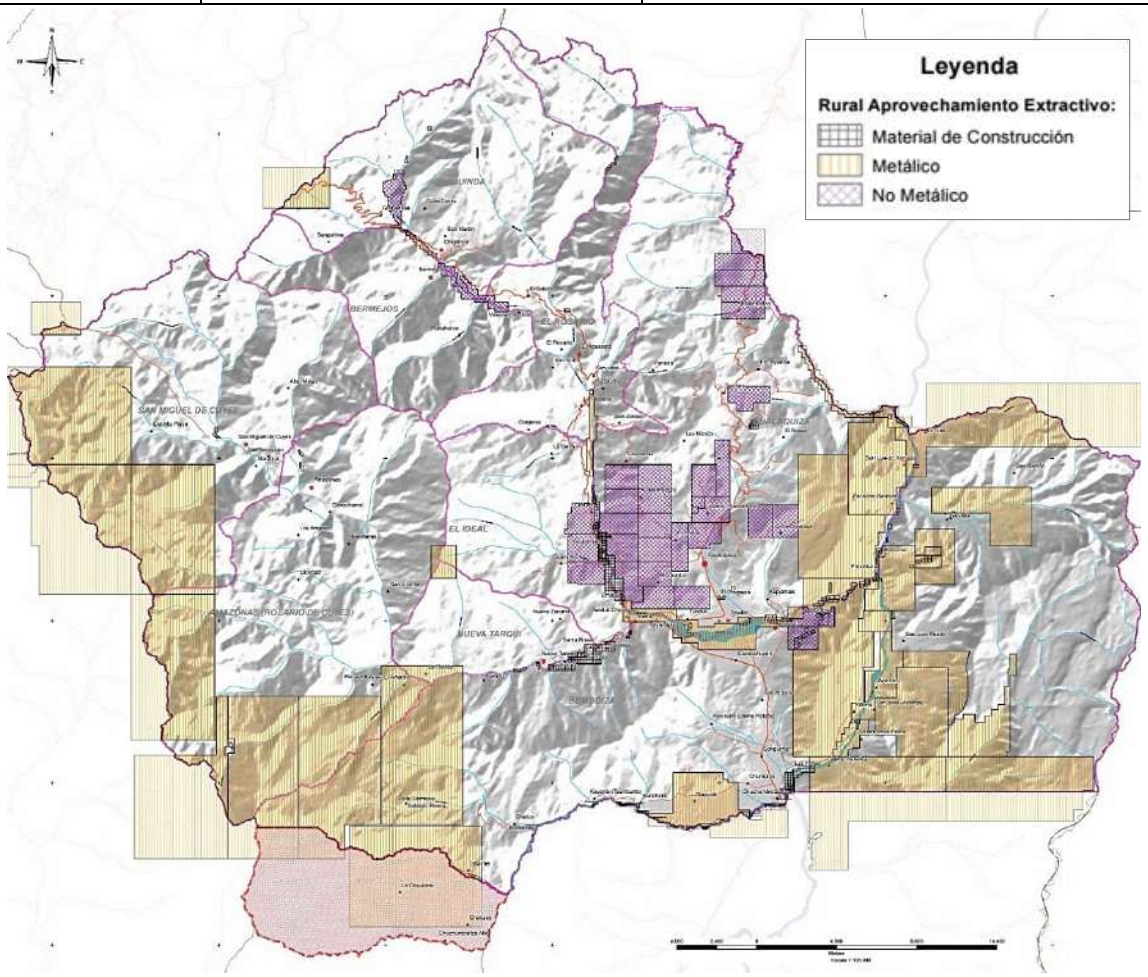
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			07/12
PIT	**RP07**	Documentación fotográfica	
			
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Protección	**Tratamiento**	Conservación
Localización	Bosque Protector “Samikimi”	**Superficie**	550.20 ha (Registrada S/I ha)
Características	***Conservación 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. ***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. ***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. ***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. ***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. ***Riesgos:*** Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas de las comunidades asentadas en sus inmediaciones.		
Descripción del tratamiento	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	• 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	
		Actividades Silvopastoriles	
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**	14,335.13 ha
Características	***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. ***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. ***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.		
Descripción del tratamiento	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 optimo del suelo apto para actividades silvopastoriles.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			09/12
PIT	**RR02**	Documentación fotográfica	
		 Actividades agropecuarias Actividades de acuacultura	
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**	14,168.18 ha
Características	***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. ***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. ***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.		
Descripción del tratamiento	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 optimo del suelo apto para actividades agropecuarias. 4.- Distribución de equipamientos mayores que mejoren la comercialización de los productos.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.		

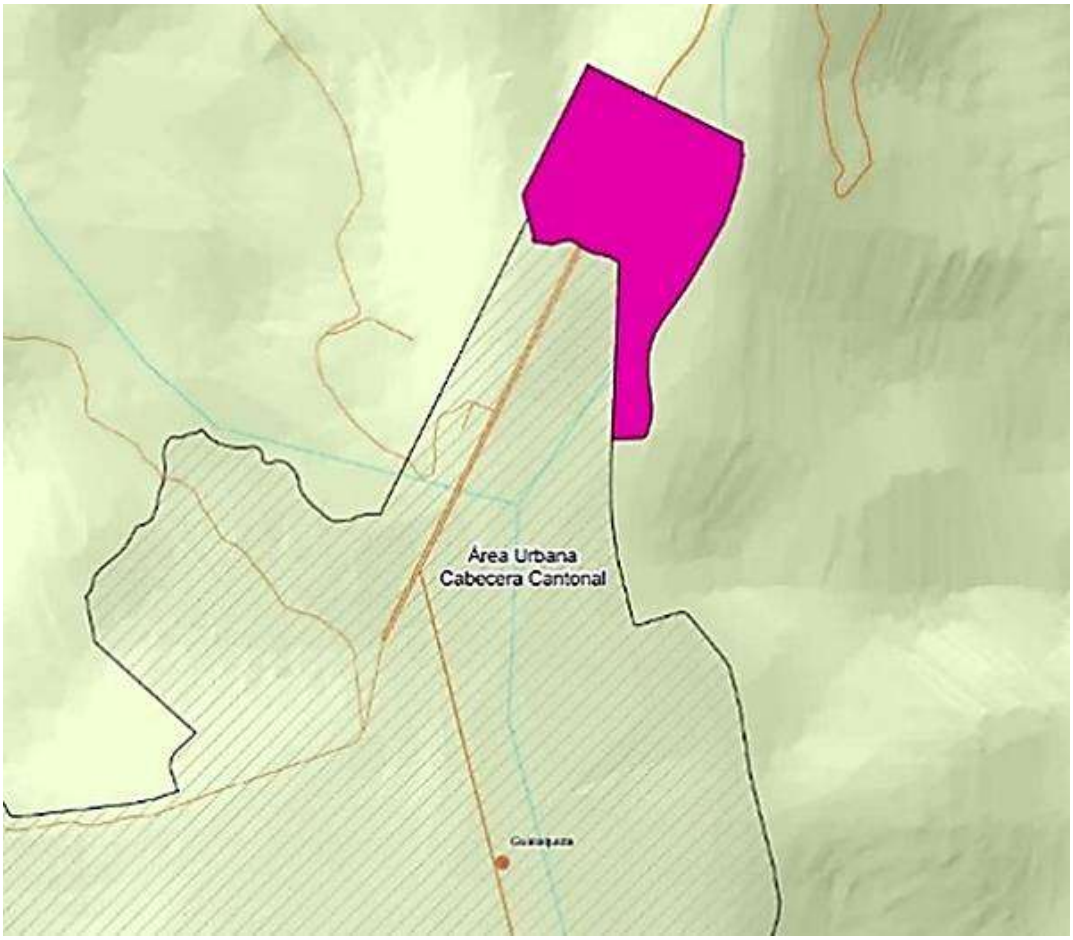
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			10/12
PIT	**RR03**	Documentación fotográfica	
		Actividades agroforestales en la parroquia El Ideal	
Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Producción (Agroforestal)	**Tratamiento**	Promoción Productiva
Localización	Centro-Sur y Este del cantón Gualaquiza, parroquias Bomboiza, Gualaquiza, Nueva Tarqui, El Rosario y El Ideal	**Superficie**	38,718.00 ha
Características	***Conservación ecológica:*** Debido a su alto valor de biodiversidad para la recuperación y protección de bosques nativos, siembra de plantas endémicas del cantón. **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. ***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. ***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. ***Riesgos:***Pérdida de la biodiversidad endémica debido al desarrollo de actividades antrópicas.		
Descripción del tratamiento	1.- Controlar las actividades antrópicas y agropecuarias que se desarrollen dentro de zonas agroforestales y en pendientes mayores al 30%. 2.- Controlar, regular y propiciar las actividades agroforestales dentro de zonas aptas del territorio. 3.- Aprovechamiento optimo del suelo apto para actividades agroforestales.		
Recomendaciones específicas	• 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 perdida de flora y fauna silvestre dentro de zonas agroforestales.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO RURAL			11/12
COD	**S/N**	Documentación fotográfica	



Subclasificación del Suelo	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo	**Tratamiento**	Recuperación o Mitigación
Localización	Este, Centro y Oeste del cantón Gualaquiza	**Superficie**	64,035.15 ha
Características	***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. **Como recurso hídrico:** Salvaguardar el recurso hídrico dentro de las concesiones mineras a fin de proteger el agua, suelo, así como las especies nativas. ***Paisajístico:*** Mantener la belleza escénica del medio natural en las inmediaciones de la zona de explotación. ***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. ***Riesgos:***Pérdida de la biodiversidad, contaminación y comunidades vulnerables debido a las actividades mineras.		
Descripción del tratamiento	1.- Eliminar las actividades mineras dentro de las áreas protegidas y zonas de recarga hídrica. 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. 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.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago. LORHUA 2014. LOTRTA 2016.		

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	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago. LOOTUGS, 2016 LOTRTA 2016.		

2.4.2 TRATAMENTOS 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).

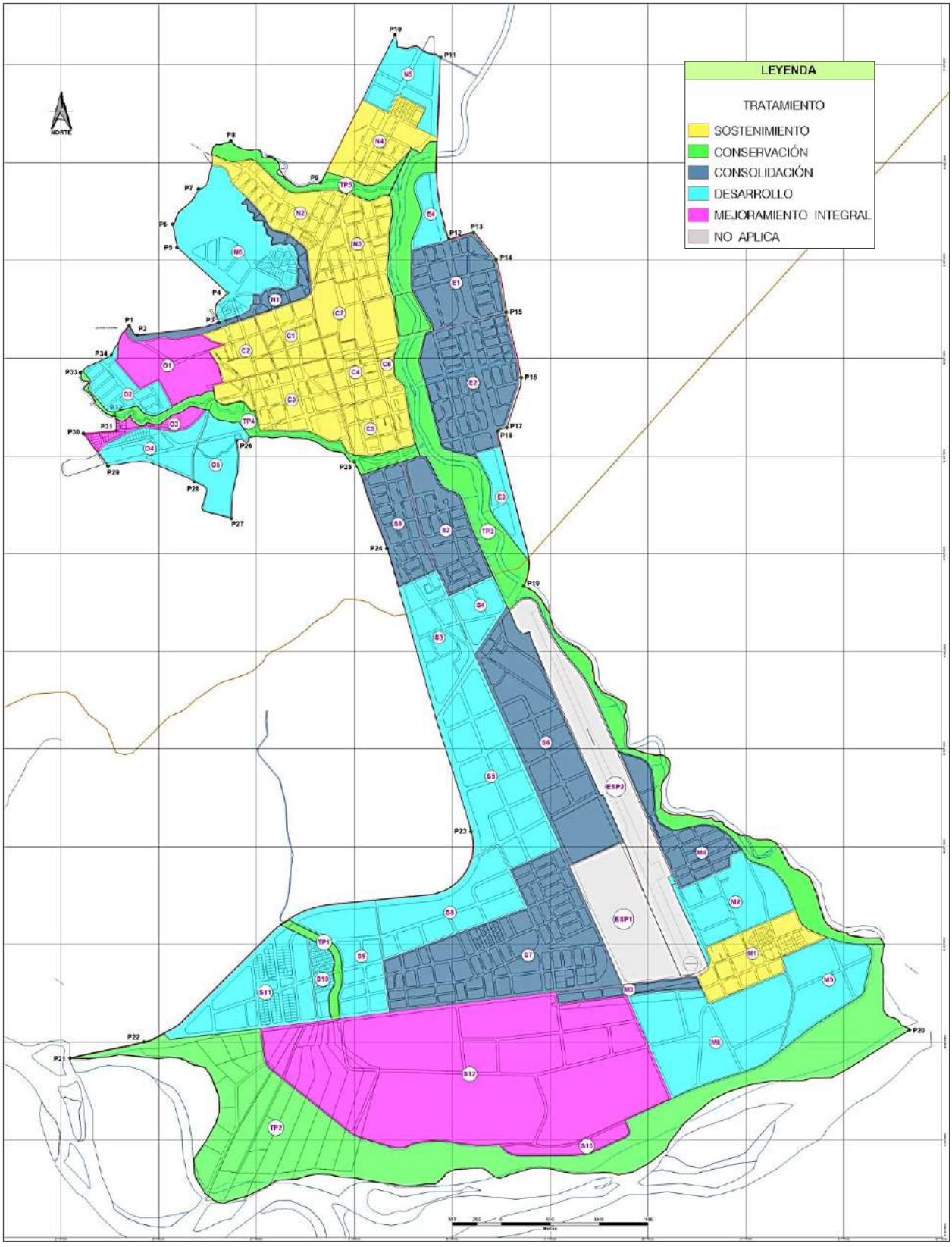
Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios. (Para el suelo urbano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

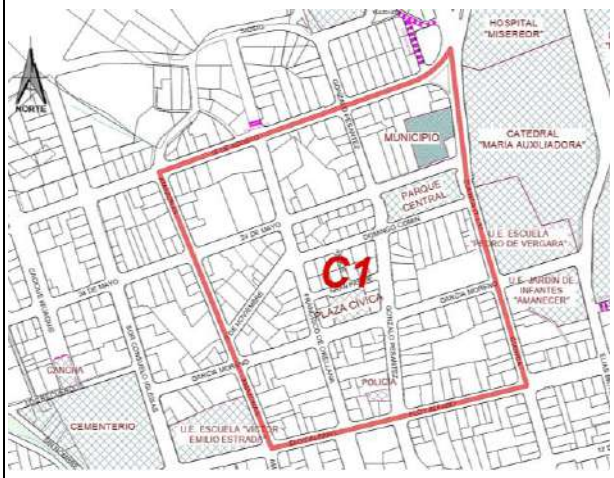
Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere 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).

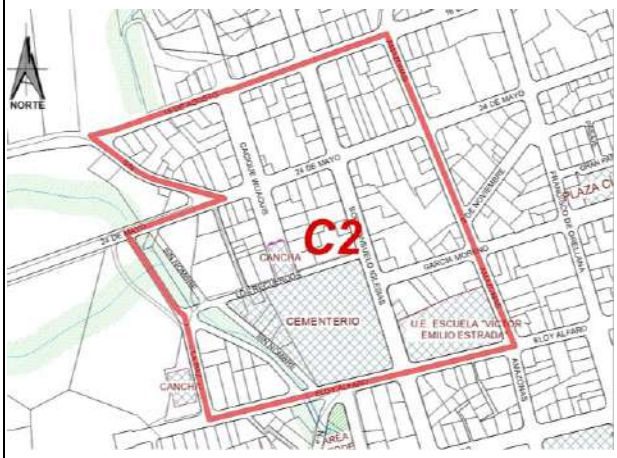
Mapa 77: Tratamientos en Suelo Urbano de la cabecera cantonal



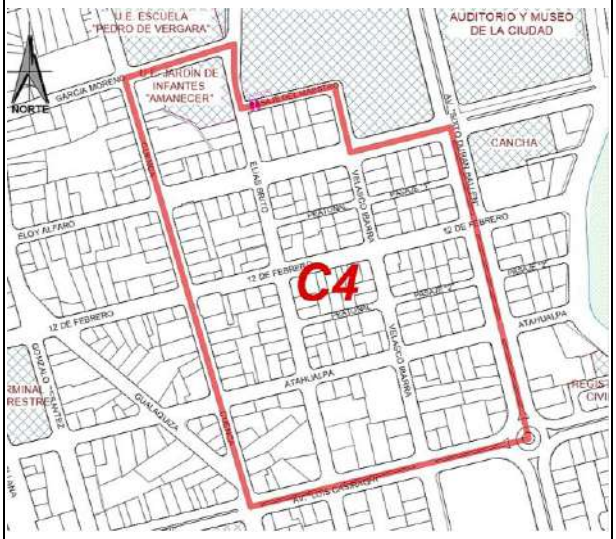
Fuente: LOOTUGS, Componente Estructurante, GADMG
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.4.2.1 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabecera Cantonal

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>01/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>C1</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Calle 24 de Mayo, dirección hacia la Gruta
Intersección calles 24 de Mayo y Gonzalo Pesantez</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Central, 24 de Mayo y Agua Dulce</td><td>Superficie</td><td>8.83 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 7,28% del suelo no se encuentra edificado.
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.
Área verde: el suelo destinado a área verde corresponde al 0,03%
Servicios básicos: Se encuentra completamente cubierto por las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
Sistema vial: El suelo destinado a la red vial corresponde al 27% del suelo del sector. Sé 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.
Riesgos: No presenta riesgos de movimientos de masa ni a inundaciones.
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.
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: Sector destinado principalmente a comercios lo que genera que por la noche sea despoblado pudiendo convertirse en focos de delincuencia.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
1.- Reforzar 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 y asegurar la imagen urbana especialmente aquella relacionada con la disminución de la contaminación visual, calles: 24 de Mayo y la calle Francisco Orellana.
3.-Incluir normas urbanísticas con criterios de habitabilidad especialmente en los hoteles y comercios.
4.- 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.
5.- Mejorar el espacio público (Plaza Cívica, escalinatas, vía a la iglesia) a fin de que sean elementos articuladores e integradores de los habitantes del sector.
6.- Mejoramiento de la calle Gonzalo Pesántez, priorizando la movilidad no motorizada.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ord vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

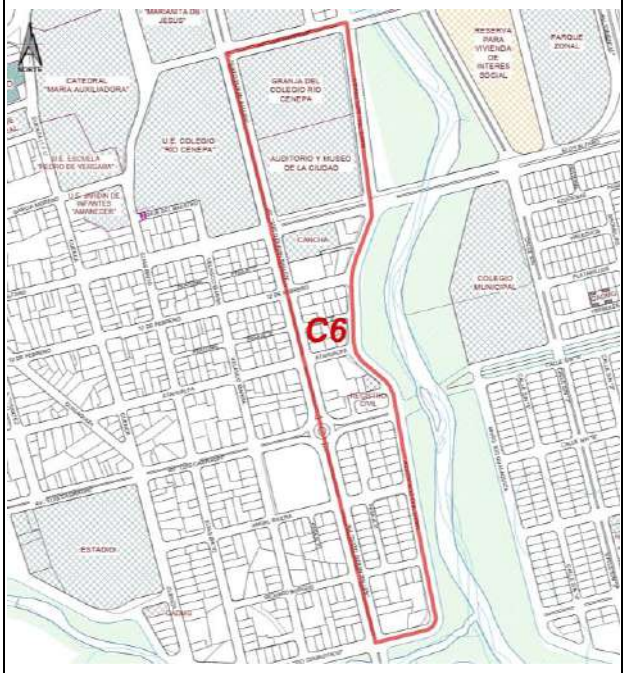
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>02/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>C2</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Calle sor Consuelo Iglesias
Calle Eloy Alfaro</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios 24 de Mayo y Agua Dulce</td><td>Superficie</td><td>7.45 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 20,42% del suelo del sector no cuenta con edificación
Espacios públicos: Cementerio, cancha. No existen otros espacios públicos, ni se prevé la instalación de los mismos en especial de recreación.
Área verde: No existe suelo destinado a área verde
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.
Sistema vial: El 27,73% corresponde a suelo destina 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.
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
Edificación: No se identifican grandes problemas en el espacio edificado
Infraestructura verde: Índice bajo debió a la poca presencia de áreas verdes en el sector.
Actividad comercial: Sector con comercios lo que genera que por la noche este despoblado pudiendo convertirse en focos de delincuencia.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			03/48
PIT	**C3**	Documentación fotográfica	
		 Intersección entre las calles Casiraghi y Cuenca Calle Atahualpa	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Barrios Amazonas, Agua Dulce, Central y La Unión	**Superficie**	17.43 ha
Características	**Suelo Vacante:** El sector cuenta con un 16,81% de suelo vacante disperso en el territorio. **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. **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. **Áreas verdes:** El porcentaje verde es del 30%, el mismo que se encuentra sobre los estándares (16%). **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 desfogue el tránsito vehicular ya que las existentes prácticamente son locales. **Riesgos:** Contaminación del río Churuyacu y contaminación antrópica (CO2, Ruido). **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. **Infraestructura verde**: Falta en espacios públicos. **Actividad comercial:** Núcleo central de intercambio comercial y transporte de la ciudad y el cantón.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. 2.-Incluir normas urbanísticas con criterios de habitabilidad especialmente en los hoteles y comercios. 3.-Mejoramiento de la red vial, mediante la conexión con el sector de expansión O4, O2 y O1.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

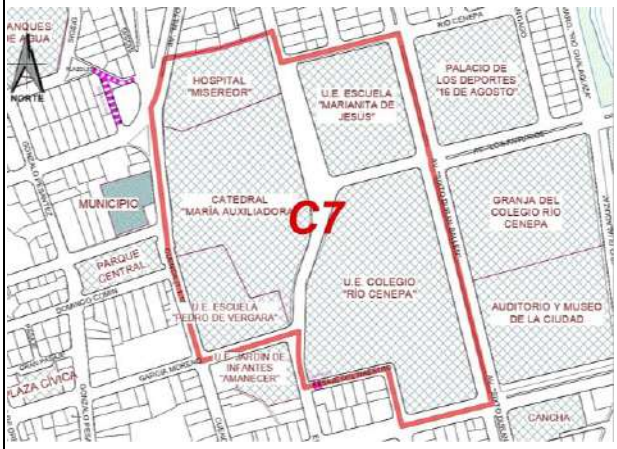
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>04/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>C4</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Calle 12 de Febrero

Calle Velasco Ibarra</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios La Amistad, Central y La Unión</td><td>Superficie</td><td>7.76 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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 haca el centro de la ciudad.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

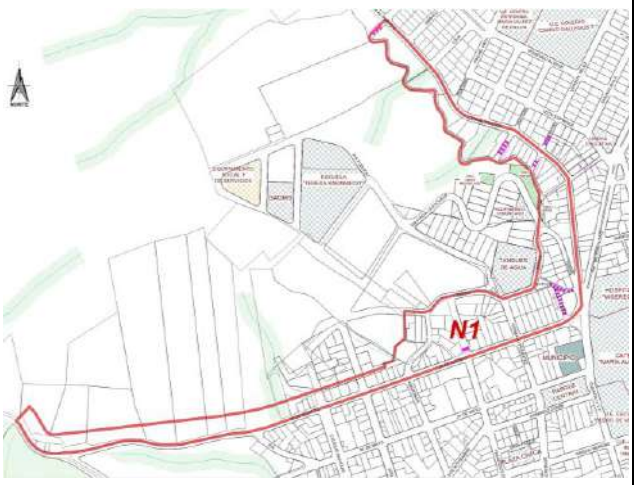
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>05/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>C5</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Intersección de las calles Ángel Rivera y Cuenca
Calle S/N</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio La Unión</td><td>Superficie</td><td>6.49 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo vacante: El 21,09% del suelo se encuentra sin edificación.
Espacios públicos: No existen equipamientos de recreación. Falta de integración del espacio natural con el construido.
Área verde: En el sector no existe área verde, la misma que debería ser solventada con los márgenes de protección del río Churuyacu.
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.
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.
Riesgos: Contaminación del río Churuyacu. Falta de iluminación adecuada.
Edificación: Alto índice de edificaciones provisionales que deterioran la imagen urbana.
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.
Actividad comercial: Sector destinado principalmente a residencia.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica.
2.-Incluir normas que permitan mantener la función de la Av. Sixto Durán Ballén.
3.- Mejorar y mantener la vialidad del sector.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Repoblar vegetación en la avenida Sixto Durán Ballen.
• Mejorar características de iluminación.
• Se recomienda la reforestación con especies nativas de la zona en la margen de protección del río Churuyacu.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>06/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>C6</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Parque Lineal desde la calle Marg. Río Gualaquiza

Calle Marg. Río Gualaquiza dirección norte</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios La Unión y La Amistad</td><td>Superficie</td><td>8.19 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo vacante: El 53,26% del suelo no cuenta con edificación.
Espacios públicos: Palacio de los Deportes, piscina, canchas, parque lineal del río Gualaquiza.
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.
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.
Riesgos: Sector no presenta riesgos.
Edificación: No se han identificado inconvenientes de edificaciones en el aspecto urbano.
Infraestructura verde: El sector cuenta con un tramo de parque lineal de los márgenes de protección del río Gualaquiza.
Actividad comercial: Sector destinado principalmente a residencia.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica.
2.-Incluir normas que permitan mantener la función de la Av. Sixto Durán Ballén.
3.- Mejorar y mantener la vialidad del sector.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Repoblar vegetación en la avenida Sixto Durán Ballen.
• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

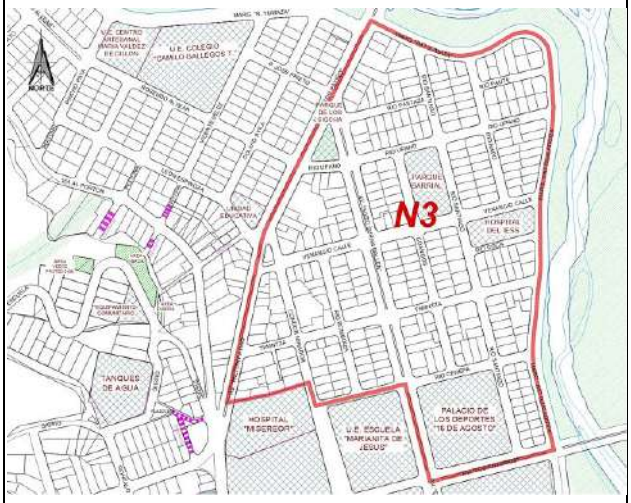
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>07/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>C7</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">

Catedral de Gualaquiza</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Central, La Amistad y San José</td><td>Superficie</td><td>7.86 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Espacios públicos: Sector con uso exclusivo de equipamientos.
Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
Sistema vial: Se encuentra consolidada la trama vial, la misma no tiene su capa de rodadura definitiva.
Riesgos: No presenta riesgos.
Edificación: Edificaciones de equipamientos en estado aceptable.
Infraestructura verde: Existen espacios con vegetación dentro de los equipamientos, por ejemplo, en la escalinata de acceso a la iglesia.
Actividad comercial: Espacio empleado en equipamientos, no hay actividad comercial.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
1.-Puesta en valor del teatro municipal como patrimonio cultural edificado.
2.-Mejorar los graderíos de acceso a la iglesia como hito religioso y turístico.
3.-Implementar lineamientos de ornato para edificaciones con valor histórico-cultural.
4- Reforzar la imagen urbana del sector especialmente de la calle 24 de Mayo, en dirección hacia la Gruta.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Incorporación de vegetación en equipamientos existentes.
• Reducir la concentración de vehículos privados provocando dificultad en la accesibilidad peatonal hacia los equipamientos.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>08/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>N1</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vía Sígsig

Vía Portón, parte norte del sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Las Colinas, Central y 24 de Mayo</td><td>Superficie</td><td>7.79 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Consolidación:
1.- Propiciar la apertura de las calles planificadas con el objeto de densificar el poblamiento.
2.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica.
3.- 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.
4.-Culminar la dotación de servicios básicos.
5.-Implementar suelo para áreas verdes.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Mejoramiento e incorporación de vegetación en las escalinatas del sector.
• Integrar el trazado vial con la traza urbana principal.
• Mejorar características de iluminación.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			09/48
PIT	**N2**	Documentación fotográfica	
		Calle Polivio Ávila, edificaciones de 4 y 5 pisos Calle León Espinoza	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Barrio La Carolina	**Superficie**	14.17 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. 2.--Implementar ordenanzas con incentivos para los barrios, que realicen mejoras de ornato en su barrio. 3.- Recuperación de la quinta fachada en los sectores consolidados. 4.- Recuperación del río Yumaza integrando el margen de protección con un parque lineal, mejorando la red vial e iluminación. 5.-Repoblación de vegetación en jardineras en la red vial (aceras y parterres). 6.-Implementar lineamientos de ornato para edificaciones cuya fachada frontal colinde al río Yumaza. 7.- Mejorar y mantener la vialidad del sector.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			10/48
PIT	**N3**	Documentación fotográfica	
		 Intersección Av. Sixto Durán Ballén y Río Cenepa Av. Sixto Durán Ballén	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Barrio San José	**Superficie**	15.07 ha
Características	**Suelo Vacante:** El sector cuenta con un 36,45% de suelo vacante disperso en el territorio. **Espacios públicos:** Espacio Cubierto, parque barrial, casa del adulto mayor, CDI, iglesia, unidad educativa (escuela), Palacio de los Deportes, piscina y canchas. **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. **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 35,04%, se encuentra consolidada la trama vial, siendo la mayor cantidad de vías de lastre con el 58,30%. **Riesgos:** No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. **Edificación:** No se identifican grandes problemas en el espacio edificado. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica. 2.--Implementar ordenanzas con incentivos para los barrios, que realicen mejoras de ornato en su barrio. 3.- Recuperación de la quinta fachada en los sectores consolidados. 4.- Recuperación del río Gualaquiza, mediante la regeneración del parque lineal. 5.-Repoblación de vegetación en jardineras en la red vial (aceras y parterres). 6.- Mejorar y mantener la vialidad del sector.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			11/48
PIT	**N4**	Documentación fotográfica	
		 Intersección calle Chile y Brasil Calle Argentina	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Barrio Yumaza	**Superficie**	14.36 ha
Características	**Suelo Vacante:** El sector cuenta con un 59,32% de suelo vacante disperso en el territorio. **Espacios públicos:** Existe un espacio cubierto destinado para área recreativa. **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. **Áreas verdes:** Existe área verde de forma natural y esta descuidada. **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%. **Riesgos:** No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 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. 5.- Mejorar y mantener la vialidad del sector.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			12/48
PIT	**N5**	Documentación fotográfica	
		 Vista noroeste del sector Av. Milton Patiño	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio Yumaza	**Superficie**	10.63 ha
Características	**Suelo Vacante:** El sector cuenta con un 91,67% 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 58,33%, alcantarillado con el 16,67%, energía eléctrica con el 83,33%. **Áreas verdes:** Solo existe área verde natural y del parterre vial. **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%. **Riesgos:** No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Desarrollo:** 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	• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial, complementario y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

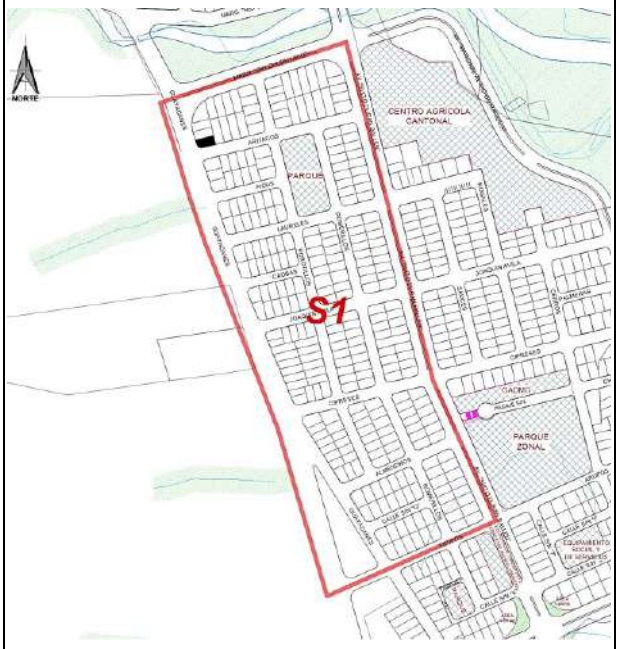
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>13/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>N6</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Intersección calle Sígsig y S/N
Intersección calle Sígsig y vía a la escuela</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Las Colinas</td><td>Superficie</td><td>25.74 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Desarrollo:
1.- Planificar, diseñar y 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 equipamientos urbano mayores de ser necesario.
5,- 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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos.
• Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			14/48
PIT	**E1**	Documentación fotográfica	
		 Calle Marg. Río Gualaquiza hacia el norte Calle Orquídeas	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Barrio María Auxiliadora	**Superficie**	17.52 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 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	• Consolidar el sector con suelo residencial, complementario y equipamientos • Mantener y desarrollar la reserva de suelo para vivienda de interés social • 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

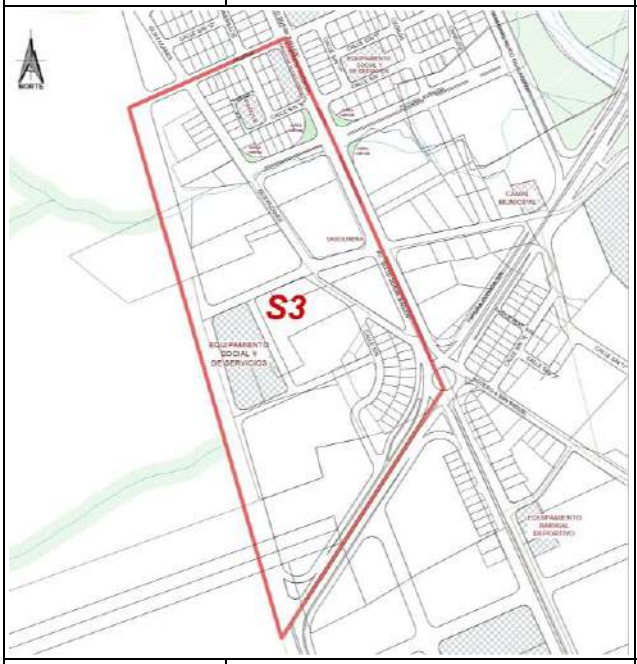
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			15/48
PIT	**E2**	Documentación fotográfica	
		 Calle S/N "3" frente al Colegio Municipal Calle Eloy Alfaro hacia el este	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Barrio Perla de la Amazonia	**Superficie**	27.58 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 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	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

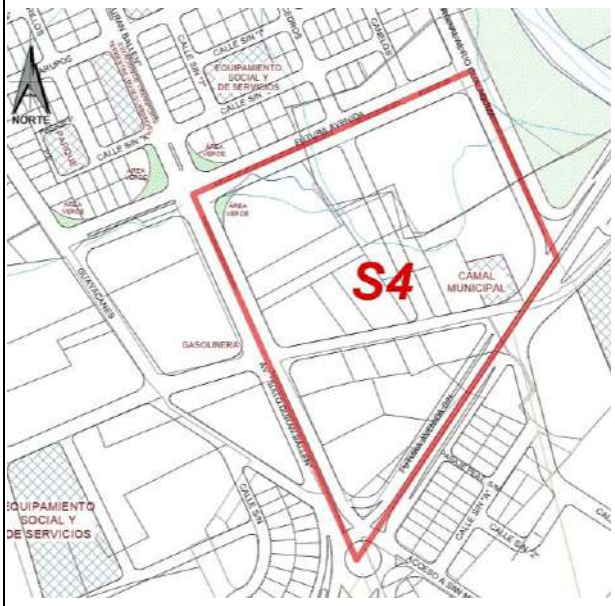
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>16/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>E3</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Calle S/N “2” vista al sur
Vista del sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Perla de la Amazonia</td><td>Superficie</td><td>5.52 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos.
• Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

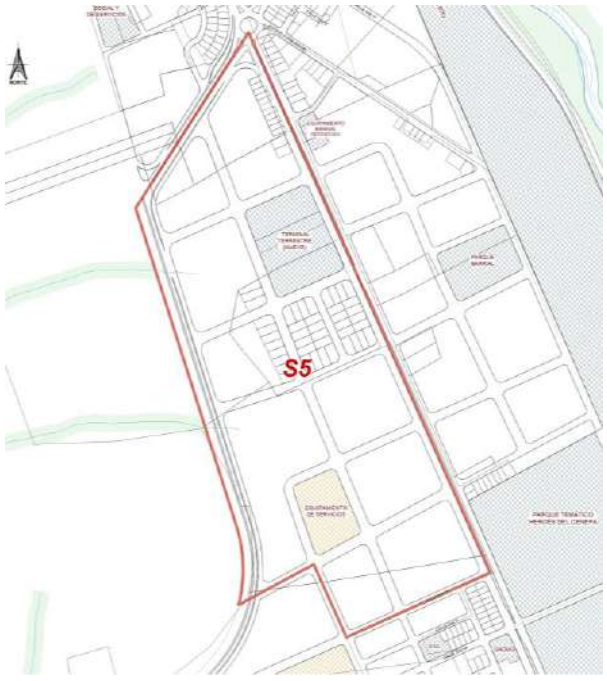
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>17/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>E4</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Calle Marg. Río Gualaquiza vista norte
Vista del sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio María Auxiliadora</td><td>Superficie</td><td>4.52 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos.
• Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

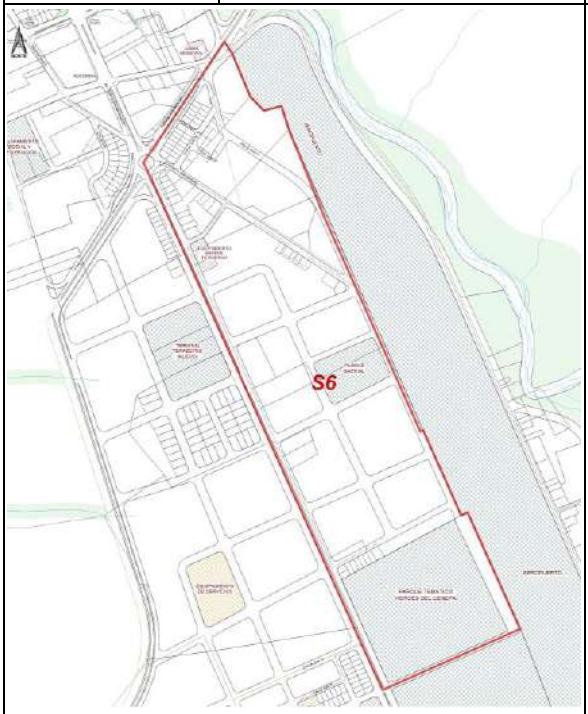
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>18/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S1</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista del futuro Parque de la Juventud
Calle Porotillos</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Arturo Ávila</td><td>Superficie</td><td>12.40 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: el 75,52% del suelo se encuentra sin edificar.
Espacios públicos: Existe un espacio destinado para la dotación de área recreativa
Servicios básicos: Apropiada 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.
Áreas verdes: Apenas el 2,95% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar.
Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 43,83%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 84,25%.
Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el oeste del sector.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.
5.- Recuperación del río Churuyacu, mediante la implementación del parque lineal e iluminación.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

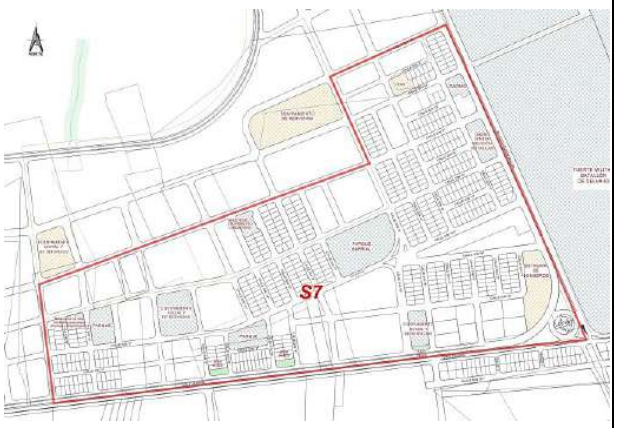
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>19/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S2</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Reserva de suelo para Parque Zonal
Calle Arupos</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio El Manantial</td><td>Superficie</td><td>15.41 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: el 86,51% del suelo se encuentra sin edificar.
Espacios públicos: Existe el Centro Agrícola Cantonal, ASINAR, además dos espacios destinados para la dotación de área recreativa.
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.
Áreas verdes: El 12% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar (16%).
Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 28,48%, la mayor cantidad de vías son de lastre con el 91,38%.
Riesgos: Existe riesgo de inundación en las zonas colindantes con el rio Gualaquiza.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.
5- Recuperación del río Gualaquiza mediante la apertura del parque lineal, mejora de la red vial, iluminación e implementación de áreas verdes.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>20/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S3</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Estación de Servicio (Gasolinera)
Calle S/N, continuación de la vía antigua a Sevilla</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Arturo Ávila y San Miguel</td><td>Superficie</td><td>15.07 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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: Apropiada 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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			21/48
PIT	**S4**	Documentación fotográfica	
		 Calle Sevilla Vía Estatal E-45	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio San Miguel	**Superficie**	6.24 ha
Características	**Suelo Vacante:** el 82,93% del suelo se encuentra sin edificar. **Espacios públicos**: Camal Municipal. **Servicios básicos:** Apropiada 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 rio Gualaquiza.		
Descripción del tratamiento	**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.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>22/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S5</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vía estatal E-45
Vía de tierra S/N</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios San Miguel y Las Orquídeas</td><td>Superficie</td><td>32.91 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: el 89,47% del suelo se encuentra sin edificar.
Espacios públicos: Existen espacios destinados para equipamientos sociales y de servicios, un espacio asignado para el nuevo Terminal Terrestre.
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.
Áreas verdes: El 6% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar (16%).
Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 3,22%, las vías son de tierra en un 80%.
Riesgos: No presenta riesgos de inundación, deslizamientos de masa o falla geológica. Presenta pendientes pronunciadas hacia el oeste del sector.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.- 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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>23/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S6</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Parque “Héroes del Cenepa”
Vía S/N</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio San Miguel</td><td>Superficie</td><td>36.80 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>24/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S7</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Paradero turístico “Las Cañitas”
Calle S/N “2”</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Las Orquídeas y Santa Cruz</td><td>Superficie</td><td>50.87 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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".</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>25/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S8</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Dirección a la prolongación de la calle S/N “H”
Vista de la reserva de suelo para equipamiento</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Las Orquídeas y Santa Cruz</td><td>Superficie</td><td>20.71 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

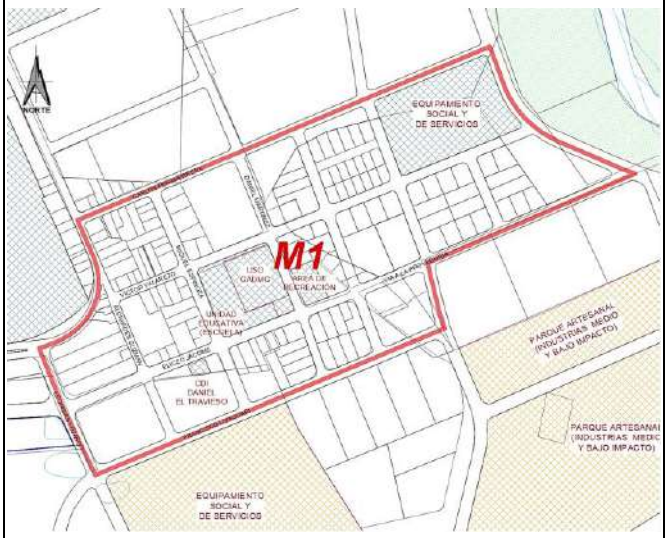
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>26/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>S9</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista desde la vía a Zamora dirección oeste</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Santa Cruz</td><td>Superficie</td><td>15.79 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.
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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			27/48
PIT	**S10**	Documentación fotográfica	
		 Vista desde la vía a Zamora dirección sureste	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio Santa Cruz	**Superficie**	3.74 ha
Características	**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		
Descripción del tratamiento	**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.		
Recomendaciones específicas	• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			28/48
PIT	**S11**	Documentación fotográfica	
		Vista del sector desde la vía a Zamora dirección este	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio Santa Cruz	**Superficie**	23.25 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**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.		
Recomendaciones específicas	• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos. • Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

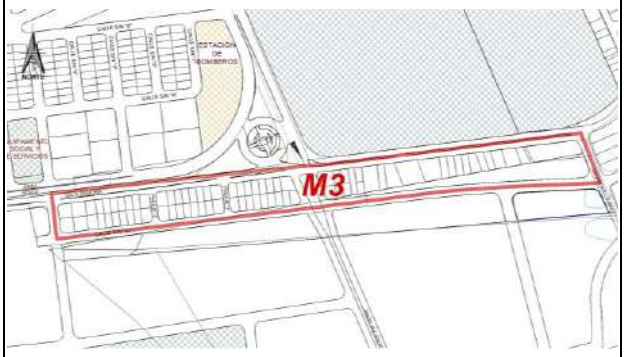
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			29/48
PIT	**S12**	Documentación fotográfica	
		 Vista de la playa Tunduli en el sector Tambo Viejo Vista de la calle principal ingreso al Barrio Tambo Viejo	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Santa Cruz y Tambo Viejo	**Superficie**	124.37 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**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.		
Recomendaciones específicas	• Para la aplicación del tratamiento es necesario previamente la formulación del Plan Parcial del sector.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			30/48
PIT	**S13**	Documentación fotográfica	
		 Vista de la calle marginal en dirección oeste	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Tambo Viejo	**Superficie**	4.20 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Mejoramiento Integral:** 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	• Priorizar la regularización predial y la apertura vial del sector.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

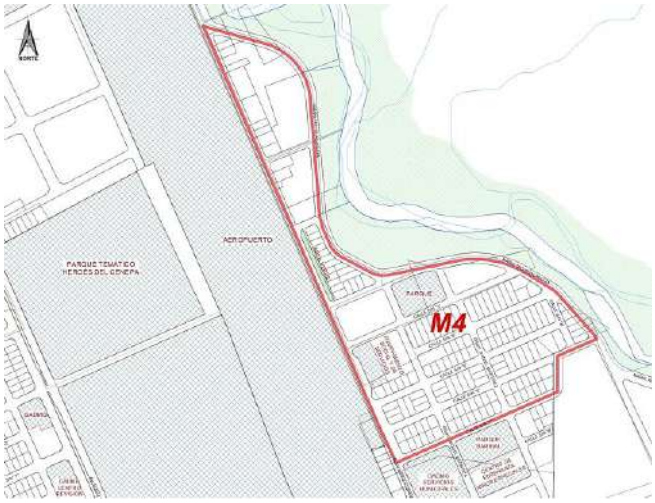
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>31/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>M1</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Calle Víctor Valarezo
Calle Daniel Martínez</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Sevilla</td><td>Superficie</td><td>14.36 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
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.
5.- Mejorar y mantener la vialidad del sector.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

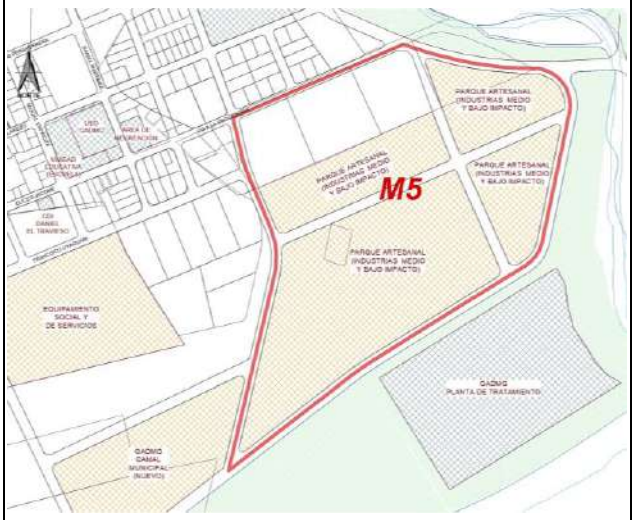
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>32/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>M2</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Calle Alciviades Guzmán

Vista del centro del sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Sevilla</td><td>Superficie</td><td>17.56 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El sector cuenta con un 86,96% de suelo vacante disperso en el territorio.
Espacios públicos: Existen espacios destinados a equipamiento educativo, parque barrial, y de uso para la administración municipal.
Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable con el 56,52%, alcantarillado con el 47,83%, energía eléctrica con el 56,52%, falta cubrir el lado este del sector.
Áreas verdes: El porcentaje de área verde corresponde al 4%, estando por debajo del estándar (16%)
Sistema vial: El suelo destinado a vialidad corresponde al 5,12%, faltan aperturar algunas vías, las vías son de tierra con el 100%
Riesgos: Existe riesgo de inundación en las zonas colindantes con el rio Gualaquiza.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Desarrollo:
1- Aperturar el sistema vial estructurante del sector.
2.- Ofertar suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos privados.
3- Dotar 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 del río Gualaquiza.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Desarrollar 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>33/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>M3</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vía a Proveeduría sector fuerte militar

Av. Sixto Durán Ballén ingreso a Tambo Viejo</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrios Las Orquídeas y Sevilla</td><td>Superficie</td><td>4.41 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			34/48
PIT	**M4**	Documentación fotográfica	
		 Calle S/N “5” Calle Miguel Espinoza	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Barrio Sevilla	**Superficie**	12.37 ha
Características	**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 rio Gualaquiza.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 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	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			35/48
PIT	**M5**	Documentación fotográfica	
		Vía a Proveeduría al lado norte del sector	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio Sevilla	**Superficie**	15.41 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Desarrollo:** 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	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>36/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>M6</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Entrada a Tambo Viejo, parte oeste del sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Tambo Viejo</td><td>Superficie</td><td>33.02 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos.
• Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>37/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>O1</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Equipamiento Religioso “La Gruta

Calle 24 de Mayo de acceso a la Gruta</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Mejoramiento Integral</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio 24 de Mayo y Agua Dulce</td><td>Superficie</td><td>13.46 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: el 66,67% del suelo no se encuentra construido
Espacios públicos: Existe un espacio de uso mixto: Recreación, culto y reserva forestal denominado "La Gruta".
Área verde: El porcentaje de área verde es del 30% estando sobre el estándar (16%)
Servicios básicos: La cobertura de agua potable es del 75%, el 58% de alcantarillado y energía eléctrica con el 100%.
Sistema vial: No existe trazado vial previsto al planificado, el mayor porcentaje es de tierra con el 72%.
Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas. Presenta fuertes pendientes hacia el lado noroeste del sector.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Mejoramiento Integral:
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 Wuaquis hasta las escalinatas del complejo.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

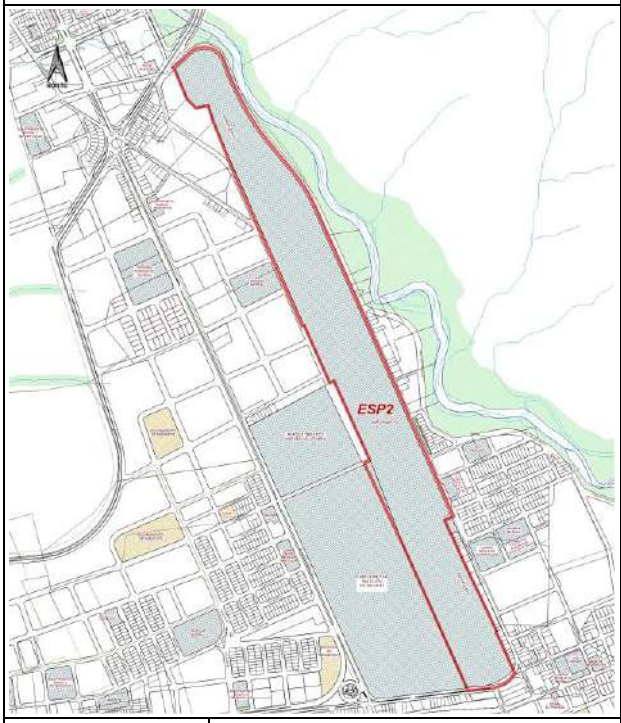
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>38/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>O2</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista desde la calle de ingreso al sector
Calle aperturada en el sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Desarrollo</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Barrio Los Laureles</td><td>Superficie</td><td>7.47 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Desarrollo:
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%.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamientos.
• Integrar el trazado vial con la traza urbana colindante.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

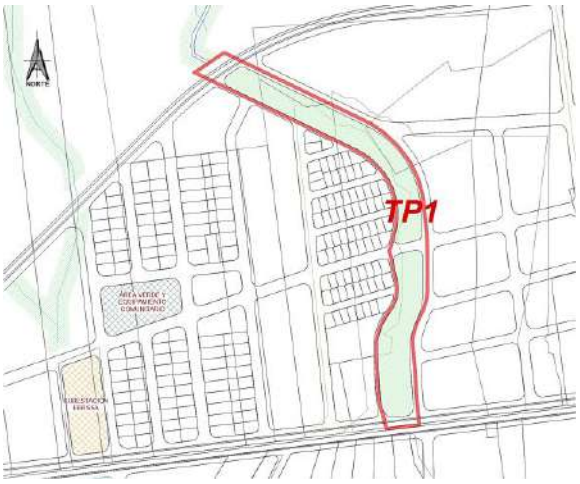
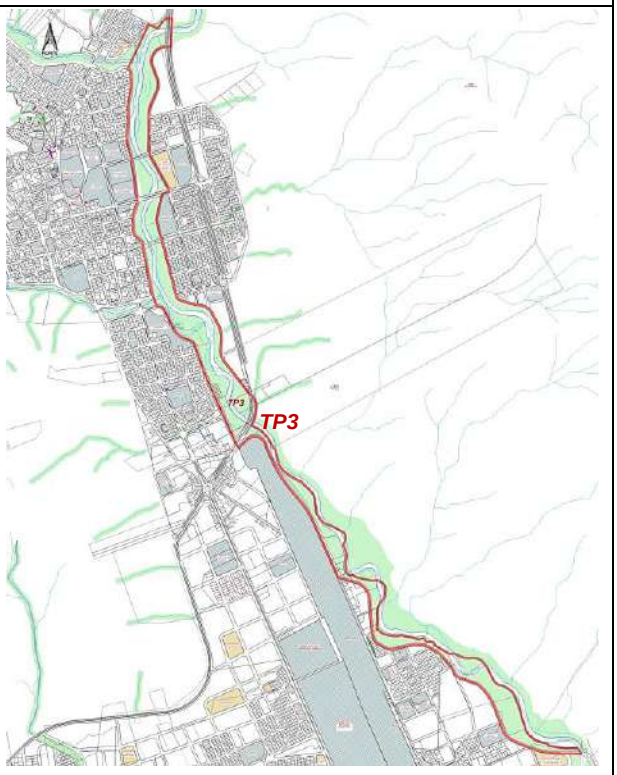
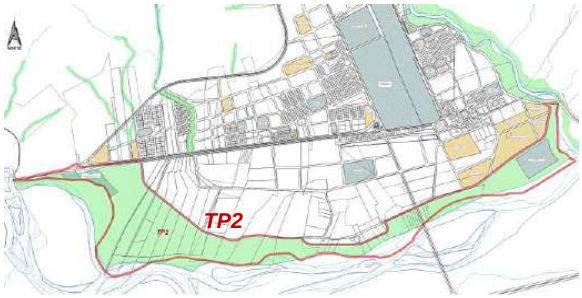
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			39/48
PIT	**O3**	Documentación fotográfica	
		 Vista del Sector O3 no consolidado Calle de ingreso a Los Laureles	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Los Laureles	**Superficie**	3.61 ha
Características	**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		
Descripción del tratamiento	**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.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			40/48
PIT	**O4**	Documentación fotográfica	
		 Vista oeste del sector	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio Los Laureles y Churuyacu	**Superficie**	9.07 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Desarrollo** 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	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			41/48
PIT	**O5**	Documentación fotográfica	
		 Vista panorámica del sector (Fuente página web: https://www.tripadvisor.com/)	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Barrio Churuyacu	**Superficie**	9.49 ha
Características	**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.		
Descripción del tratamiento	**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.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL</td><td>42, 43/48</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>ESP1 Y ESP2</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">

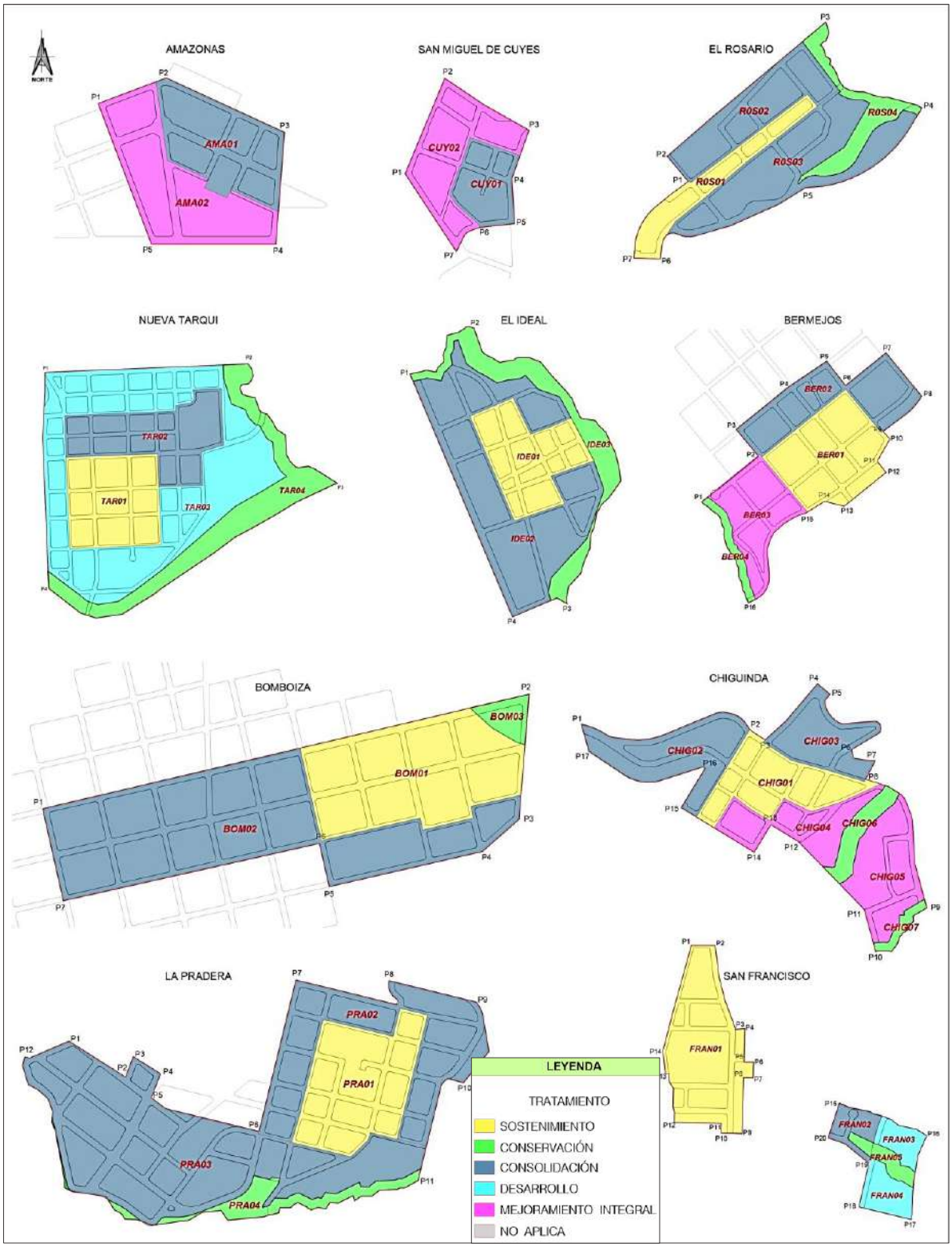
Vista del ingreso al Fuerte Militar</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista panorámica del Aeropuerto</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>NO APLICA</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Batallón de Selva 63
Aeropuerto</td><td>Superficie</td><td>ESP1 = 20.56 ha
ESP2 = 33.41 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">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”.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">NO APLICA</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Regular su uso y ocupación del suelo de acuerdo a la norma urbanística respectiva para este tipo de equipamientos.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL			44, 45, 46, 47, 48/48
PIT	**TP1, TP2, TP3, TP4 Y TP5**	Documentación fotográfica	
			
			
Suelo Urbano	De protección	**Tratamiento**	Conservación
Localización	Varios sectores del área urbana de la cabecera cantonal	**Superficie**	TP1 = 2.81 ha TP2 = 97.88 ha TP3 = 53.74 ha TP4 = 10.33 ha TP5 = 6.65 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 una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas que conforman los cinco sectores.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

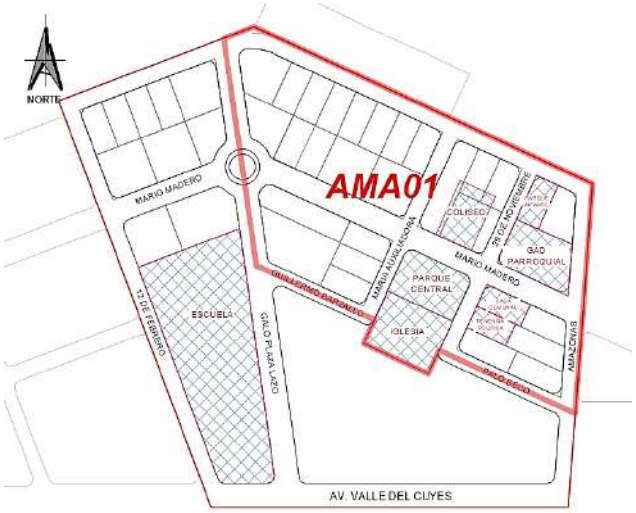
2.4.2.2 Tratamientos en Suelo Urbano por PIT: Cabeceras Parroquiales

Los siguientes tratamientos corresponden al suelo urbano de las cabeceras parroquiales y de los centros urbanos: La Pradera y San Francisco, de acuerdo al Componente Estructurante y a sus características particulares.

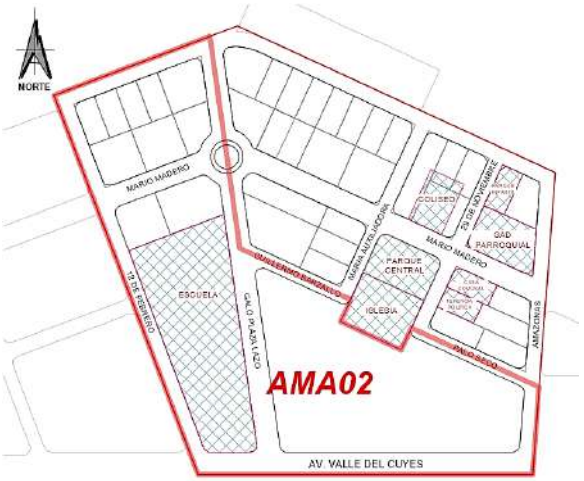
Mapa 78: Tratamientos en Suelo Urbano de cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco

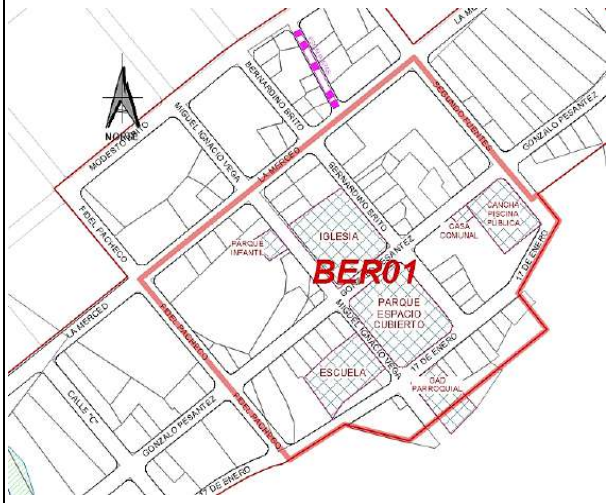


Fuente: LOOTUGS, Componente Estructurante, GADMG / **Elaboración:** Equipo Consultor 2024

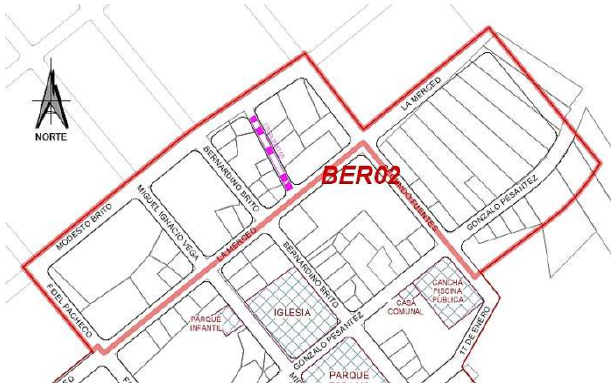
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: AMAZONAS</td><td>01/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>AMA01</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector: Centro parroquial

Vista del parque central e iglesia</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>3.30 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El sector se encuentra urbanizado pero el 48% de lotes no cuenta con edificación.
Espacios públicos: Coliseo, parque infantil, sede del GAD parroquial, casa comunal, tenencia política, iglesia y área para parque central.
Servicios básicos: Se encuentra cubierto por las redes de agua potable y energía eléctrica, no cuenta con red de alcantarillado.
Áreas verdes: Se tiene suelo reservado para el parque central y el parque infantil existente.
Sistema vial: Falta de terminar de aperturar la red vial, las vías aperturadas son de lastre.
Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes fuertes hacia el norte y en la parte del coliseo y parque infantil.
Actividad comercial: Sector destinado principalmente a vivienda y administración, no se aprecian comercios locales o barriales.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Consolidación:
1.- Terminar de aperturar el sistema vial estructurante del sector.
2.- Dotación del sistema de alcantarillado y mejora de saneamiento ambiental.
3.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector.
4.- Priorizar la dotación de equipamiento comunitario, construcción del parque central.
5.-Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones.
6.- Incorporar áreas verdes en parques y edificaciones.
7.-Mejora de la imagen urbana en el sector.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial-sectorial.
• Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte y este.
• Considerar la mixtura de usos e infraestructura con fines turísticos, destacando las visuales naturales del sector.
• Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: AMAZONAS</td><td>02/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>AMA02</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista área del sector
Vista desde la calle Mario Madero</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Mejoramiento integral</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>4.13 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 50% de lotes se encuentran sin identificar.
Espacios públicos: Cuenta con equipamientos comunitarios: Centro educativo (Escuela).
Servicios básicos: Apropiada dotación de energía eléctrica, baja cobertura de agua potable y no existe red de alcantarillado.
Áreas verdes: Existe cobertura natural de pastos y vegetación arbustiva.
Sistema vial: La estructura vial no está totalmente aperturada y acorde al trazado vial planificado, las vías aperturadas son de tierra y lastre.
Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes medias hacia el noroeste y sur.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Mejoramiento Integral:
1- Actualizar y 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.
4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial.
5.- Regular y minimizar el riesgo en zonas de alta pendiente.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Priorizar la mejora integral de la vialidad.
• Controlar las construcciones en zonas de alta pendiente.
• Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural sur y oeste.
• Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BERMEJOS			03/38
PIT	**BER01**	Documentación fotográfica	
		 Vista área del sector: Centro parroquial Vista del parque y espacio cubierto	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	3.94 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 23% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos:** Existe equipamiento de gestión, escuela, iglesia, casa comunal, cancha, parque infantil, piscina, parque y espacio cubierto. **Servicios básicos:** Apropiada dotación de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. **Áreas verdes:** Existe el parque central y el parque infantil y cobertura natural de vegetación arbustiva. **Sistema vial:** La red vial se encuentra aperturada, algunas vías están remontadas, la mayor cantidad de vías aperturadas son de lastre, las vías alrededor del parque y de la calle Gonzalo Pesantez cuentan con adoquín. **Riesgos:** No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Posibles deslizamientos por las edificaciones que se encuentran al sur, donde la pendiente es pronunciada. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial-sectorial. • Controlar las construcciones en zonas de alta pendiente (calle 17 de Enero). • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BERMEJOS			04/38
PIT	**BER02**	Documentación fotográfica	

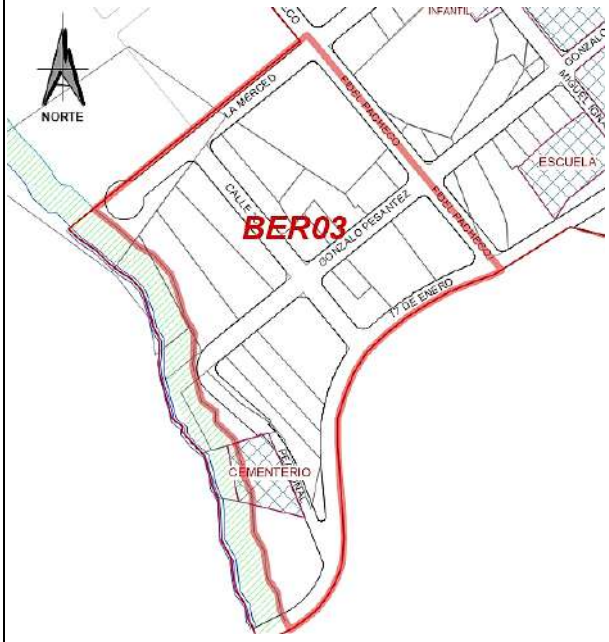


Vista aérea del sector

Vista desde la calle La Merced en dirección oeste

Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	3.30 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 40% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos:** No existen espacios de equipamiento local, existe la planta de tratamiento. **Servicios básicos:** Se tiene media cobertura de agua potable y energía eléctrica y, baja cobertura de alcantarillado. **Áreas verdes:** No cuenta con espacios de áreas verdes, existe cobertura natural de vegetación arbustiva. **Sistema vial:** No se encuentra aperturado todo el sistema vial, la totalidad de las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos:** No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes medias hacia el noreste.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- Terminar de aperturar el sistema vial estructurante del sector y la dotación de aceras. 2.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 3.- Priorizar la dotación de equipamiento barrial y sectorial. 4.-Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.-Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.-Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial-sectorial. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte, este y oeste. • Considerar la mixtura de usos e infraestructura con fines turísticos, destacando las visuales naturales del sector. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BERMEJOS			05/38
PIT	**BER03**	Documentación fotográfica	

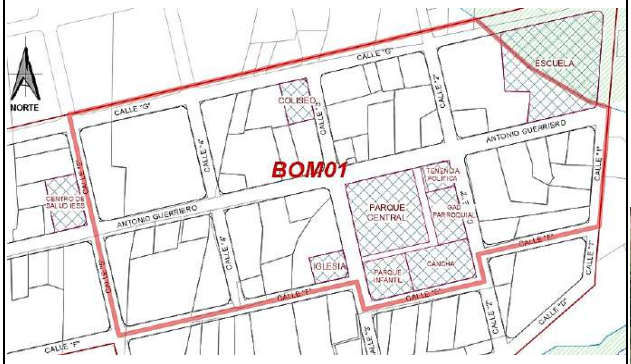


Vista aérea del sector

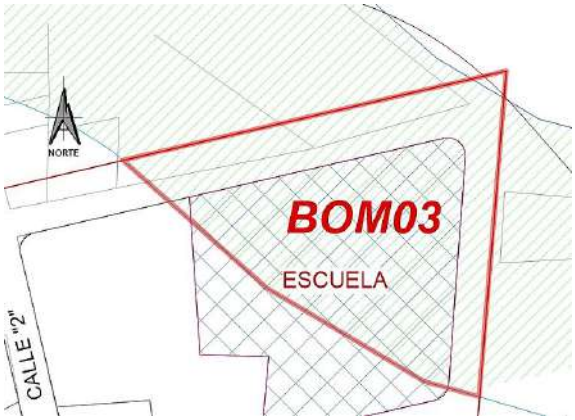
Vista del cementerio

Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Mejoramiento integral
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	2.61 ha
Características	**Suelo Vacante: E**l 64% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Existen espacios de cementerio y más abajo la planta de tratamiento. **Servicios básicos**: Se tiene dotación de energía eléctrica y agua en la calle Gonzalo Pesantez, no se cuenta con red de alcantarillado. **Áreas verdes**: No se cuenta con áreas verdes. **Sistema vial**: No se tiene aperturado en su totalidad la vialidad, las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes medias hacia el sur (este a oeste).		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Mejoramiento Integral:** 1- Actualizar y 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. 4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial.		
Recomendaciones específicas	• 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 alta pendiente. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BERMEJOS			06/38
PIT	**BER04**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector	
Suelo Urbano	De protección	**Tratamiento**	Conservación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	0.42 ha
Características	Se tiene considerada para protección y conservación a las márgenes de protección de la quebrada. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Conservación:** 1.- Recuperación de los márgenes de protección de la quebrada del área urbana y colindante. 2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas. 3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de la quebrada.		
Recomendaciones específicas	• 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 con plantas nativas.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BOMBOIZA			07/38
PIT	**BOM01**	Documentación fotográfica	
	 Vista aérea del sector: Centro parroquial Vista del parque central y otros equipamientos		
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	6.52 ha
Características	**Suelo Vacante:** 15% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos:** Cuenta con equipamiento de administración del GAD, tenencia política, escuela, parque central, espacio cubierto, cancha sintética y parque infantil. **Servicios básicos:** Apropiada dotación de agua potable y energía eléctrica y, dotación de alcantarillado hacia la vía principal Antonio Guerriero. **Áreas verdes:** Se cuenta con el parque central y parque infantil, se tiene cobertura natural de vegetación arbustiva. **Sistema vial:** Falta de aperturar la calle “4”, las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos:** Existe riesgo de inundación por el río Bomboiza. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Terminar de aperturar y consolidar la infraestructura vial. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte. • Regular y minimizar el riesgo a inundaciones. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BOMBOIZA			08/38
PIT	**BOM02**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista desde la vía principal Antonio Guerriero	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	11.03 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 44% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Centro de salud del IESS. **Servicios básicos**: Media dotación de agua potable y energía eléctrica, baja dotación de alcantarillado hacia la vía principal Antonio Guerriero. **Áreas verdes**: No existen áreas verdes, se tiene cobertura natural de vegetación arbustiva. **Sistema vial**: Falta terminar de aperturar el trazado vial transversal a la vía principal, las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos**: Existe riesgo de inundación por el río Bomboiza.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 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 equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte y sur. • Regular y minimizar el riesgo a inundaciones. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: BOMBOIZA			09/38
PIT	**BOM03**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector	
Suelo Urbano	De protección	**Tratamiento**	Conservación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	0.54 ha
Características	Se tiene considerada para protección y conservación a las márgenes de protección del río Bomboiza. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Conservación:** 1.-Recuperación de los márgenes de protección de ríos y quebradas del área urbana y colindante de la cabecera. 2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas. 3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.		
Recomendaciones específicas	• 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 con plantas nativas.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: CHIGUINDA			10/38
PIT	**CHIG01**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector: Centro parroquial Vista de la calle 24 de Mayo con el espacio cubierto, parque central y edificio del GAD al fondo	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	2.38 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 24% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Administrativo del GAD Parroquial, educativo, espacio cubierto y parque. **Servicios básicos**: Apropiada dotación de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. **Áreas verdes**: El parque central es la única área verde del sector. **Sistema vial**: La red vial se encuentra aperturada, las vías aperturadas son en su mayoría lastradas y en menor media cuentan con capa de adoquín (calles Francisco de Orellana y 24 de Mayo) **Riesgos**: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios y servicios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial. • Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas. • Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

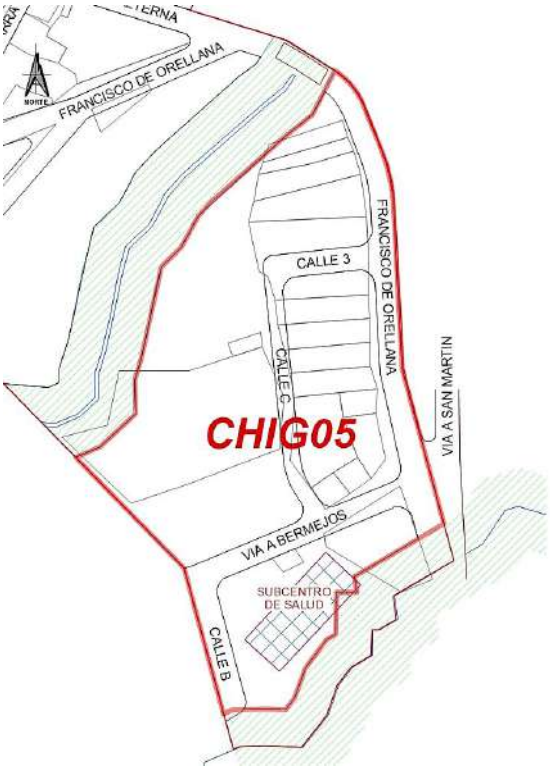
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: CHIGUINDA</td><td>11/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>CHIG02</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector
Vista de la vía de ingreso a Chigüinda</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>2.47 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 32% de lotes se encuentran sin edificar.
Espacios públicos: No existen espacios públicos.
Servicios básicos: Aceptable dotación de energía eléctrica, baja dotación de agua potable y alcantarillado.
Áreas verdes: No existen espacios destinados para área verde.
Sistema vial: La red vial se encuentra aperturada y la mayoría de vías son adoquinadas a excepción de la vía alterna que es lastrada.
Riesgos: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Consolidación:
1.- 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 de equipamiento barrial y sectorial.
4.- Reservar suelo para equipamiento futuro.
5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones.
6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial.
• Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte.
• Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas.
• Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas.
• Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: CHIGUINDA			12/38
PIT	**CHIG03**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista de la iglesia en la vía alterna	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	1.75 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 30% de lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Se tiene un centro infantil y la iglesia. **Servicios básicos**: Se cuenta con mediana cobertura de servicios básicos en el sector. **Áreas verdes**: No existen espacios destinados para área verde. **Sistema vial**: La red vial se encuentra aperturada, todas las vías son de lastre. **Riesgos:** A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- 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 de equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte, este y oeste. • Considerar la mixtura de usos e infraestructura con fines turísticos, destacando las visuales naturales del sector. • Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas. • Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: CHIGUINDA</td><td>13/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>CHIG04</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector

Vista del sector, abajo la calle Gonzalo Diaz Pineda</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Mejoramiento integral</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>1.73 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 50% de lotes se encuentran sin edificar.
Espacios públicos: No se tienen espacios públicos o equipamientos.
Servicios básicos: Apropiada dotación de energía eléctrica, media cobertura de agua potable y baja cobertura de red de alcantarillado.
Áreas verdes: No existe espacios destinados para área verde.
Sistema vial: Falta de terminar de aperturar la red vial, las vías aperturadas son de lastre, a excepción de la vía Francisco de Orellana que tiene capa de adoquín.
Riesgos: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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.
4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial.
5.- Regular y minimizar el riesgo en zonas propensas a movimientos de masas.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

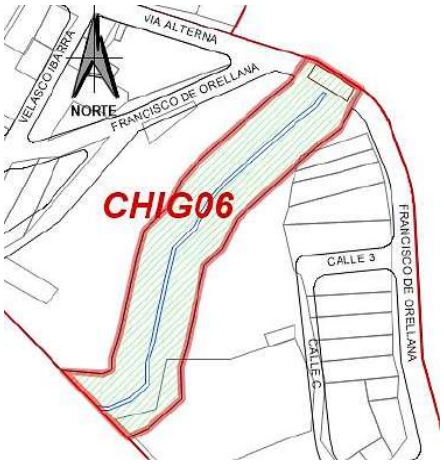
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: CHIGUINDA			14/38
PIT	**CHIG05**	Documentación fotográfica	

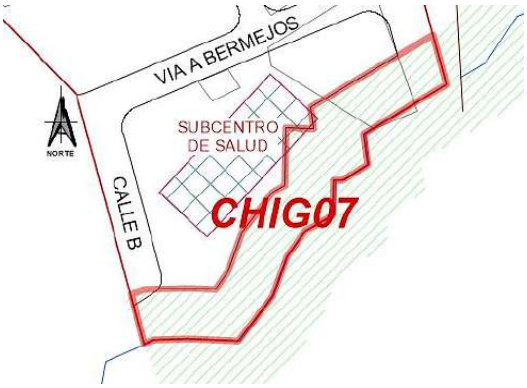


Vista aérea del sector

Vista del subcentro de Salud

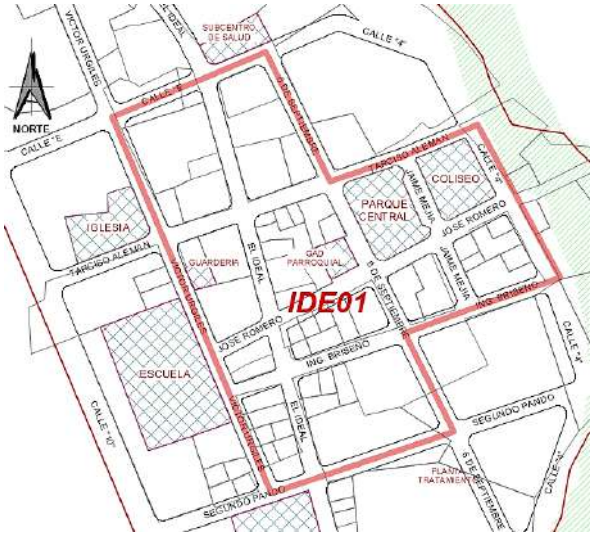
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Mejoramiento integral
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	2.23 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 44% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Se cuenta con un subcentro de salud. **Servicios básicos**: Media cobertura de agua potable y energía eléctrica, no se cuenta con red de alcantarillado. **Áreas verdes**: No existe espacios destinados para área verde. **Sistema vial:** Falta terminar de aperturar la red vial del sector, las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos**: A movimiento de masas, deslizamientos y posibles fallas geológicas.		
Descripción del tratamiento	**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. 4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial. 5.- Regular y minimizar el riesgo en zonas propensas a movimientos de masas.		
Recomendaciones específicas	• 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	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: CHIGUINDA</td><td>15, 16/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>CHIG06 – CHIG07</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 


</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector CHIG06

Vista aérea del sector CHIG02</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>De protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>0.64 ha
0.22 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Se tienen consideradas para protección y conservación a las márgenes de protección de las quebradas. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Conservación:
1.-Recuperación de los márgenes de protección de las quebradas del área urbana y colindantes de la cabecera.
2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas.
3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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 con plantas nativas.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

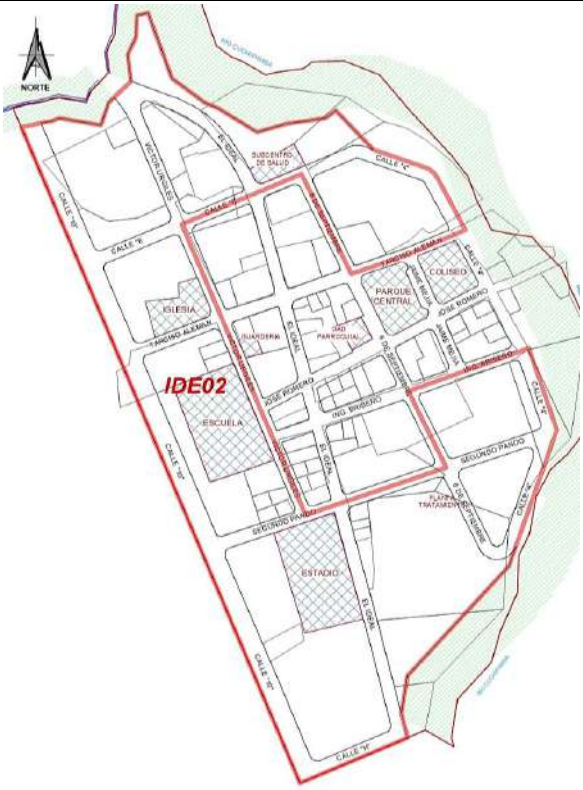
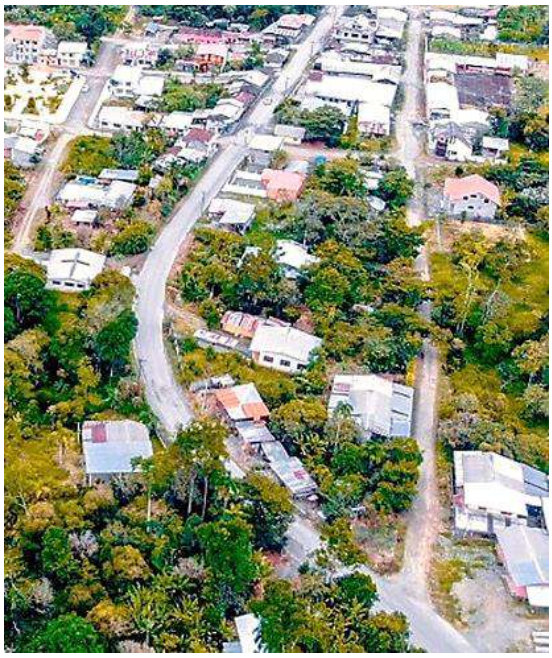
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL IDEAL			17/38
PIT	**IDE01**	Documentación fotográfica	



Vista aérea del sector: Centro parroquial

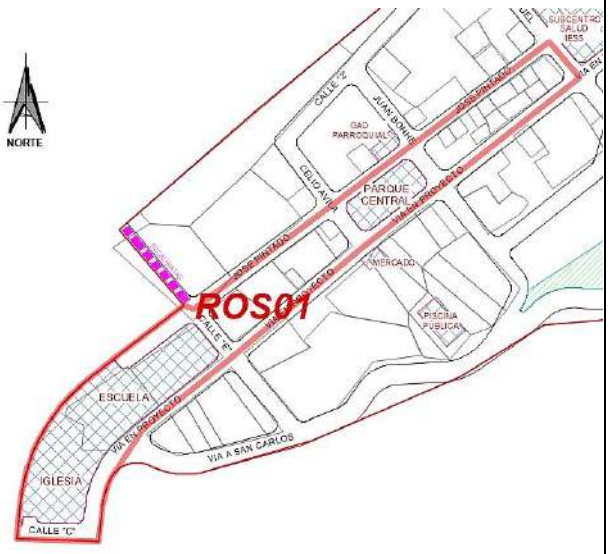
Vista del parque y coliseo

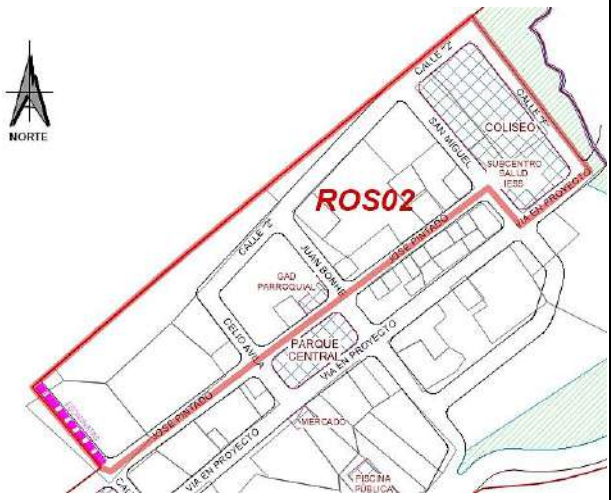
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	3,47 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 16% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos:** Existe equipamientos del GAD parroquial, parque central, espacio cubierto y guardería. **Servicios básicos:** Apropiada dotación de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. **Áreas verdes:** El parque central es la única área verde del sector. **Sistema vial:** Falta apertura un tramo de la calle Segundo Pando, la mayor cantidad de vías aperturadas son de asfalto y el resto de lastre. **Riesgos:** Por inundación y contaminación del aire, visual y acústica emitida por la minería en el río hacia el este del sector. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios y servicios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Terminar de aperturar y consolidar la infraestructura vial. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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 de suelo. 6.- Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 7.-Mejora de la imagen urbana en el sector del coliseo.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial. • Controlar el fraccionamiento del suelo y las actividades mineras en la calle “F” frente al coliseo dentro del suelo de protección. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro. • Consolidar al Ideal como un sector turístico que preserva sus recursos naturales.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

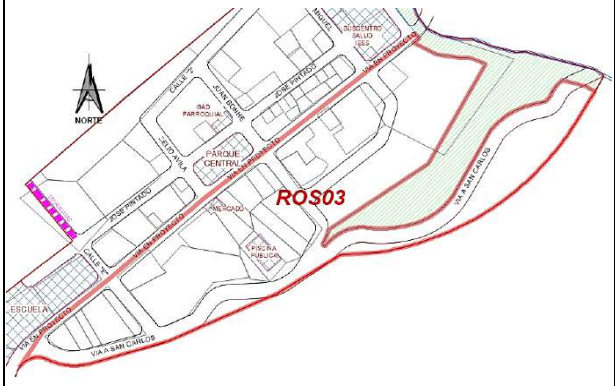
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL IDEAL			18/38
PIT	**IDE02**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	8.61 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 25% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos:** Escuela, iglesia, subcentro de salud y estadio. **Servicios básicos:** Mediana dotación de agua potable y energía eléctrica, baja dotación de alcantarillado. **Áreas verdes:** No se tienen espacios destinados a áreas verdes. **Sistema vial:** Falta terminar de aperturar la red vial, la mayor cantidad de vías aperturadas son de lastre, la vía principal es de asfalto. **Riesgos:** Por inundación y contaminación del aire, visual y acústica emitida por la minería en el río al este del sector. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda y equipamientos, se aprecian pequeños comercios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- 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 de equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte. • Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en la zona rural colindante y las actividades mineras dentro del suelo de protección. • Mantenimiento y funcionamiento adecuado de la planta de tratamiento de aguas residuales. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

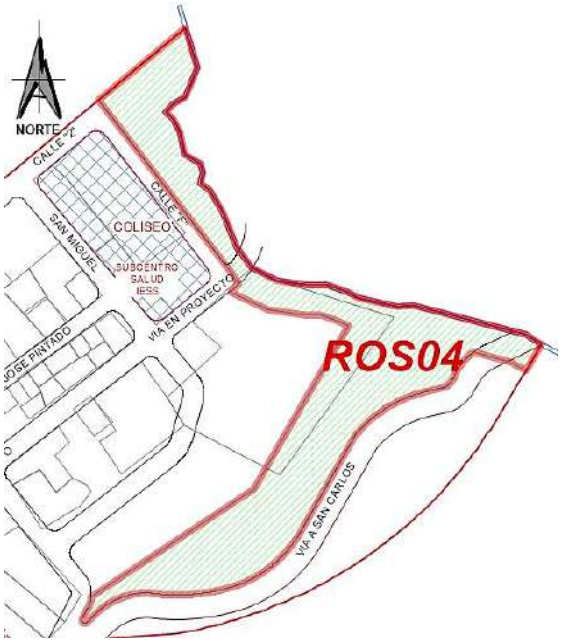
<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL IDEAL</td><td>19/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>IDE03</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector: Río Cuchipamba

Vista del río Cuchipamba desde el coliseo</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>De protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>2.74 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Se tienen consideradas para protección y conservación a las márgenes de protección del río Cuchipamba y las quebradas. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">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 una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.
• Recuperar las márgenes de protección del río y proponer medidas de mitigación ante inundaciones potenciando su uso turístico.
• Incentivar proyectos de reforestación con plantas nativas.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

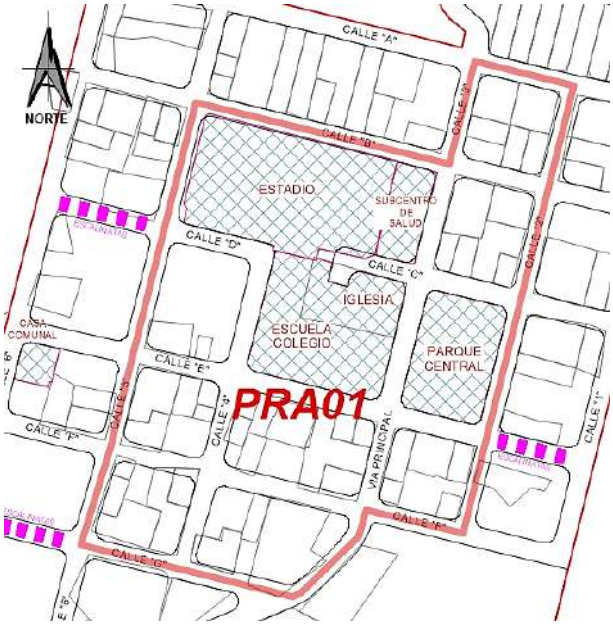
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL ROSARIO			20/38
PIT	**ROS01**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector: Centro parroquial Vista del parque central	
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	1.55 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 8% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Se cuenta el parque central, escuela e iglesia. **Servicios básicos**: Apropiada dotación de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado. **Áreas verdes**: Se tiene al parque central como área verde. **Sistema vial:** La red vial está aperturada, las vías son en su mayoría de lastre a excepción de la vía E594 que es de asfalto. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial. • Controlar las edificaciones con frente a la vía E594 para mantener su funcionalidad. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL ROSARIO			21/38
PIT	**ROS02**	Documentación fotográfica	
	 Vista aérea del sector Vista del coliseo y dispensario de salud IESS		
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	2.48 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 48% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Se cuenta con equipamiento administrativo del GAD parroquial, coliseo, dispensario del IESS. **Servicios básicos**: Mediana dotación de agua potable y energía eléctrica, baja dotación de alcantarillado. **Áreas verdes**: No cuenta con espacios de áreas verdes, existe cobertura natural de vegetación. **Sistema vial:** Falta terminar de aperturar la vialidad, algunas vías están remontadas, las vías aperturadas son en su mayoría de lastre a excepción de la vía E594 que es de asfalto. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes abruptas hacia el sureste.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- 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 de equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte. • Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas. • Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL ROSARIO			22/38
PIT	**ROS03**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista del sector a la izquierda	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	3.82 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 32% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Se cuenta con locales para la comercialización (tipo mercado) y la piscina pública. **Servicios básicos**: Mediana dotación de energía eléctrica, baja dotación de agua potable y alcantarillado. **Áreas verdes**: No cuenta con espacios de áreas verdes, existe cobertura natural de vegetación. **Sistema vial:** Falta terminar de aperturar la vialidad, las vías aperturadas son lastre a excepción de la vía E594 que es de asfalto. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes abruptas hacia el sureste.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- Terminar de aperturar y 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 de equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área colindante rural sur. • Considerar la mixtura de usos e infraestructura con fines turísticos, destacando las visuales naturales del sector. • Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas. • Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas. • Controlar las edificaciones con frente a la vía E594 para mantener su funcionalidad. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: EL ROSARIO</td><td>23/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>ROS04</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector
Vista del sector al fondo</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>De protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>1.13 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Se tienen consideradas para protección y conservación a las márgenes de protección de las quebradas y de suelo con pendiente abrupta. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Conservación:
1.-Recuperación de los márgenes de protección de ríos y quebradas del área urbana y colindante de la cabecera.
2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas.
3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.
• Protección del entorno natural y paisajístico del sector.
• Incentivar proyectos de reforestación con plantas nativas.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

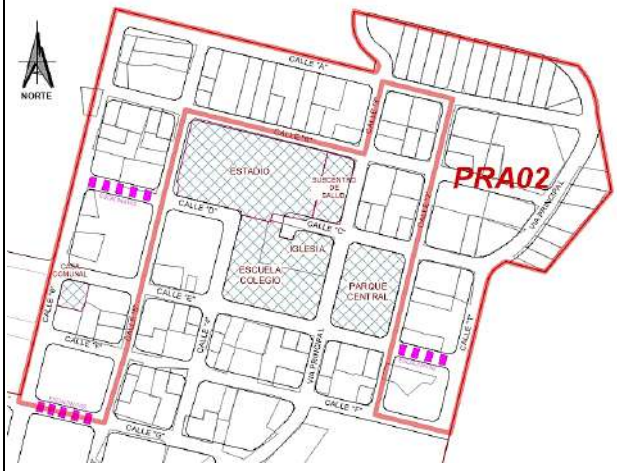
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: LA PRADERA			24/38
PIT	**PRA01**	Documentación fotográfica	

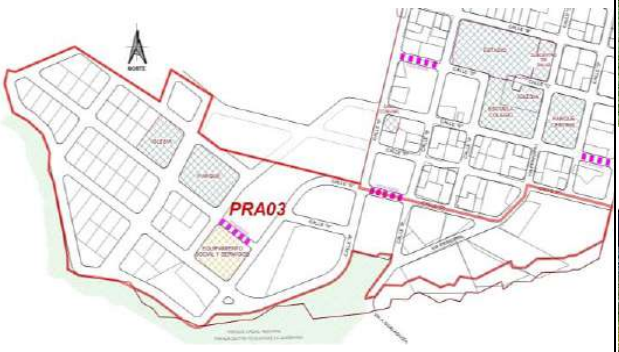


Vista aérea del centro de La Pradera

Vista del parque central e iglesia

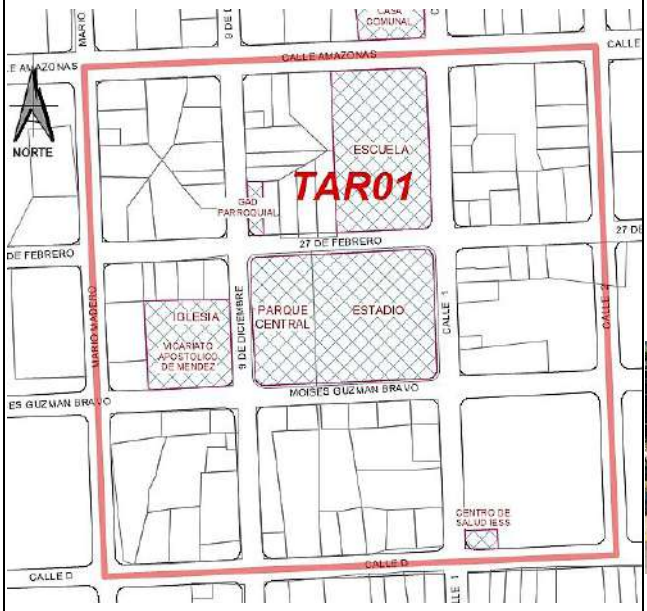
Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	La Pradera-Centro	**Superficie**	4.11 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 10% de los lotes no están edificados. **Espacios públicos:** Existe equipamiento educativo, subcentro de salud, parque central, iglesia y estadio. **Servicios básicos:** Existe una adecuada cobertura de servicios básicos. **Áreas verdes:** El parque central como espacio verde. **Sistema vial:** La estructura vial se encuentra totalmente aperturada y las vías son lastradas a excepción de la vía E594 que es de asfalto, atraviesa el centro y condiciona su crecimiento. **Riesgos:** No se tienen datos tangibles sobre riesgos. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios y servicios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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 de suelo. 6.- Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: LA PRADERA			25/38
PIT	**PRA02**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista desde la calle “B” tras el estadio	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	La Pradera	**Superficie**	5.17 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 50% de los lotes no están edificados. **Espacios públicos:** Existe un equipamiento a casa comunal. **Servicios básicos:** Existe una media cobertura de servicios básicos. **Áreas verdes:** No existen espacios verdes, hay cobertura natural de vegetación arbustiva. **Sistema vial:** Falta de terminar de aperturar la red vial, las vías aperturadas son de lastre a excepción de la vía E594 que es de asfalto. **Riesgos:** No se tienen datos tangibles sobre riesgos.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- Terminar de aperturar y 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 de equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte, este y oeste. • Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas. • Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: LA PRADERA</td><td>26/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>PRA03</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector

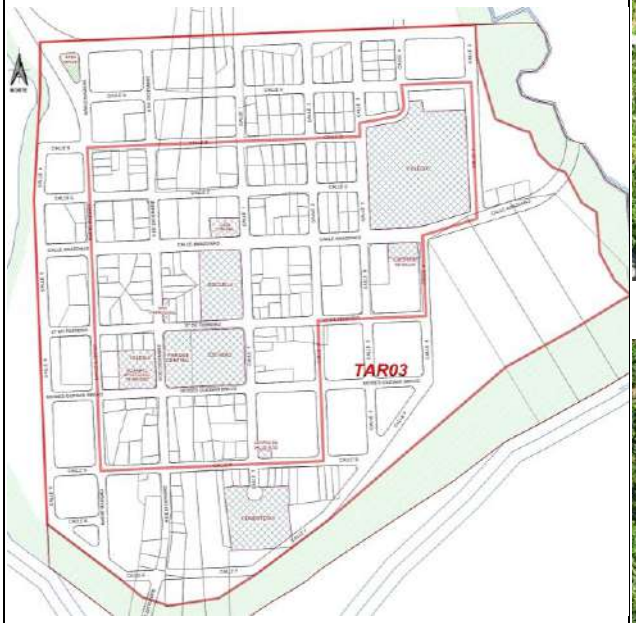
Vista de acceso al sector</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>No Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Consolidación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>La Pradera</td><td>Superficie</td><td>10.35 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 62% de los lotes no están edificados.
Espacios públicos: Existe una iglesia y un espacio destinado para parque.
Servicios básicos: Existe una baja cobertura de servicios básicos.
Áreas verdes: Se tiene el espacio destinado para el parque como espacio verde.
Sistema vial: La estructura vial no se encuentra totalmente aperturada, las vías aperturadas son de lastre.
Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Consolidación:
1.- Terminar de aperturar y 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 de equipamiento barrial y sectorial.
4.- Reservar suelo para equipamiento futuro.
5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones.
6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial.
• Controlar el crecimiento desordenado hacia el área colindante rural norte, este y oeste.
• Regular y minimizar el riesgo a deslizamientos y movimientos de masas.
• Controlar la expansión y construcción en terrenos con pendientes abruptas y fallas geológicas.
• Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: LA PRADERA			27/38
PIT	**PRA04**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista del paisaje desde el sector	
Suelo Urbano	De protección	**Tratamiento**	Conservación
Localización	La Pradera	**Superficie**	1.13 ha
Características	Se tienen consideradas para protección y conservación a las márgenes de protección de las quebradas. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Conservación:** 1.-Recuperación de los márgenes de protección de ríos y quebradas del área urbana y colindante. 2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas. 3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.		
Recomendaciones específicas	• 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 con plantas nativas.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: NUEVA TARQUI</td><td>28/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>TAR01</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector: Centro parroquial

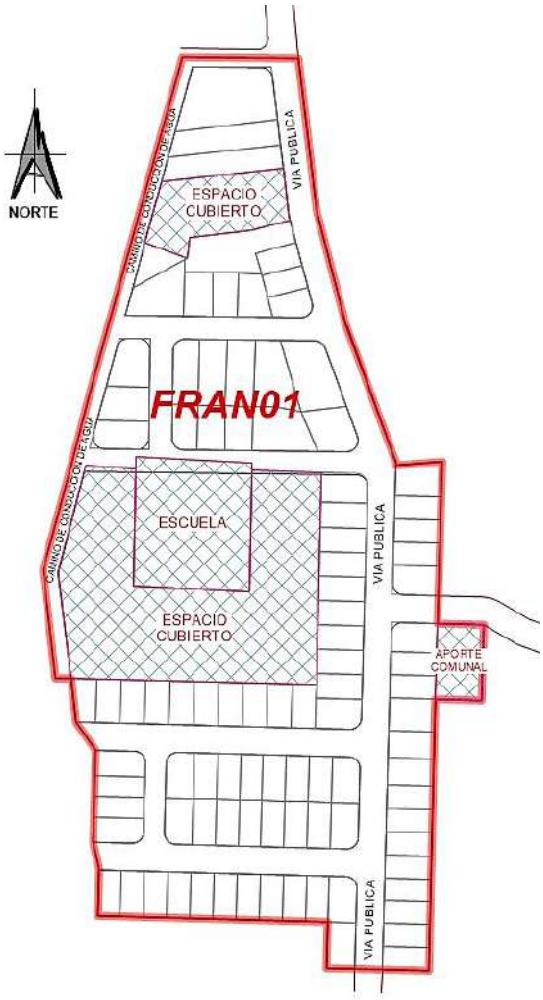
Vista del parque central y espacio cubierto</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>Consolidado</td><td>Tratamiento</td><td>Sostenimiento</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>7.57 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Suelo Vacante: El 15% de los lotes se encuentran sin edificar.
Espacios públicos: Equipamientos del GAD parroquial, parque central-espacio cubierto, cancha de futbol, iglesia y escuela.
Servicios básicos: Adecuada dotación de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.
Áreas verdes: Se tiene el parque central como área verde.
Sistema vial: La red vial se encuentra aperturada totalmente, aunque las vías laterales y al sur no cuentan con el ancho correspondiente, la mayor cantidad de vías son de lastre y el resto tienen capa de asfalto (Amazonas, 6 de diciembre, tramos de la calle 1, 27 de febrero y Moisés Guzmán (frente al parque y estadio).
Riesgos: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.
Actividad comercial: Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios y servicios locales o barriales.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Sostenimiento:
1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos.
2.- Culminar la dotación de servicios básicos.
3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector.
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.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial.
• Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: NUEVA TARQUI			29/38
PIT	**TAR02**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista de la calle principal Amazonas	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	7.90 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 45% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Equipamiento educativo (Colegio) y casa comunal. **Servicios básicos**: Adecuada dotación de agua potable y energía eléctrica, baja dotación de alcantarillado. **Áreas verdes**: No existe espacio destinado para área verde. **Sistema vial:** Falta de terminar la apertura vial del sector, las vías aperturadas son de lastre a excepción de la calle amazonas que es asfaltada. **Riesgos:** No se tienen datos tangibles sobre riesgos.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- Terminar de aperturar y 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 de equipamiento barrial y sectorial. 4.- Reservar suelo para equipamiento futuro. 5.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 6.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y equipamiento barrial. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área colindante rural sureste. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: NUEVA TARQUI			30/38
PIT	**TAR03**	Documentación fotográfica	
		 Vista aérea del sector Vista parcial del sector al sur	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	21.69 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 70% de los lotes se encuentran sin edificar. **Espacios públicos**: Cementerio. **Servicios básicos**: Mediana dotación de energía eléctrica, baja dotación de agua potable y alcantarillado. **Áreas verdes**: Existe un espacio destinado para área verde en la punta al noroeste. **Sistema vial:** Falta aperturar la mayoría de vías del sector y estructurar el trazado hacia el sureste, las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos:** No se tienen datos tangibles sobre riesgos.		
Descripción del tratamiento	**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.- Apoyar el desarrollo de proyectos urbanísticos privados y sociales. 6.- Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones.		
Recomendaciones específicas	• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamiento barrial y sectorial. • Controlar la expansión urbana en el suelo rural colindante norte y oeste. • Protección del entorno natural y paisajístico con potencialidad turística. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: NUEVA TARQUI</td><td>31/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>TAR04</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista aérea del rio Cuyes
Vista del paisaje natural del rio Cuyes</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>De protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>Cabecera parroquial</td><td>Superficie</td><td>7.66 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Se tienen consideradas para protección y conservación a las márgenes de protección del río Cuyes y las quebradas. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Conservación:
1.-Recuperación de los márgenes de protección de ríos y quebradas del área urbana y colindante de la cabecera.
2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas.
3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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.
• Protección del entorno natural y paisajístico con potencialidad turística.
• Incentivar proyectos de reforestación con plantas nativas.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN FRANCISCO			32/38
PIT	**FRAN01**	Documentación fotográfica	

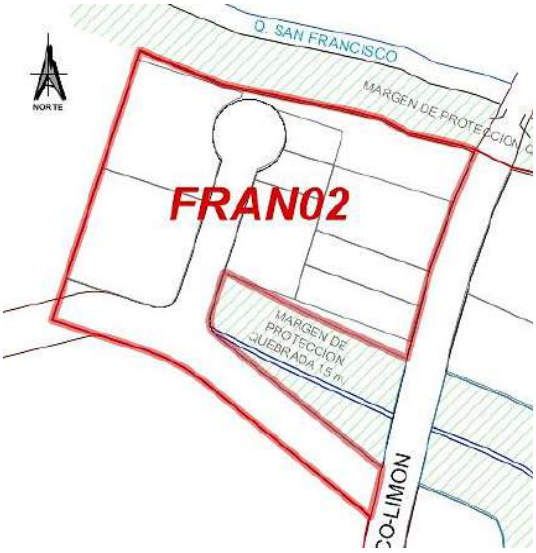


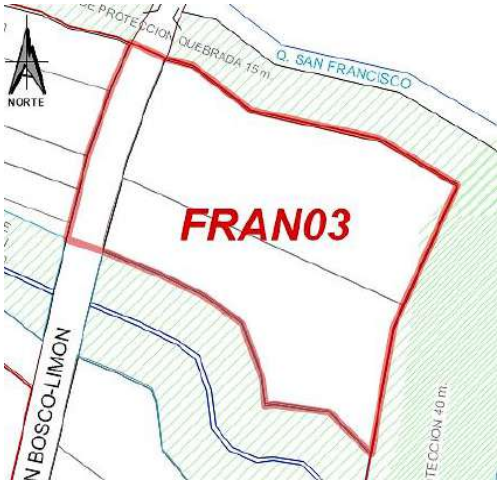
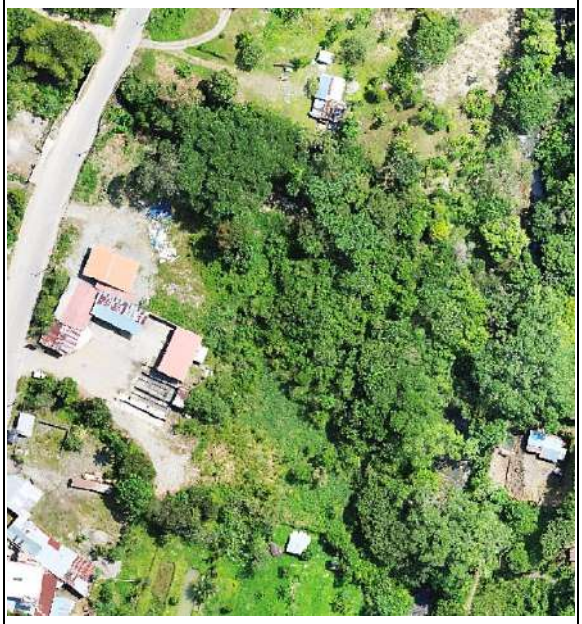
Vista aérea del sector: San Francisco Alto

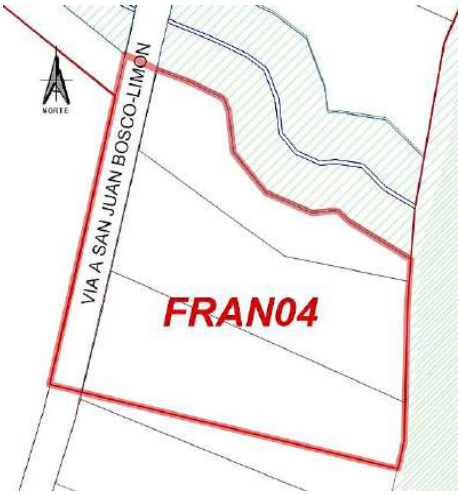
Vista del equipamiento educativo

Suelo Urbano	Consolidado	**Tratamiento**	Sostenimiento
Localización	San Francisco Alto	**Superficie**	4.88 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 40% de los lotes no están edificados. **Espacios públicos**: Existe un equipamiento: Escuela Guillermo Choco y el espacio cubierto. **Servicios básicos**: Media cobertura de energía eléctrica y agua potable, no hay alcantarillado. **Áreas verdes**: No existen áreas verdes, hay vegetación natural arbustiva. **Sistema vial:** La estructura vial no se encuentra totalmente aperturada y es de lastre. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.		

	Actividad comercial: Sector destinado principalmente a vivienda y equipamientos, se aprecian pequeños comercios locales o barriales.
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Sostenimiento:** 1.- Consolidar la infraestructura vial y los equipamientos. 2.- Culminar la dotación de servicios básicos. 3.- Propiciar la consolidación urbana dentro del sector. 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.
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial y sectorial. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área rural colindante. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.

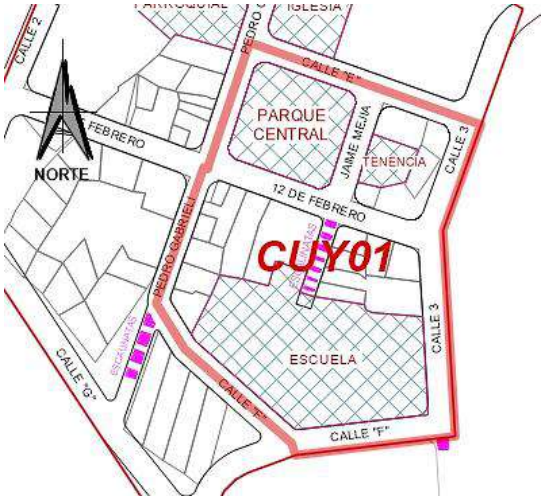
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN FRANCISCO			33/38
PIT	**FRAN02**	Documentación fotográfica	
		 Vía del sector parte baja	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	San Francisco Bajo	**Superficie**	0.69 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 20% de los lotes no están edificados. **Espacios públicos**: No existen espacios públicos. **Servicios básicos**: Media cobertura de servicios básicos, no hay alcantarillado. **Áreas verdes**: No existen áreas verdes. **Sistema vial**: La estructura vial está aperturada, falta delinear la vía de retorno, las vías son lastradas. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- 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 de equipamiento barrial. 4.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 5.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamiento barrial. • Controlar las edificaciones con frente a la vía E45 para mantener su funcionalidad. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área colindante rural oeste. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN FRANCISCO			34/38
PIT	**FRAN03**	Documentación fotográfica	
		 Vía del sector parte baja	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	San Francisco Bajo	**Superficie**	0.67 ha
Características	**Suelo Vacante:** Los dos lotes existentes están edificados. **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.		
Descripción del tratamiento	**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.- Apoyar el desarrollo de proyectos urbanísticos privados y sociales. 6.- Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones.		
Recomendaciones específicas	• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamiento barrial y sectorial. • Controlar las edificaciones con frente a la vía E45 para mantener su funcionalidad. • Protección del entorno natural y paisajístico con potencialidad turística. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN FRANCISCO			35/38
PIT	**FRAN04**	Documentación fotográfica	
		 Vía del sector parte baja	
Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Desarrollo
Localización	San Francisco Bajo	**Superficie**	0.91 ha
Características	**Suelo Vacante:** De los cuatro lotes tres están edificados, falta edificar el 25%. **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.		
Descripción del tratamiento	**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.- Apoyar el desarrollo de proyectos urbanísticos privados y sociales. 6.- Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones.		
Recomendaciones específicas	• Desarrollar el sector de forma ordenada con suelo residencial y equipamiento barrial y sectorial. • Controlar las edificaciones con frente a la vía E45 para mantener su funcionalidad. • Controlar el crecimiento desordenado hacia el área rural colindante sur y oeste. • Protección del entorno natural y paisajístico con potencialidad turística. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

<table>
<tr><td colspan="3">FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN FRANCISCO</td><td>36/38</td></tr>
<tr><td>PIT</td><td>FRAN05</td><td colspan="2">Documentación fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
Vista aérea del sector parte baja</td></tr>
<tr><td>Suelo Urbano</td><td>De protección</td><td>Tratamiento</td><td>Conservación</td></tr>
<tr><td>Localización</td><td>San Francisco Bajo</td><td>Superficie</td><td>0.49 ha</td></tr>
<tr><td>Características</td><td colspan="3">Se tienen consideradas para protección y conservación a las márgenes de protección de las quebradas y río Gualaquiza. Estas áreas contribuyen al aumento del índice verde y se constituyen en zonas de alto valor paisajístico y ambiental para el núcleo urbano.</td></tr>
<tr><td>Descripción del tratamiento</td><td colspan="3">Tratamiento de Conservación:
1.-Recuperación de los márgenes de protección de ríos y quebradas del área urbana y colindante.
2.- Evitar la ocupación de estas áreas por fraccionamientos o edificaciones privadas.
3.- Planificar, diseñar e implementar una red de parques lineales y equipamientos verdes comunitarios en los márgenes de protección de los ríos y quebradas.</td></tr>
<tr><td>Recomendaciones específicas</td><td colspan="3">• 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 con plantas nativas.</td></tr>
<tr><td>Norma/Ordenanza vigente</td><td colspan="3">Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.</td></tr>
</table>

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN MIGUEL DE CUYES			37/38
PIT	**CUY01**	Documentación fotográfica	

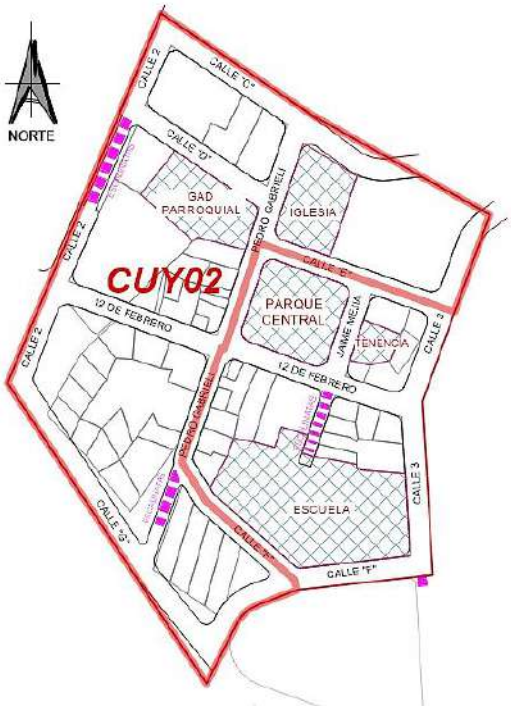


Vista aérea del sector: Centro parroquial

Vista del parque central e iglesia, calle Pedro Gabrieli

Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Consolidación
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	1.41 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 8% del suelo está sin edificar. **Espacios públicos**: Parque central, escuela y tenencia. **Servicios básicos**: Media cobertura de servicios básicos, no existe red de alcantarillado. **Áreas verdes**: Se cuenta con el parque central. Existe vegetación arbustiva del entorno natural. **Sistema vial**: La estructura vial se encuentra aperturada, algunas vías están remontadas, las vías aperturadas son de lastre y tierra. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes medias hacia el sureste. **Actividad comercial:** Sector destinado principalmente a vivienda, administración y equipamientos, se aprecian pequeños comercios locales o barriales.		
Descripción del tratamiento	**Tratamiento de Consolidación:** 1.- Terminar de aperturar y consolidar el sistema vial estructurante del sector. 2.- Dotación del sistema de alcantarillado y mejora de saneamiento ambiental. 3.- Ampliar y mejorar la cobertura de servicios básicos, como estrategia para consolidar el sector. 4.- Establecer normativas de uso y ocupación de suelo para fraccionamientos y construcciones. 5.- Mejora de la imagen urbana en el sector.		
Recomendaciones específicas	• Consolidar el sector de forma ordenada con suelo residencial, comercio y servicio barrial-sectorial. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural este y sur. • Considerar la mixtura de usos e infraestructura con fines turísticos, destacando las visuales naturales del sector. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO: SAN MIGUEL DE CUYES			38/38
PIT	**CUY02**	Documentación fotográfica	



Vista aérea del sector

Vista del sector, lado oeste

Suelo Urbano	No Consolidado	**Tratamiento**	Mejoramiento integral
Localización	Cabecera parroquial	**Superficie**	2.67 ha
Características	**Suelo Vacante:** El 39% del suelo está sin edificar. **Espacios públicos**: Equipamientos del GAD Parroquial e iglesia. **Servicios básicos**: Baja cobertura de servicios básicos, no hay red de alcantarillado. **Áreas verdes**: No existen áreas verdes. Existe vegetación arbustiva del entorno natural. **Sistema vial**: La estructura vial no se encuentra totalmente aperturada y está débilmente identificada, las vías aperturadas son de lastre. **Riesgos**: No se tienen datos tangibles sobre riesgos. Presenta pendientes pronunciadas hacia el suroeste.		
Descripción del tratamiento	**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. 4.- Promocionar la ocupación del suelo residencial. 5.- Regular y minimizar el riesgo en zonas de alta pendiente.		
Recomendaciones específicas	• Priorizar la mejora integral de la vialidad. • Controlar las construcciones en zonas de alta pendiente. • Controlar el fraccionamiento y crecimiento desordenado hacia el área colindante rural este y sur. • Formular el Plan de Ordenación Urbana y la actualización del catastro.		
Norma/Ordenanza vigente	Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT 2021-2023 y el PUGS 2021-2033 del cantón Gualaquiza, provincia de Morona Santiago.		

2.5 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.

2.6 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

2.6.1 DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

2.6.1.1 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 Tablas 6, 48,49 y 50*).

2.6.1.2 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 107: 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 2020

2.6.1.3 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 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 108: 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 2020

2.6.1.4 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.

2.6.1.5 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).

2.6.1.6 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.

2.6.1.7 Determinantes Generales de Manzanas

2.6.1.7.1 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 10.000m^2 y mínima de 4.000m^2.

2.6.1.7.2 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 109: 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 2020

En una misma manzana pueden emplazarse diferentes tipos de lotes, pero este emplazamiento debe garantizar la accesibilidad a todos los lotes.

2.6.2 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.

2.6.2.1 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 conciban 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 de10 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.

2.6.2.2 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.

2.6.2.2.1 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 110: Cuadro de Usos generales para el Cantón Gualaquiza

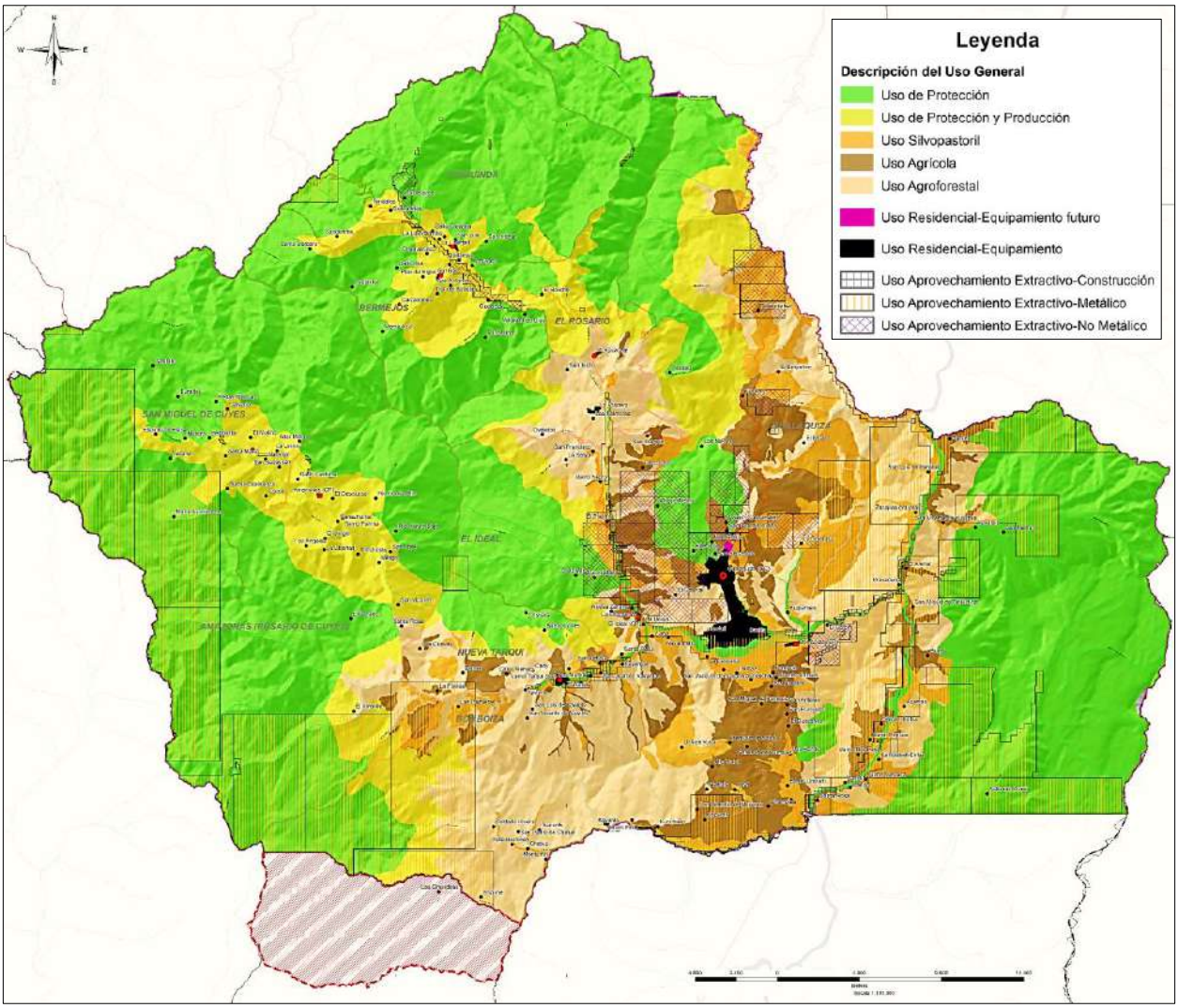
USO GENERAL	CÓDIGO
RESIDENCIAL	R
COMERCIO	C
SERVICIOS	S
EQUIPAMIENTO	E
DE PROTECCION DEL PATRIMONIO	P
PRODUCCION ARTESANAL *	PA
INDUSTRIAL	I
MIXTO/MULTIPLE	M
PROTECCION ECOLOGICA	PE
FORESTAL(SILVICULTURA)	F
AGROPECUARIO	AG
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE
ACUICOLA *	AC

Fuente: Norma Técnica- MIDUVI. 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

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.

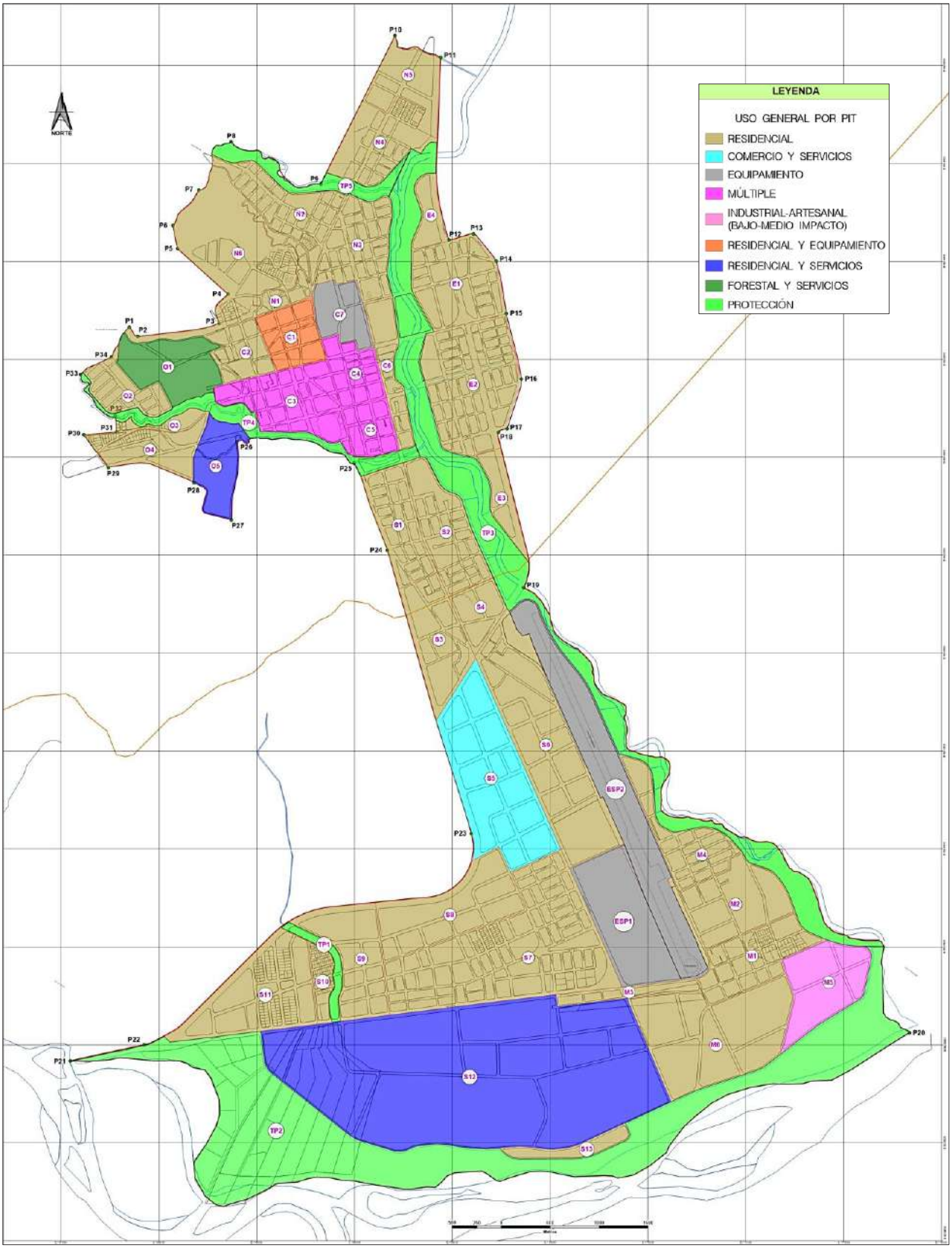
La determinación de los usos generales a escala cantonal está conforme a los PIT establecidos en la subclasificación del suelo propuesta.

Mapa 79: Usos Generales del cantón



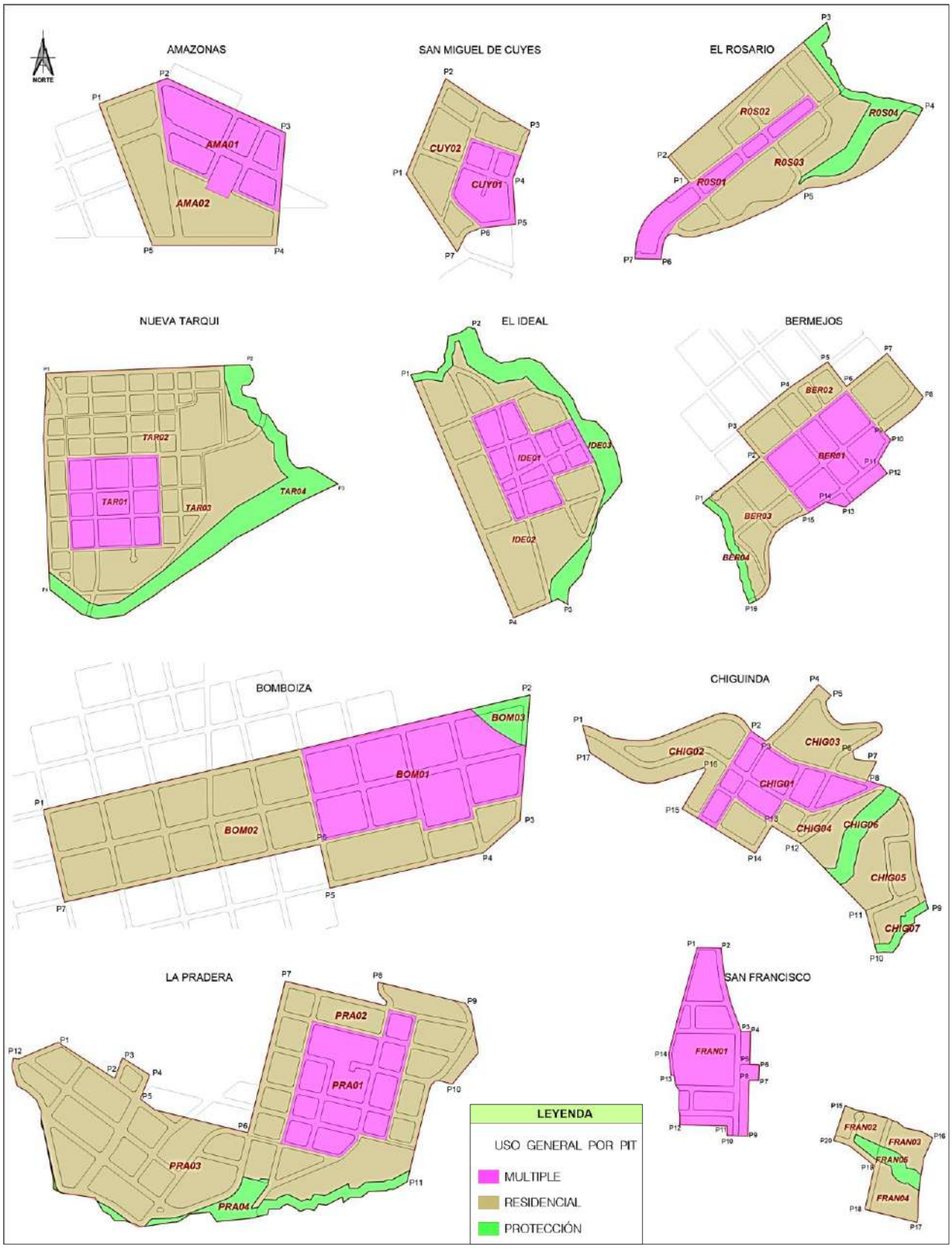
Fuente: Componente Estructurante. GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 80: Usos Generales a nivel urbano cabecera



Fuente: Componente Estructurante. GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 81: Usos Generales a nivel urbano cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: Componente Estructurante. GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.6.2.2.1.1 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 111: 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 2020

2.6.2.2.1.2 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 112: Clasificación del Uso de Suelo Múltiple

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MULTIPLE	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 2020

2.6.2.2.1.3 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 113: 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, delicatesen, 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 120m2.
	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 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferias 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 m2 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 m2 de área útil, central de abastos.

Fuente: Componente Urbanístico-GAD Municipal de Loreto. 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

2.6.2.2.1.4 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 114: 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 frigoríficos. 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 protésicos. 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 metalmecánica (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 asfalticos. 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 (Trinitrofeno), 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 2020

2.6.2.2.1.5 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 115: 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.
APROVISIONAMIENTO	Barrial	EPB	Ferias 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 2020

2.6.2.2.1.6 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.

2.6.2.2.1.7 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.

2.6.2.2.1.8 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.

2.6.2.2.1.9 Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Para efectos de la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles. 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.

2.6.2.2.1.10 Uso de Aprovechamiento Extractivo

Es el uso asignado al polígono concesionado en el suelo rural destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. 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.

2.6.2.2.2 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.

2.6.2.2.2.1 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 116: 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 Conjuntos habitacionales Condominios
Residencial 4: Alta densidad (Urbano)	Aislada	Suelo Urbano	

Fuente: Resolución Nro. 005 CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

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.

2.6.2.2.2.2 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 permitirá 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 hidrocarburíferos, se atenderá a lo dispuesto por la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero.

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.

2.6.2.2.2.3 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.

2.6.2.2.2.4 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 asfalticos, 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 117: Calificación del grado de impacto general, esto permitirá definir su localización y compatibilidad por puntaje. Las actividades pormenorizadas descritas constan en la Tabla 114: Clasificación del Uso de Suelo Industrial.

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 117: 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 2020

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 o rangos de consumo (kg/día) y almacenaje (kg) de combustibles líquidos y sólidos, sustancias inflamables o explosivas 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 118: Valoración de las características de funcionamiento según la clasificación de la industria

Clasificación de la industria	Características de funcionamiento	Puntaje
Industrial mínimo impacto	• 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	• 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	• Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 75 dB.	**2**

	• 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.	
Industrial alto impacto	• 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	• 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 2020

Tabla 119: 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 m2 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 m2 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 2020

Tabla 120: Valoración según impacto urbanístico

Tipo de impacto	Características	Puntaje
Bajo impacto urbanístico	• 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 púbicos. • No requieren consumo de servicios de agua potable y alcantarillado superiores a los residenciales.	**0**

Medio impacto urbanístico	• 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 púbicos. • El consumo de agua potable es mayor a 50 m3 mensuales.	**1**
Alto impacto urbanístico	• 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 púbicos. • El consumo de agua potable es mayor a 50 m3 mensuales.	**2**

Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

2.6.2.2.2.5 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:

a) La actividad debe ser eminentemente artesanal;
b) La cantidad de operarios no será mayor de quince y el de aprendices no mayor de cinco;
c) El capital invertido no debe sobrepasar el monto establecido en la Ley;
d) La dirección y responsabilidad del taller esté a cargo del Maestro de Taller; y,
e) 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 121: 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, imaginería, 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 2020

2.6.2.2.2.6 Uso Específico para la Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

- **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.

2.6.2.2.2.7 Uso Específico para Aprovechamiento Extractivo

Las actividades realizadas en el uso de suelo para aprovechamiento extractivo, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal. Se encuentra prohibida la actividad residencial en este uso.

Aquellas zonas con uso de suelo para aprovechamiento extractivo y con el tratamiento urbanístico de recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo para aprovechamiento extractivo y con tratamiento urbanístico de recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo para aprovechamiento extractivo y con tratamiento urbanístico de recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que genere el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

2.6.2.2.2.8 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. Por su función, se clasifican en educación, cultural, salud, bienestar social, recreación y deporte, seguridad, aprovisionamiento, administrativos y de gestión, transporte, infraestructura y especiales (Ver Tabla 115).

Como Uso Complementario: De acuerdo a su escala y cobertura.

Como Uso Restringido: Los equipamientos especiales, que para su normal funcionamiento requieran ciertas condiciones: franjas de protección, 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.

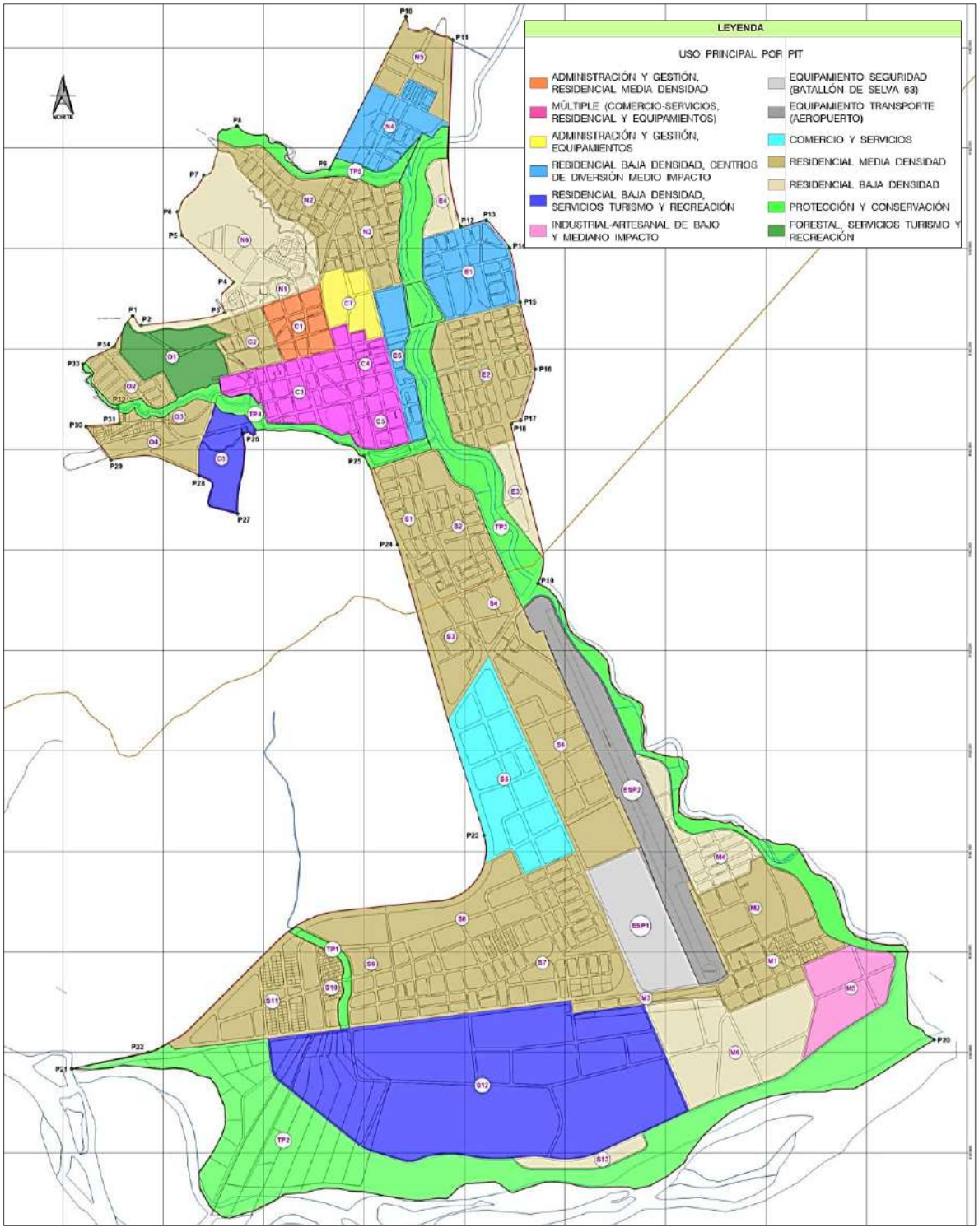
En zonas donde el principal uso de suelo sea el de la residencia se considerarán ciertas condiciones especiales para su implantación y funcionamiento para que no exista conflicto entre los usos.

2.6.2.3 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.

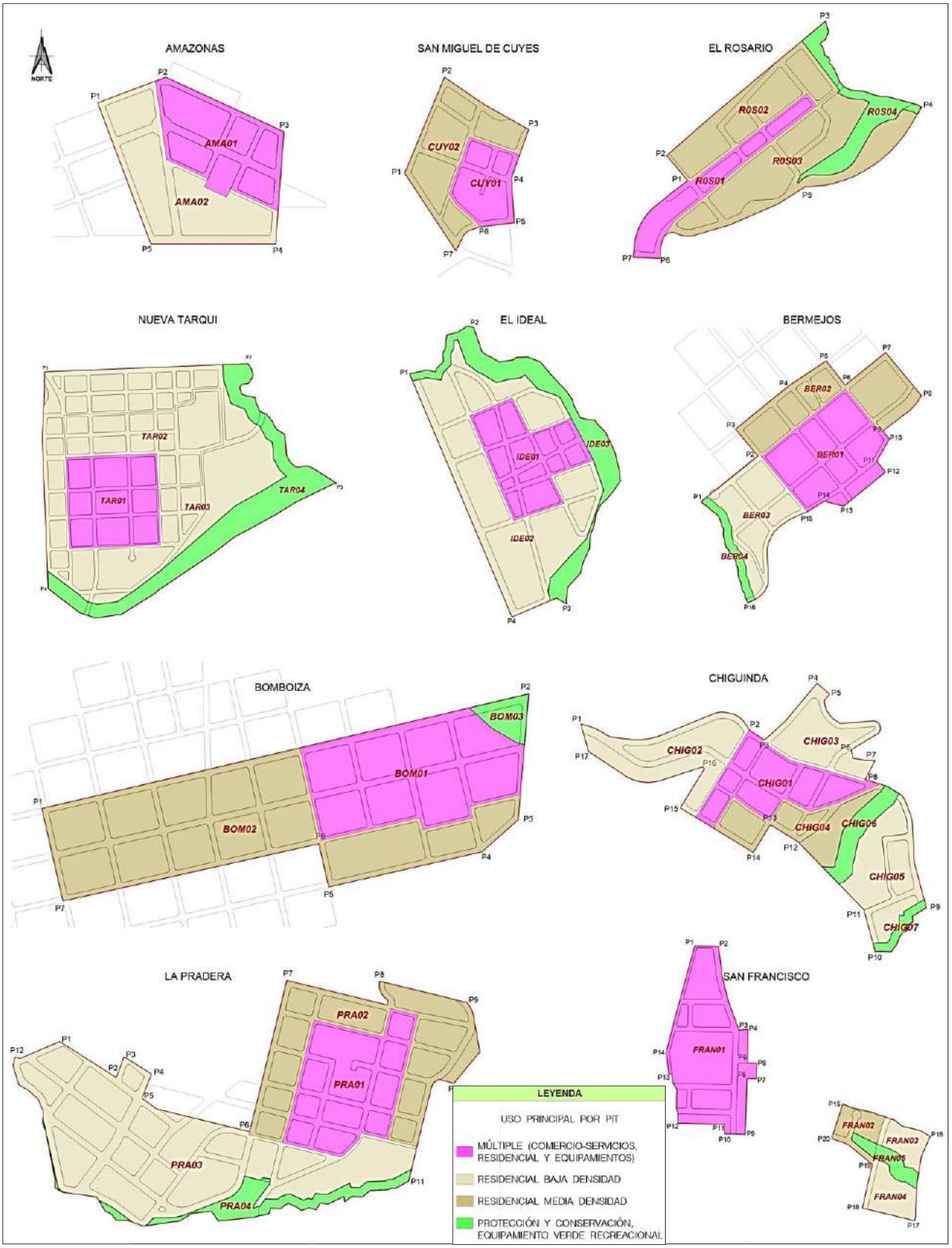
Las compatibilidades de uso en cada uno de los sectores constan en la matriz de compatibilidad de usos para cada polígono de intervención territorial (PIT).

Mapa 82: Usos principales en la cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2020 / **Elaboración:** Equipo Consultor 2020

Mapa 83: Usos principales en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: GAD Municipal Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.6.2.3.1 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, 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 (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, 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, 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, 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, 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, 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 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, empacadoras 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), sectorial (CS1B, CS7A)	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)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	En el PIT S4 se prohíbe CS3 (gasolineras y estaciones de servicio) Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, 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, CS4, CS5, CS8)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio zonal y distrital (CZ3, CZ7)	
		- 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
S5	Comercio y Servicios	Residencial de Media Densidad	Equipamiento zonal y distrital (ECD, ECZ, EDD, EPD, EAD)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EIS)	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras de jabón o detergentes.	
		Equipamiento zonal y distrital (ETD: No incluye estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada, ETZ: solo terminal terrestre)	Producción Artesanal: No incluye PA4, PA5: Tipo 2, PA9, PA11, PA14)	
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Producción Artesanal PA15: Solo cerrajería.	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg, vulcanizadoras)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS8)	
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio zonal y distrital (CZ2: No incluye distribuidora de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg)	
		- 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 de servicios básicos para la reparación, lavado y limpieza		

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, 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 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
S7	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial y sectorial (No incluye EPS, EIS)	Equipamiento zonal y distrital (EDD, EGD: Solo estación de bomberos, EGZ: Solo central de emergencias, 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: 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 (EIS)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial, sectorial (CS1A, CS1B, CS2, CS6, CS7A)	Equipamiento zonal y distrital (EGD, EPD, ETD)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras 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, CS4, CS5, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3, CZ7)	
		- 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 sectorial (EIS: Solo centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones)	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 bodegaje de artículos de reciclaje, CS5, CS7A, CS7B, CS8)	Equipamiento zonal y distrital (ECD, ECZ, 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, empacadoras 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 correspondencia, paquetes, postales y mensajería	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar, salas de proyección para adultos; CZ1B)	
		- 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, empacadoras 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	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		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
AMA01 BER01 BOM01 CHIG01 IDE01 ROS01 PRA01 TAR01 FRAN01 CUY01	Múltiple	Equipamiento barrial (No incluye EPB), sectorial (EES, ECS, ESS, EBS, EDS, EGS, EAS)	Equipamiento sectorial (EPS)	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, CS1B, CS2: No incluye sala de velaciones, CS6, CS7A)	Equipamiento zonal y distrital (EDD)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras 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: Solo mecánicas livianas, mecánica de bicicletas, mecánica eléctrica, vidriería, mecánica de refrigeración y alquiler de artículos en general, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ3: No incluye agencia y patio de vehículos livianos)	
		- 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
AMA02 BER02 BOM02 CHIG02 IDE02 ROS02 PRA02 TAR02 CUY02	Residencial de Baja y Media Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB), sectorial (EES, ECS, ESS, EBS, EDS, EGS, EAS)	Equipamiento sectorial (EPS)	En el PIT CHIG02 están prohibidos los siguientes usos: Equipamiento zonal y distrital (EDD, EBD, EDD, EGD, EAD) Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (No incluye CB4), sectorial (CS1A: No incluye venta de mascotas, ferreterías medianas, CS1B, CS2: No incluye sala de velaciones, CS6, CS7A)	Equipamiento zonal y distrital (EDD, EBD, EDD, EGD, EAD)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Industrial I1 (bajo impacto): No incluye molinos artesanales, ensamblaje de productos, fabricación de motocicletas, empacadoras 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: No incluye matricería	
		- Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio sectorial (CS3: Solo mecánicas livianas, mecánica de bicicletas, mecánica eléctrica, vidriería, mecánica de refrigeración y alquiler de artículos en general, CS4, CS5, CS7B, CS8)	
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar y sala 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		
		Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
FRAN02	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB, ETB)	Comercio sectorial (CS1A)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A, CB1B, CB2), sectorial (CS1B)		
		- 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
CHIG03 CHIG05 FRAN03 FRAN04	Residencial de Baja Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB)	Equipamiento sectorial (No incluye EPS, EIS)	En el PIT CHIG03 están prohibidos los siguientes usos: Comercio zonal y distrital (CZ1A y CZ1B) Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (CB1A, CB1B, CB2), sectorial (CS1B)	Equipamiento zonal y distrital (EDD)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS1A, CS3: No incluye gasolineras, estaciones de servicio, CS4, CS5, CS7A, CS7B, CS8)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	Comercio zonal y distrital (CZ1A: No incluye cantinas, pool-bar y sala 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		
		Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
BER03 PRA03 TAR03	Residencial de Baja densidad	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), sectorial (CS1B)	Equipamiento zonal y distrital (EDD, ESPZ: Cementerio)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS4, CS5, CS7A, CS7B)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- 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		
		Protección Ecológica		

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
CHIG04 ROS03	Residencial de Media Densidad	Equipamiento barrial (No incluye EPB)	Equipamiento sectorial (No incluye EIS)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio y Servicio barrial (No incluye CB4), sectorial (CS1B)	Equipamiento zonal y distrital (EDD)	
		- Comercio alimenticio al por menor	Comercio sectorial (CS1A, CS2: No incluye sala de velaciones, CS3: Solo mecánicas livianas, mecánica de bicicletas, mecánica eléctrica, vidriería, mecánica de refrigeración y alquiler de artículos en general, CS4, CS5, CS7A, CS7B)	
		- Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		- Servicios afines a la vivienda y de servicios personales		
		- Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		- 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
BER04 BOM03 CHIG06 CHIG07 IDE03 ROS04 PRA04 TAR04 FRAN05	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)		

2.6.3 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.

2.6.3.1 Determinantes Generales de Ocupación del Suelo

2.6.3.1.1 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 Determinantes de Aprovechamiento de Suelo Rural y 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 oscilara 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 Determinantes de Aprovechamiento de Suelo Rural y Urbano).

2.6.3.1.2 Frente mínimo y fondo de predio

El frente mínimo del lote en el suelo urbano cantonal 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 y para las cabeceras parroquiales y La Pradera de 8 metros como mínimo en los PIT: BER01, BOM01, CHIG01, CHIG02, CHIG04, IDE01, ROS01, ROS02, ROS03, PRA01, TAR01, CUY01, CUY02; en los frentes menores a los 10 metros solo se podrá edificar hasta dos pisos.

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.

2.6.3.1.3 Retiros frontal, lateral y posterior

Se determinará los retiros lateral y posterior de acuerdo con a los criterios 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:

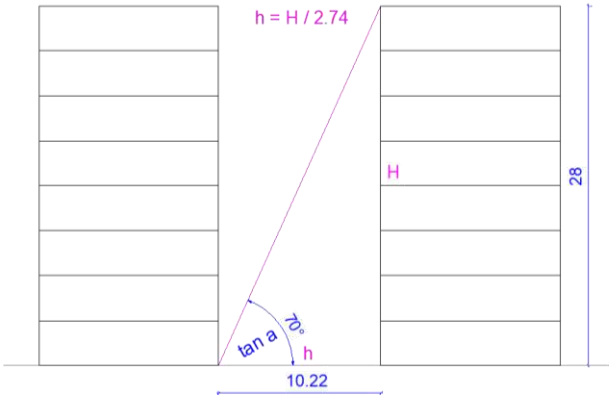
retiro = altura / tangente α (**h = H / tan α**)

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 38).

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 38: Espacio entre bloques edificados

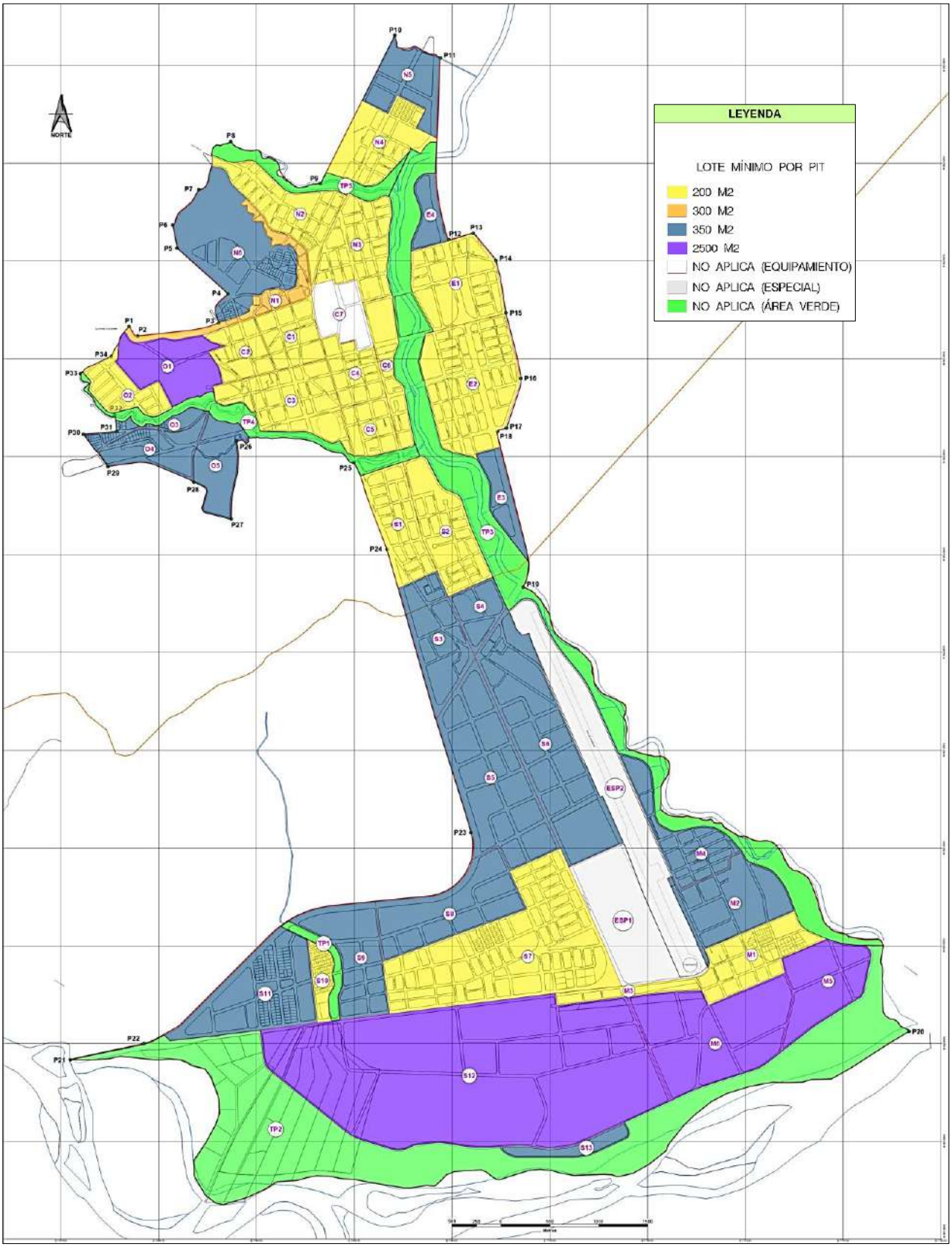


Fuente y Elaboración: GAD del cantón Cuenca 2020

- Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

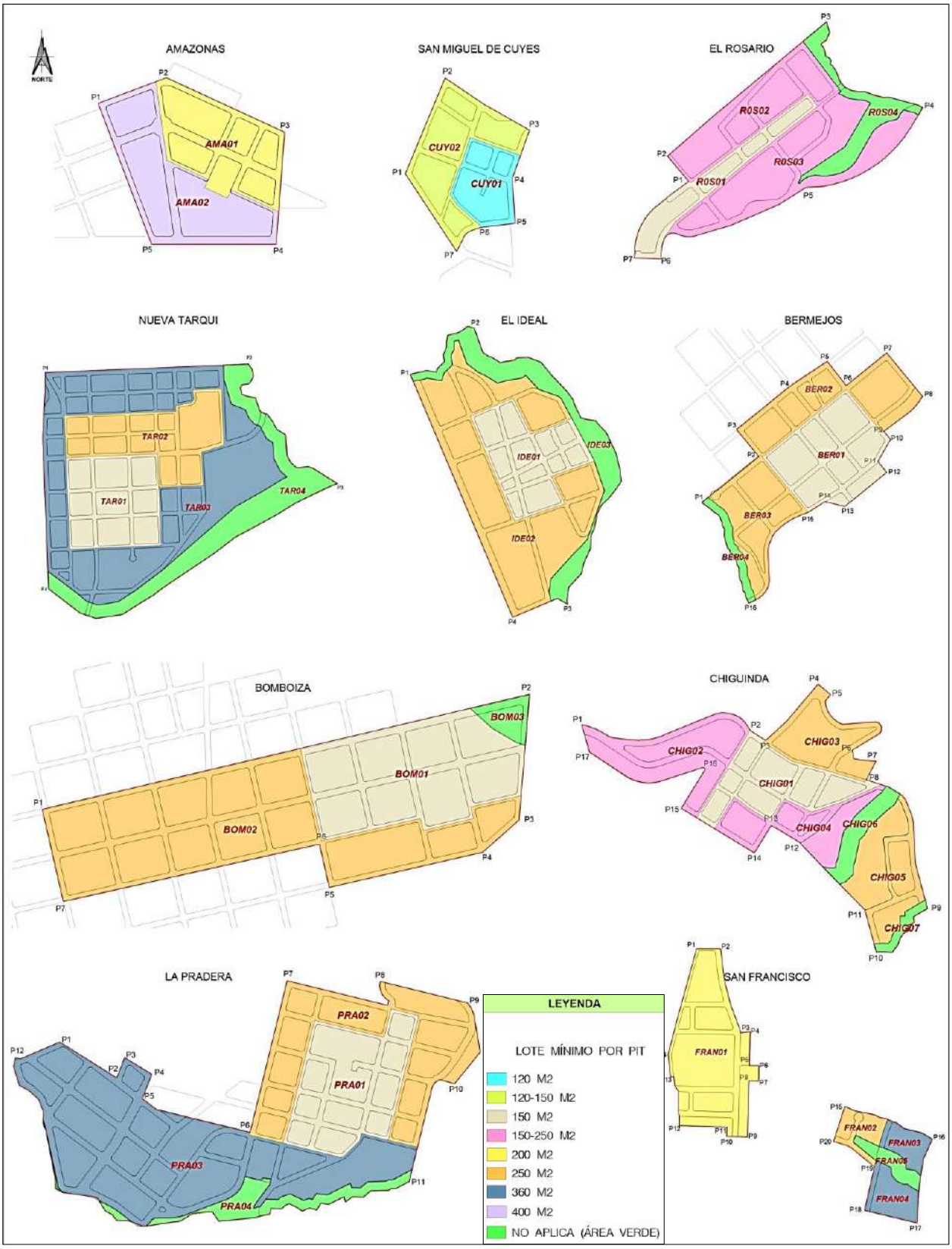
- Para los nuevos fraccionamientos y nuevas construcciones no podrá ser inferior a 5 metros.
- En cada PIT se define el retiro frontal que se deberá mantener de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.
- En caso de viviendas interiores que no cuentan con frente hacia una vía pública, el 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 84: Lote mínimo por PIT para la cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 85: Lote mínimo por PIT para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.6.3.1.4 Alturas

La altura máxima expresada como la cantidad de pisos y de longitud de la edificación, se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 122: 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 alero de la cubierta inclinada 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 122, no 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 planteé 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 podrán exceder la altura establecida como elementos aislados de acuerdo a las especificaciones de cada elemento.

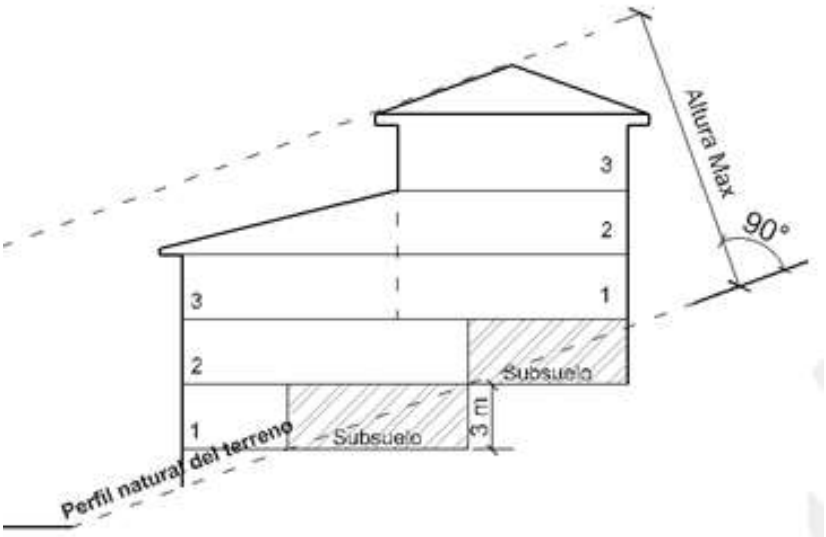
Los cálculos de la Tabla 122 se realizan con base en las siguientes determinantes:

- Para Planta Baja: 4 metros
- Para el resto de plantas, se toma el valor de 3.5 metros por piso.
- La altura máxima se calcula multiplicando los 3.5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
- 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 cumbrero 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 máximo o COS Total.
- Los mezzanines se entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación cuando sobrepasen los 2.40 metros de altura libre o sí la planta baja y mezanine sobrepasarán la altura de 5.10 metros.
- 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 cómo subsuelo y el resto se contabilizará como cantidad de pisos correspondientes a la edificación. En el siguiente gráfico se explica lo expuesto.

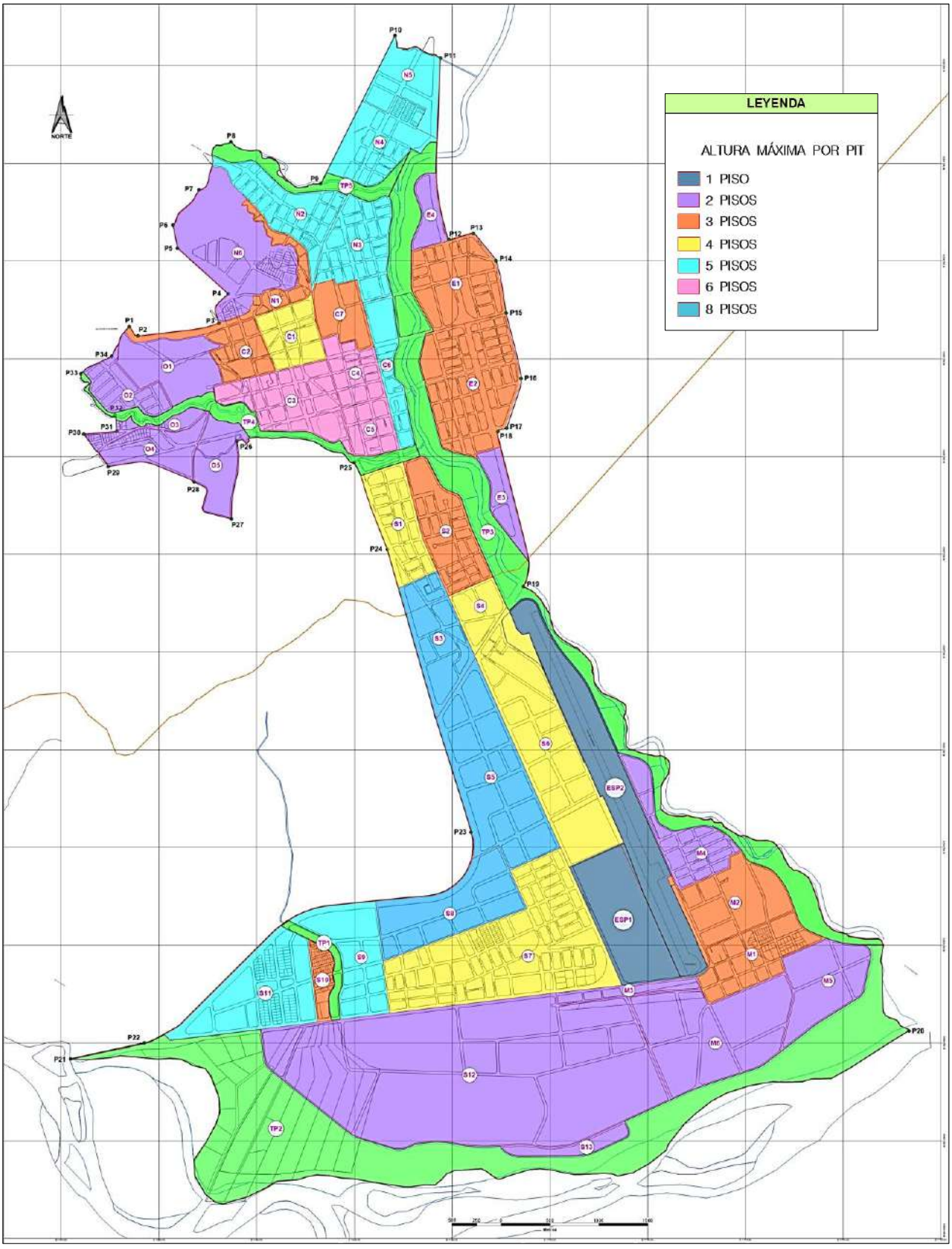
Gráfico 39: Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel



Fuente y Elaboración: GAD del cantón Cuenca

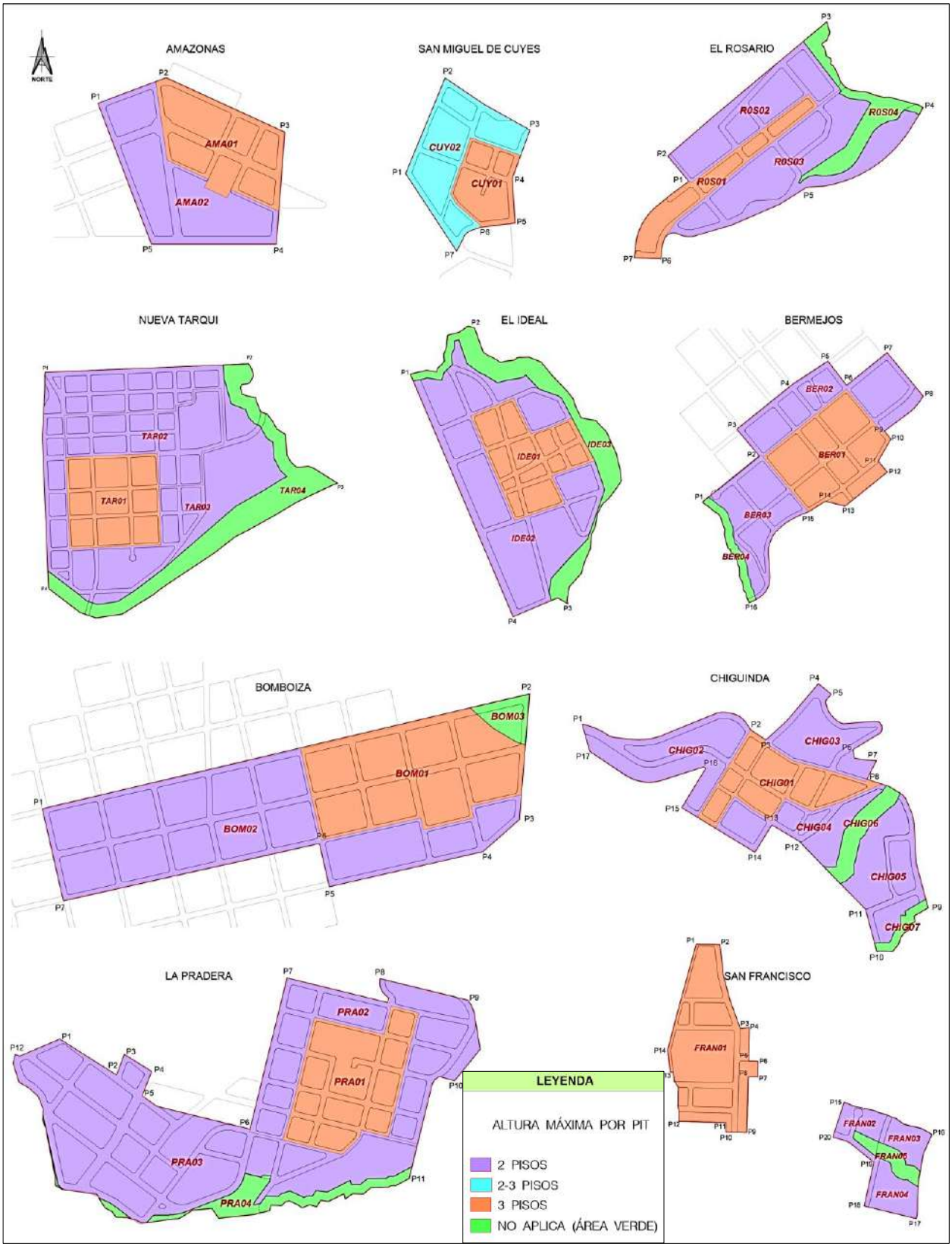
- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía.
- Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

Mapa 86: Altura máxima por PIT de la cabecera cantonal



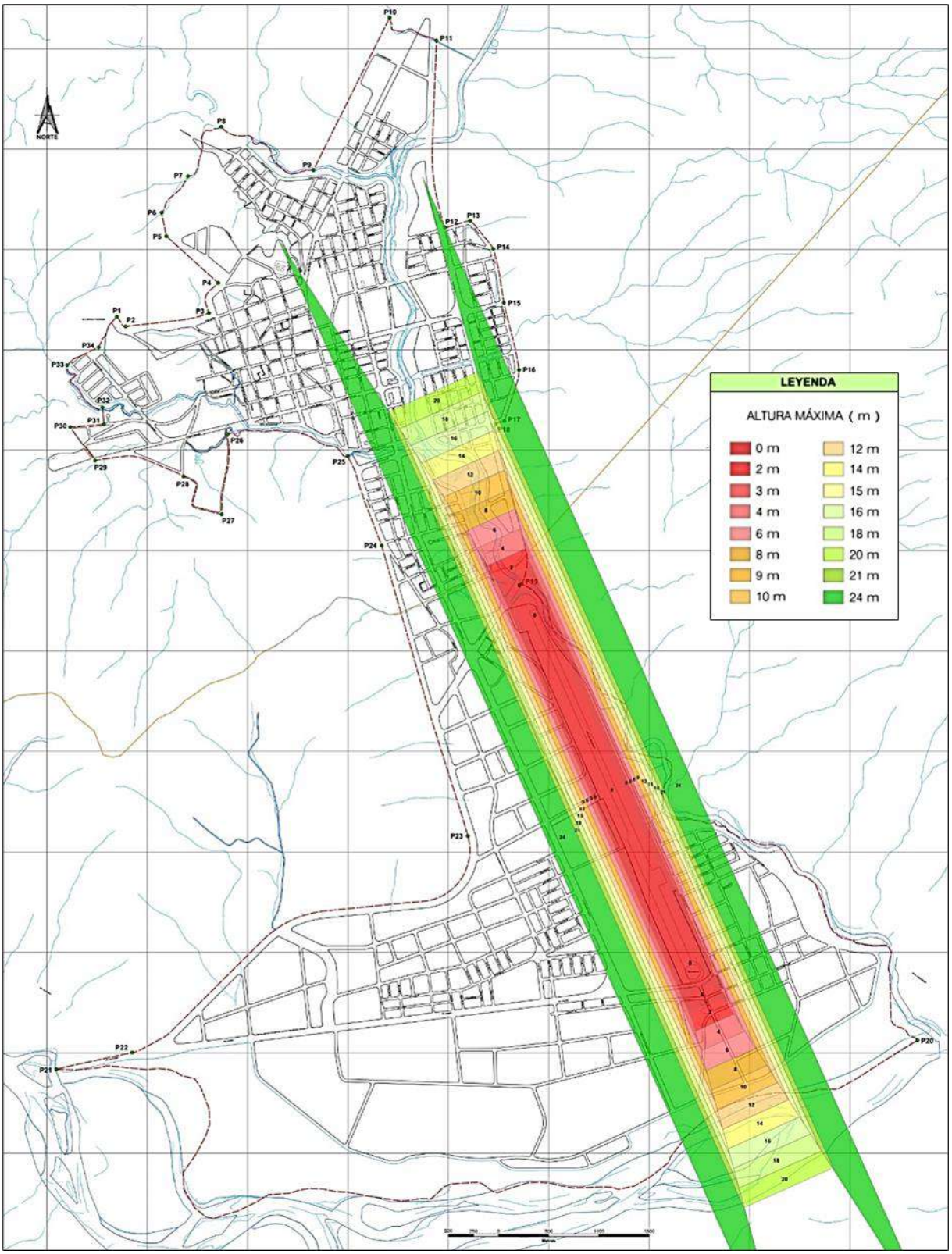
Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 87: Altura máxima por PIT de las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 88: Restricciones en altura por aproximación al aeropuerto (DGAC)



Fuente: Dirección General de Aviación Civil. DGAC
Elaboración: Equipo Consultor 2020

2.6.3.1.5 Tipo de Implantación

Continúa sobre línea de fabrica (D): 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%.

2.6.3.1.6 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.

2.6.3.1.7 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 él que se determine estrictamente en el respectivo PIT o estudios complementarios.

2.6.3.2 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.

2.6.3.2.1 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 (Concesión Onerosa de Derechos) será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

2.6.3.2.2 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.

2.6.3.2.3 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."

2.6.3.2.4 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 (COS Total), tipologías de edificación; así como a los diferentes tamaños de lotes esperados en los deferentes 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 m^2 y en otros se ha establecido una edificabilidad máxima de hasta 500.000 m^2.

2.6.3.2.5 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.

2.6.3.2.5.1 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.

2.6.3.2.5.2 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.

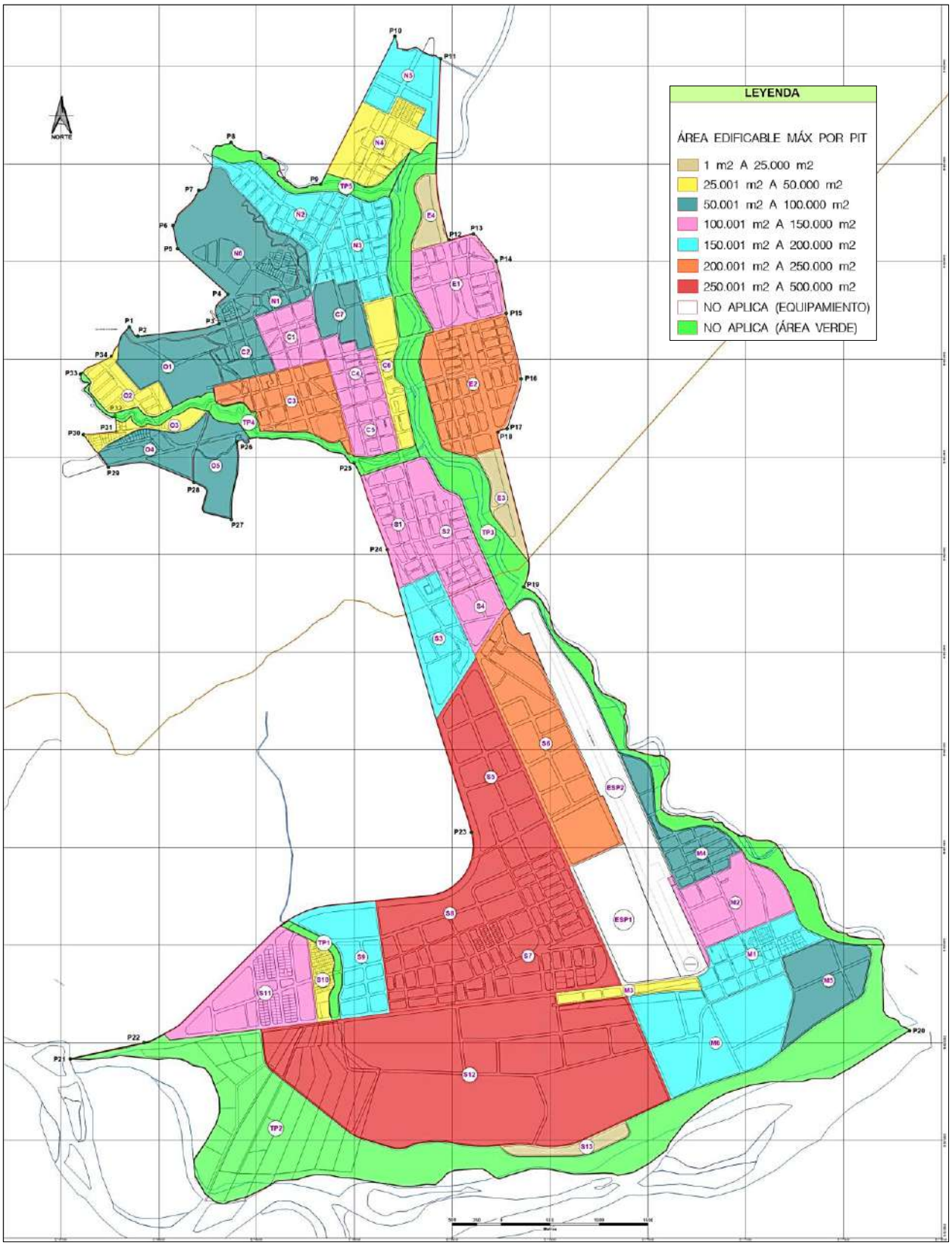
2.6.3.2.5.3 Suelo urbano consolidado, no consolidado dentro del límite urbano de la ciudad

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.

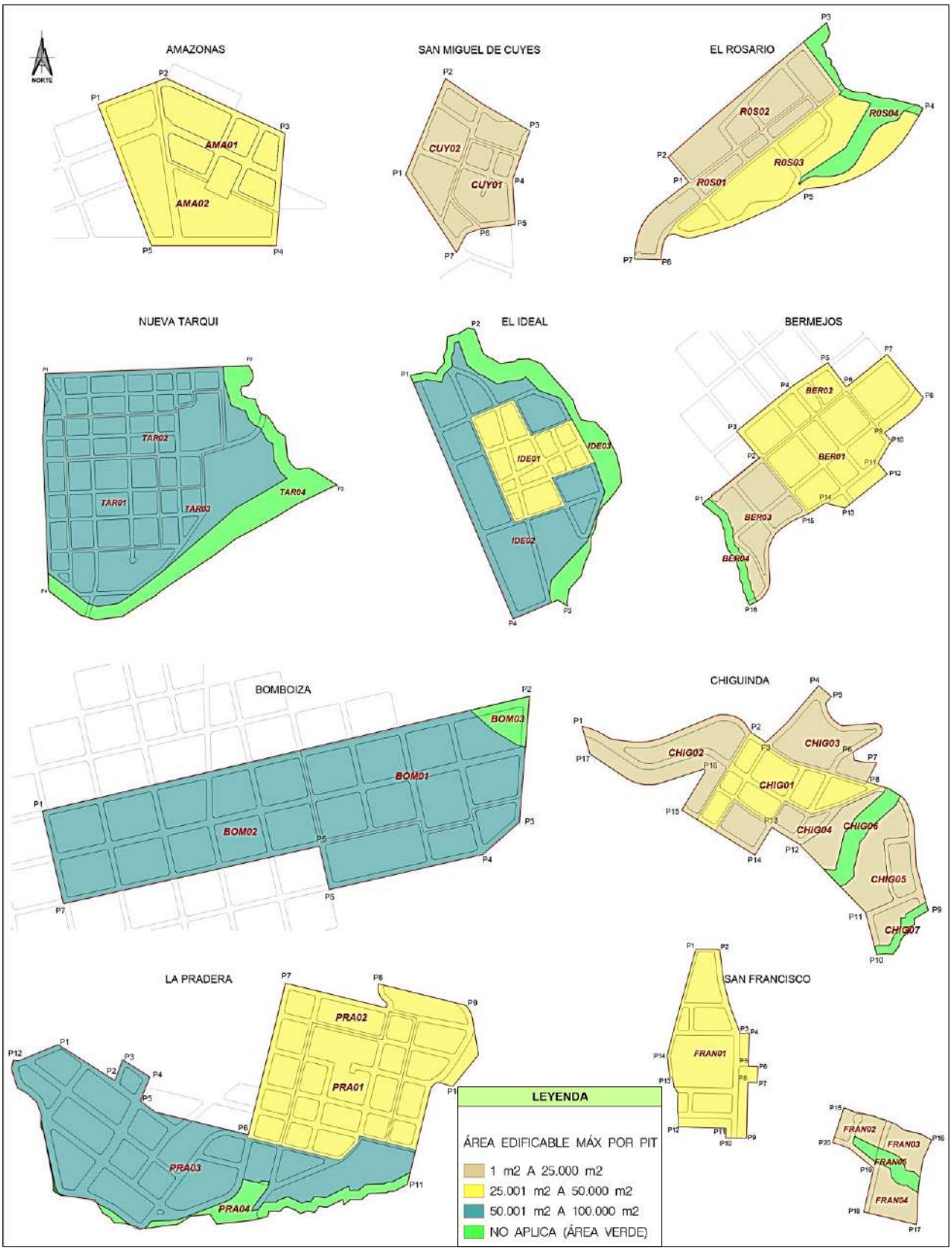
De forma general el suelo urbano puede acoger como mínimo a 10.000 habitantes sin subutilizar el espacio público, equipamiento y vialidad requerido con los estándares urbanísticos y máximo 17.000 habitantes sin espacio público, equipamiento y vialidad requerido con los estándares urbanísticos.

Mapa 89: Superficie máxima edificable por PIT en la cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 90: Superficie máxima edificable por PIT en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.6.4 DETERMINACIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL Y COMPLEMENTARIO

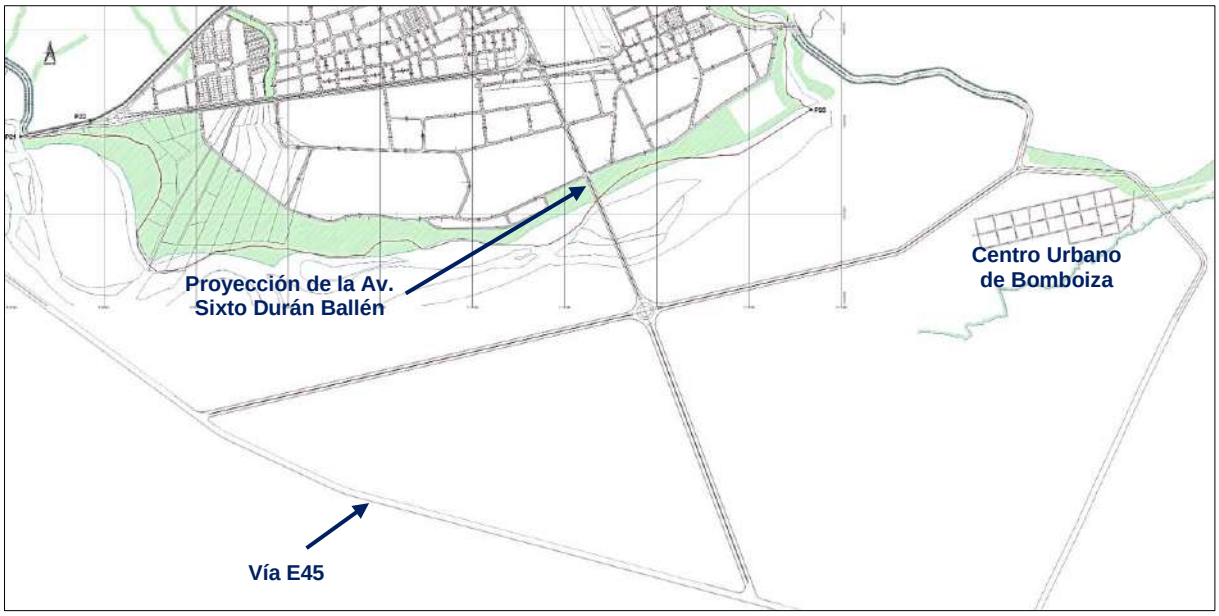
A nivel cantonal se ha definido el sistema vial estructurante, mismo que ha sido establecido en el Componente Estructurante. Para la red vial local que se desarrolla dentro de las áreas urbanas y que son competencia directa del GADMG, así como, la red vial complementaria desarrollada en su área de influencia, han sido determinadas por la jerarquía vial en función de las secciones de las vías existentes, las planificadas y las de diseño futuro, las cuales se describen más adelante.

Sin embargo, para la determinación de la sección de vías en el caso de nuevos desarrollos urbanísticos privados o públicos, se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; de todas maneras, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.

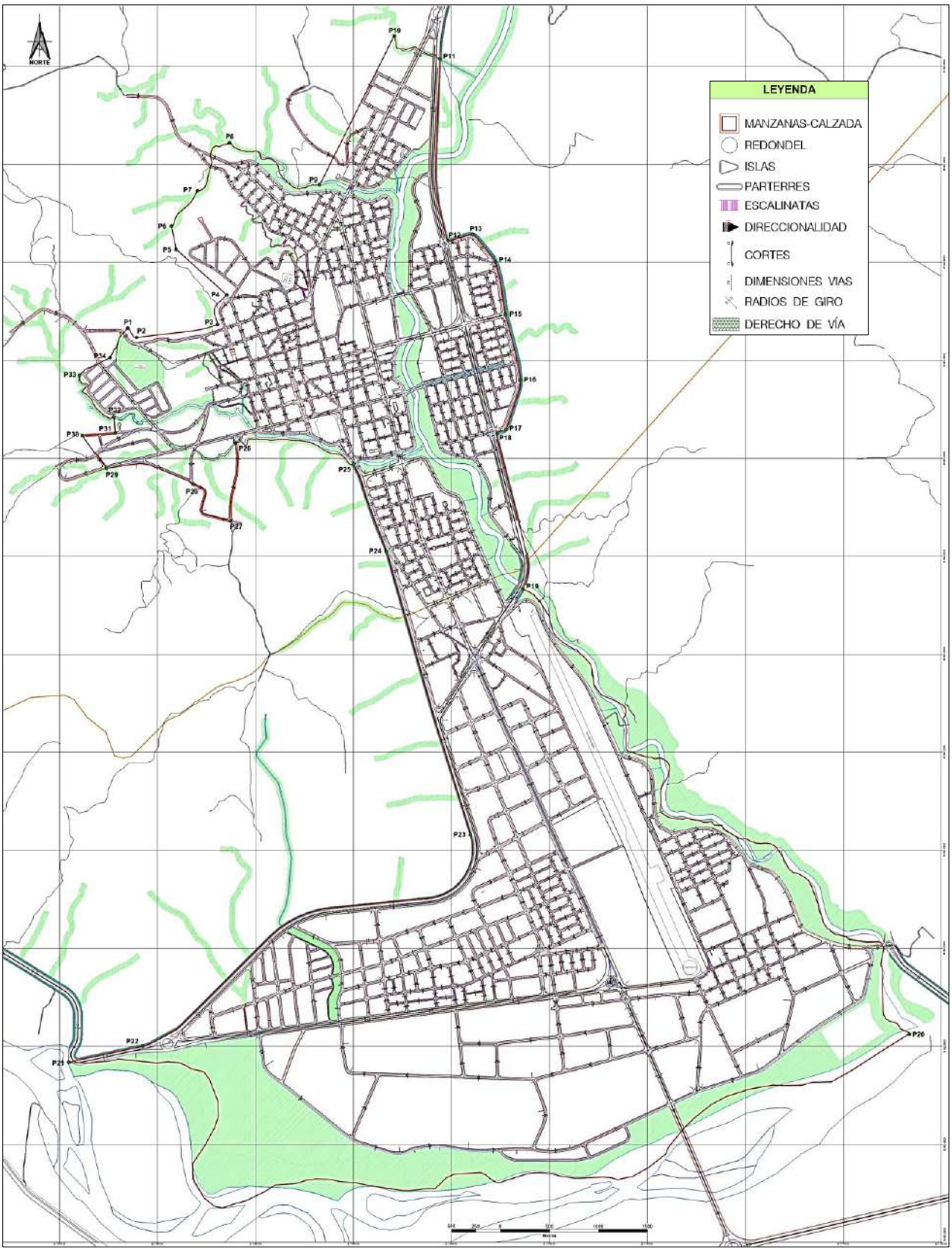
La red vial complementaria corresponde a los pasos laterales propuestos con anterioridad, los cuales se definen como vías expresas de jerarquía 1 con longitudes de sección entre 33 a 35 m., en estás vías se ha determinado la respectiva franja de protección (derecho de vía) con el fin de precautelar su futura construcción.

Otras vías complementarias son las de conexión directa propuestas entre el área urbana de la cabecera cantonal de Gualaquiza y el centro parroquial de Bomboiza, como proyección de la Av. Sixto Durán Ballén, conformando un circuito de articulación entre Gualaquiza y Bomboiza que conecta con la vía Estatal E45 (Troncal Amazónica) en dirección hacia Zamora. Estás vías se encuentran con secciones entre 24 a 34 metros de longitud.

Mapa 91: Detalle de la red vial complementaria que une la cabecera cantonal y el centro de Bomboiza

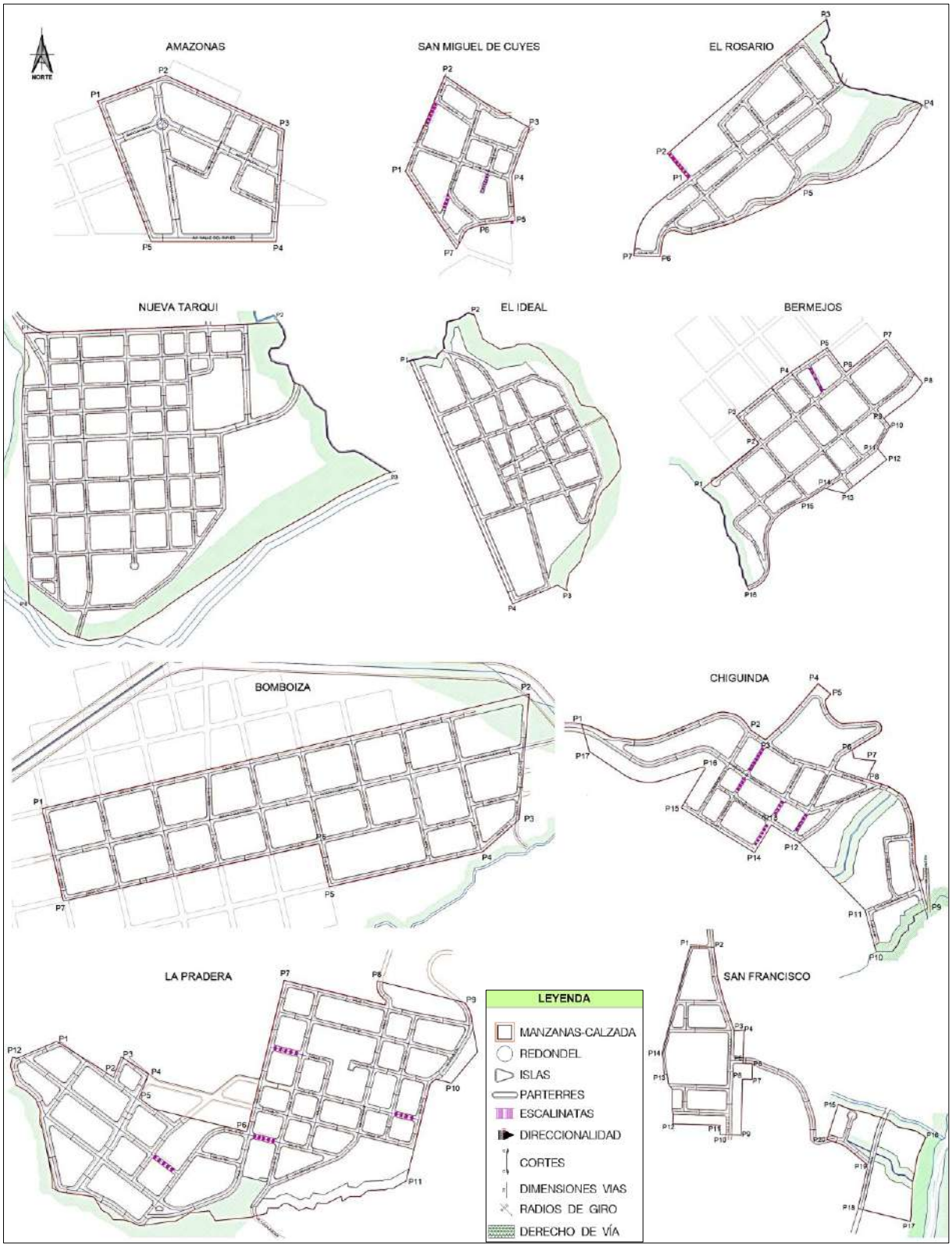


Mapa 92: Sistema vial en la cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 93: Sistema vial en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco



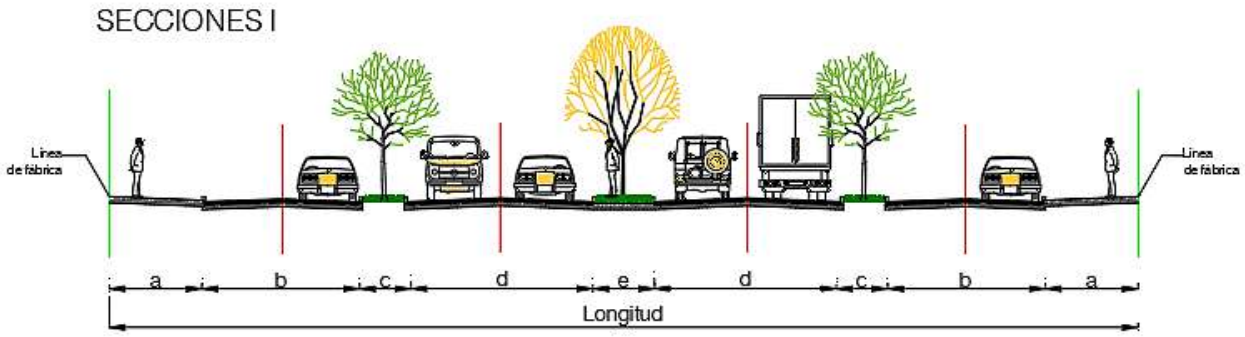
Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

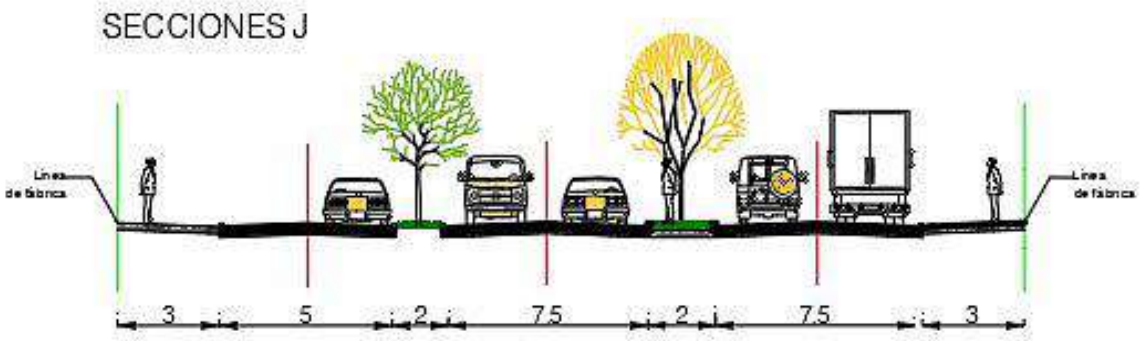
2.6.4.1 SECCIONES VIALES POR TIPO DE VÍA

Las secciones viales se establecen de acuerdo a la función y capacidad de la vía, es decir, de acuerdo a su jerarquía vial. El tipo de sección está definido en el plano base de la vialidad en la capa de cortes. De igual forma, se indica que las secciones de las vías en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, adoptarán las dimensiones de las secciones descritas a continuación conforme a su longitud de sección.

Tabla 123: Secciones viales por tipo de vía

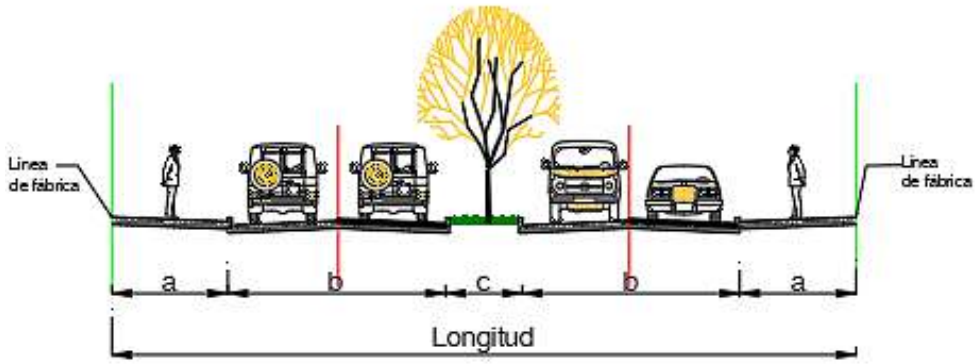
SECCIONES TRANSVERSALES VIÍA EXPRESA-JERARQUIA 1							
Longitud	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**Sección**	**Dirección**
35	3	4	2	7	3	I-I”	Doble dirección
35	1.5	4	3	7.5	3	I1-I1”	Doble dirección
35	1.5	3.5	3.5	7.5	3	I2-I2””	Doble dirección
35	3	5	2	6	3	I3-I3”	Doble dirección
34	3	4	1.5	7	3	I4-I4”	Doble dirección
33.5	2.5	4	2	7	2.5	I5-I5”	Doble dirección





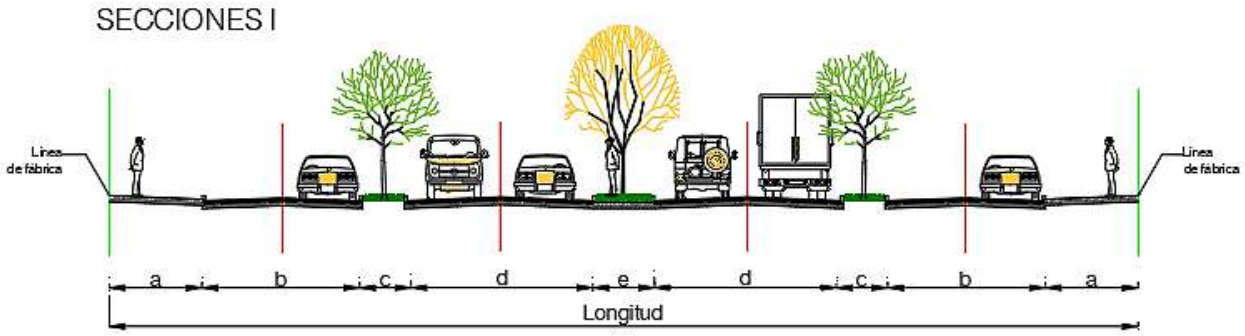
SECCIONES TRANSVERSALES VIÍA EXPRESA-JERARQUIA 1					
Longitud	**a**	**b**	**c**	**Sección**	**Dirección**
27	3	9	3	G1-G1”	Doble dirección
24	3	8	2	G3-G3”	Doble dirección

SECCIONES G



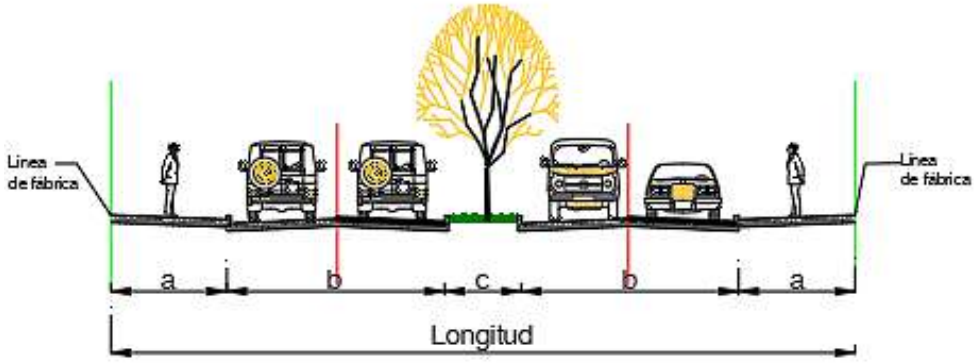
SECCIONES TRANSVERSALES VÍA ARTERIAL-JERARQUIA 2							
Longitud	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**Sección**	**Dirección**
35	3	4	2	7	3	I-I”	Doble dirección
34	3	4	1.5	7.5	3	I4-I4”	Doble dirección

SECCIONES I



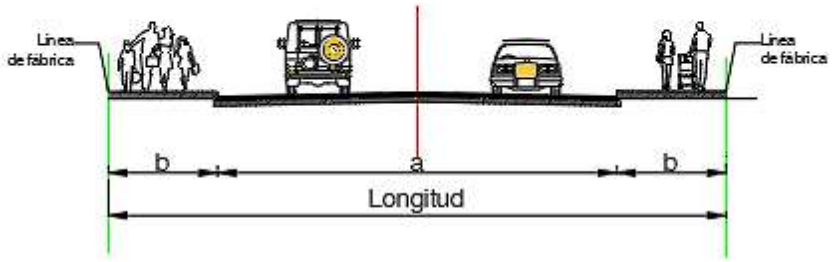
SECCIONES TRANSVERSALES VÍA ARTERIAL-JERARQUIA 2					
Longitud	**a**	**b**	**c**	**Sección**	**Dirección**
29	3	10	3	G-G”	Doble dirección
25	3	8	3	G2-G2”	Doble dirección
24	3	8	2	G3-G3”	Doble dirección
23	3	7.5	2	G4-G4”	Doble dirección
22	2	8	2	G5-G5”	Doble dirección
20	2	7	2	G6-G6”	Doble dirección
18	2	6	2	G7-G7”	Doble dirección
18	3	5	2	G8-G8”	Doble dirección
17	2	5.5	2	G9-G9”	Doble dirección
21	3	6.5	2	G11-G11”	Doble dirección
22	2	7	4	G13-G13”	Doble dirección

SECCIONES G



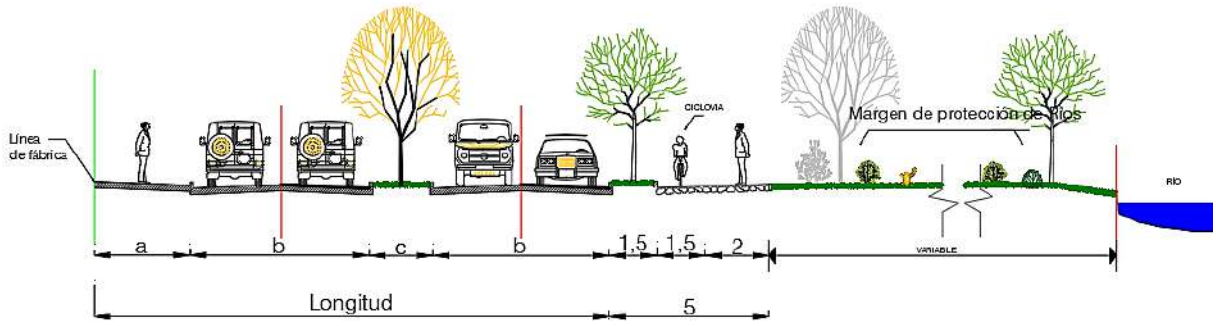
SECCIONES TRANSVERSALES VÍA ARTERIAL-JERARQUIA 2				
Longitud	**a**	**b**	**Sección**	**Dirección**
14	10	2	C3-C3”	Doble dirección
16	12	2	C4-C4”	Doble dirección

SECCIONES C



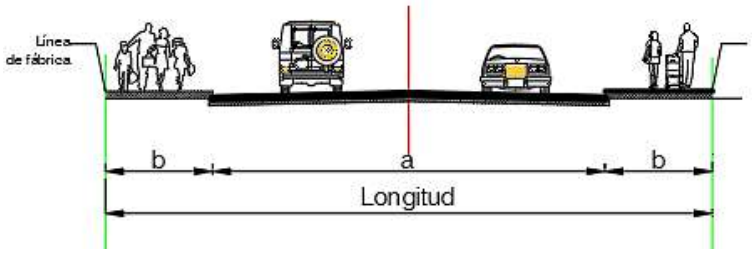
SECCIONES TRANSVERSALES VÍA ARTERIAL-JERARQUIA 2					
Longitud	**a**	**b**	**c**	**Sección**	**Dirección**
22	2	8	2	H-H”	Doble dirección con ciclovía
18	3	6.5	2	H1-H1”	Doble dirección con ciclovía

SECCIONES H



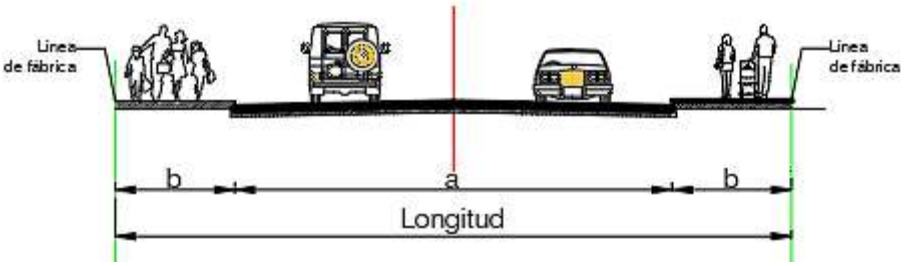
SECCIONES TRANSVERSALES VÍA ARTERIAL-JERARQUIA 2				
Longitud	**a**	**b**	**Sección**	**Dirección**
12	8	2	B-B”	Una dirección

SECCIONES B



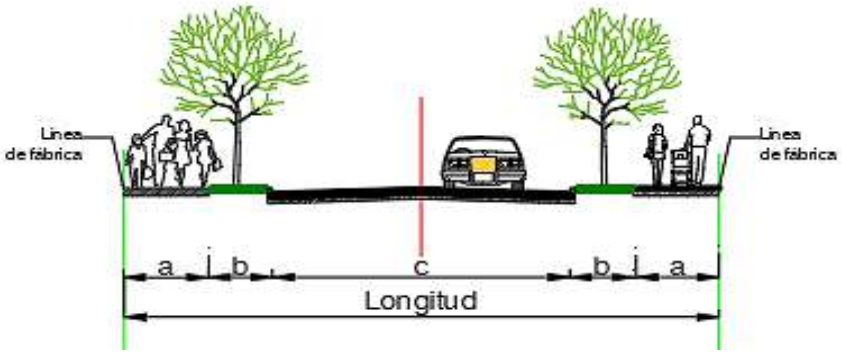
SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS COLECTORAS-JERARQUIA 3				
Longitud	**a**	**b**	**Sección**	**Dirección**
19	13	3	A3-A3”	Doble dirección
20	14	3	A4-A4”	Doble dirección
21	15	3	A5-A5”	Doble dirección
12	8	2	B-B”	Una dirección
13	9	2	B1-B1”	Una dirección
14	8	3	B2-B2”	Una dirección
11	7	2	C-C”	Doble dirección
12	8	2	C1-C1”	Doble dirección
13	9	2	C2-C2”	Doble dirección
14	10	2	C3-C3”	Doble dirección
16	12	2	C4-C4”	Doble dirección
10	6	2	C5-C5”	Doble dirección
18	14	2	C6-C6”	Doble dirección
16	10	3	C7-C7”	Doble dirección
12	9	1.5	D6-D6”	Una dirección
14	11	1.5	D8-D8	Doble dirección
15	12	1.5	D9-D9”	Doble dirección

SECCIONES A-B-C-D

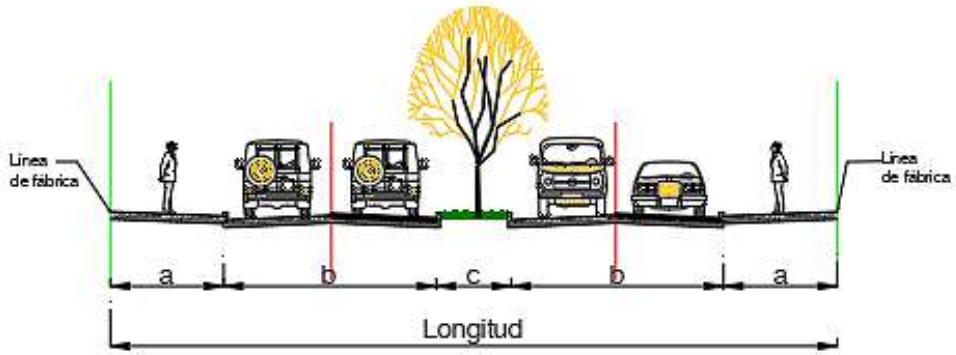


SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS COLECTORAS-JERARQUIA 3					
Longitud	**a**	**b**	**c**	**Sección**	**Dirección**
12	2	1	6	B4-B4”	Una dirección
14	2	1.5	7	B6-B6”	Una dirección
17	2	1.5	10	B7-B7”	Doble dirección
18	3	5	2	G8-G8””	Doble dirección

SECCIONES B1

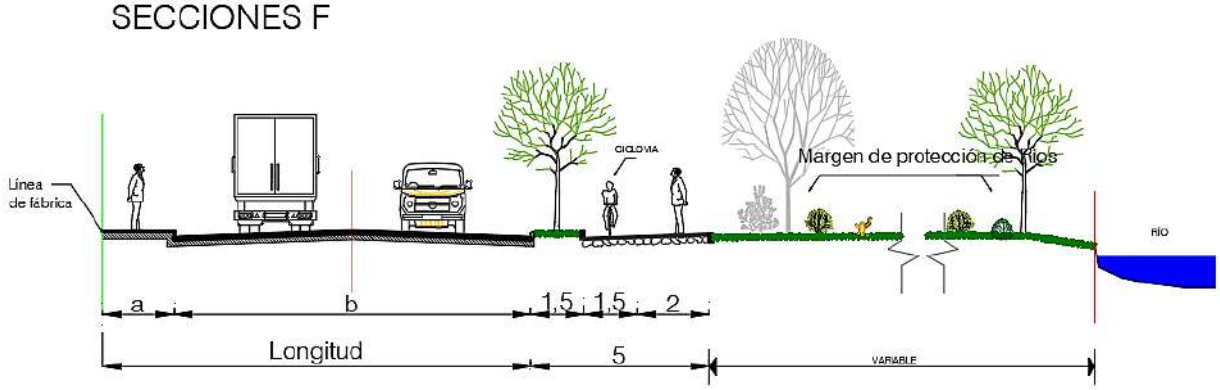


SECCIONES G



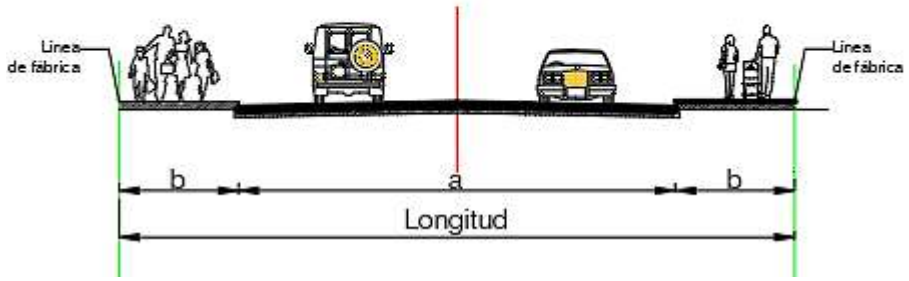
SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS COLECTORAS-JERARQUIA 3				
Longitud	**a**	**b**	**Sección**	**Dirección**
17	2	10	F-F”	Doble dirección
14	2	7	F2-F2”	Doble dirección

SECCIONES F



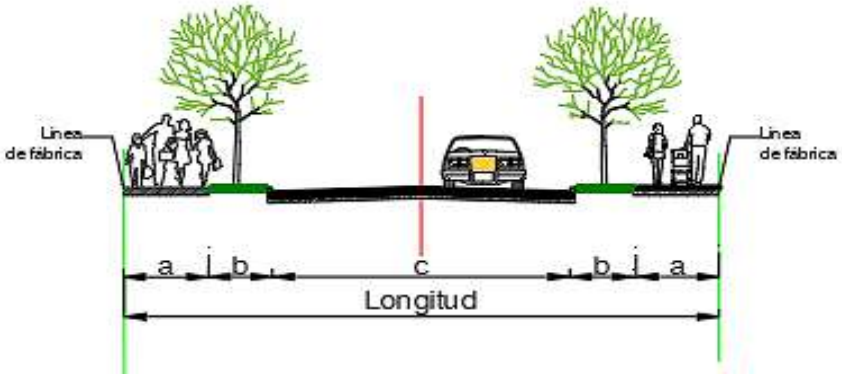
SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS LOCALES-JERARQUIA 4				
Longitud	**a**	**b**	**Sección**	**Dirección**
14	8	3	A-A”	Doble dirección
18	12	3	A2-A2”	Doble dirección
14	7	3.5	A6-A6”	Una dirección
12	8	2	B-B”	Una dirección
14	8	3	B2-B2”	Una dirección
11	7	2	C-C”	Una dirección
12	8	2	C1-C1”	Doble dirección
13	9	2	C2-C2”	Doble dirección
14	10	2	C3-C3”	Doble dirección
16	12	2	C4-C4”	Doble dirección
10	6	2	C5-C5”	Una dirección
18	14	2	C6-C6”	Doble dirección
10	7	1.5	D-D”	Una dirección
8.5	5.5	1.5	D1-D1”	Una dirección
9.5	6.5	1.5	D2-D2”	Una dirección
8	5	1.5	D3-D3”	Una dirección
9	6	1.5	D4-D4”	Una dirección
12	9	1.5	D6-D6”	Una dirección
13	10	1.5	D7-D7	Una dirección
14	11	1.5	D8-D8”	Doble dirección
6	3.5	1.25	D10-D10”	Una dirección
4.2	4.2	-		Una dirección

SECCIONES A-B-C-D



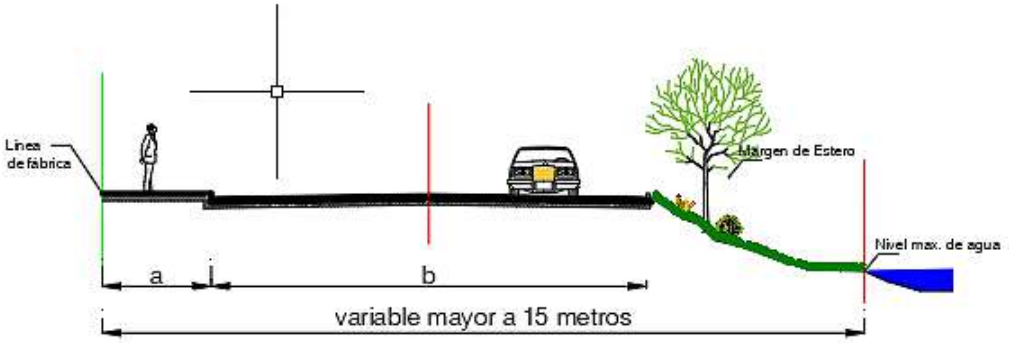
SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS LOCALES-JERARQUIA 4					
Longitud	**a**	**b**	**c**	**Sección**	**Dirección**
12	8	1	6	B4-B4”	Una dirección
14	2	1.5	7	B6-B6”	Una dirección
20	3	2.5	9	B7-B7”	Doble dirección

SECCIONES B1



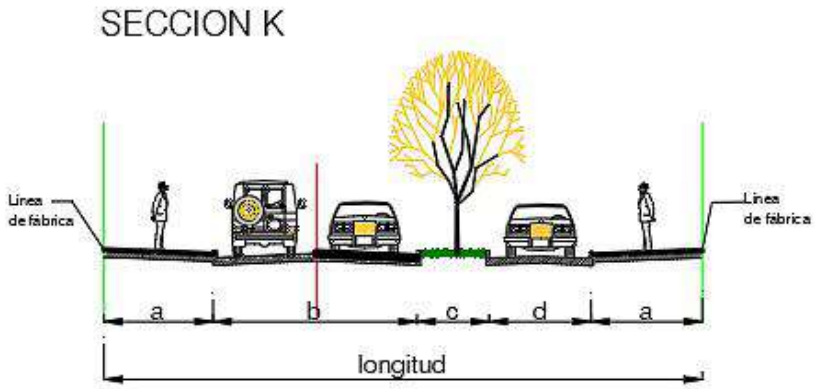
SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS LOCALES-JERARQUIA 4				
Longitud	**a**	**b**	**Sección**	**Dirección**
5.5	1.5	4	E-E”	Una dirección

SECCION E - E´



SECCIONES TRANSVERSALES VÍAS LOCALES-JERARQUIA 4						
Longitud	**a**	**b**	**c**	**d**	**Sección**	**Dirección**
16.5	2	9	1	2.5	K-K”	Doble dirección

SECCION K



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

2.6.5 IDENTIFICACIÓN, UBICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

Tabla 124: Identificación, ubicación y cuantificación de equipamiento, infraestructura y espacio público

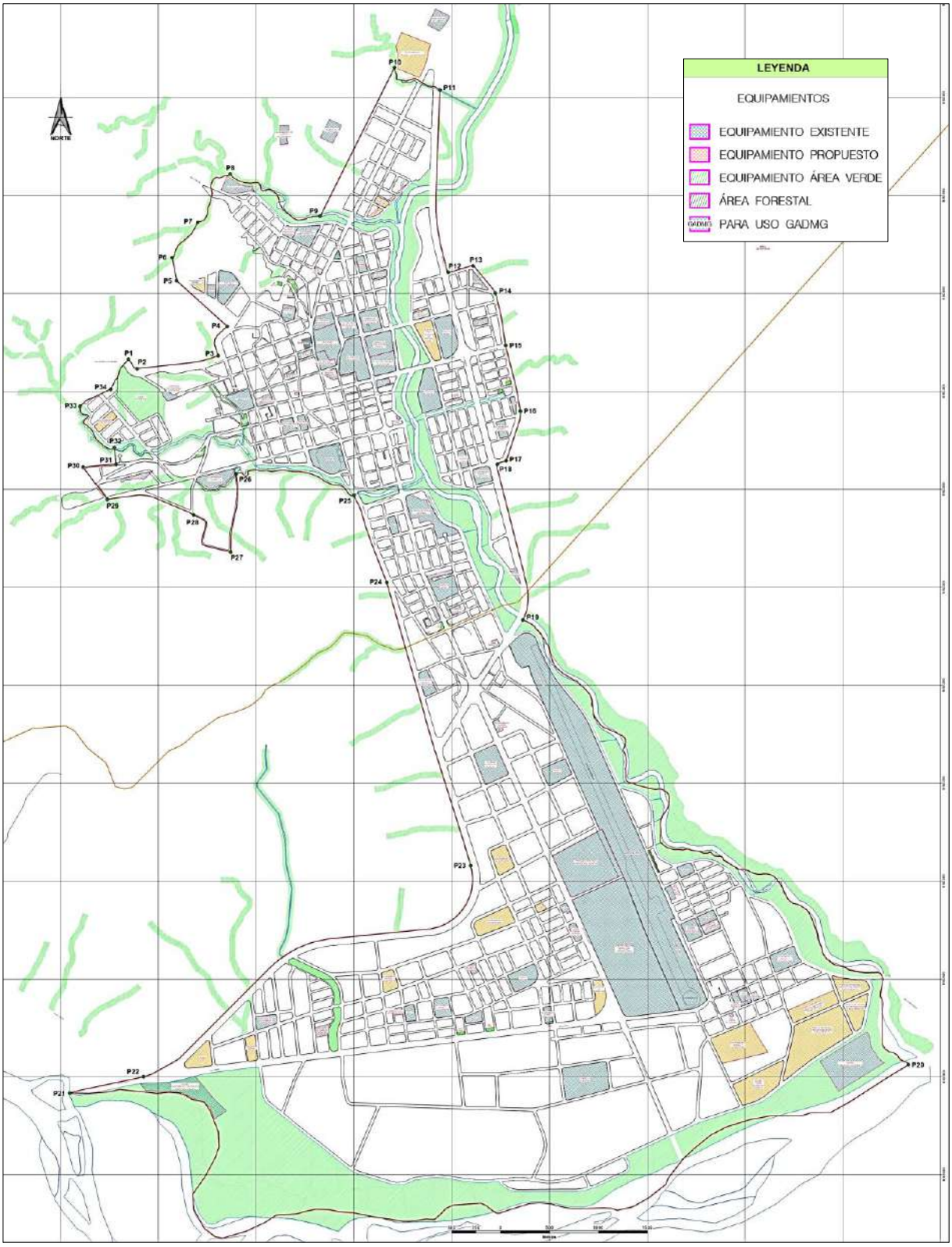
LOCALIZACIÓN	ITEM	UBICACIÓN-PIT	IDENTIFICACIÓN	ÁREA M2	%	OBSERVACIONES
GUALAQUIZA	1	RU-01	SUBJEFATURA DE TRÁNSITO	7,166.53	0.44%	
	2	RU-01	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	27,448.85	1.68%	TERRENO PARA EL NUEVO HOSPITAL
	3	SUELO RURAL	PLANTA DE AGUA POTABLE	7,246.65	0.44%	
	4	SUELO RURAL	DE CULTO Y RECREACIÓN	3,616.51	0.22%	
	5	TP5	PARQUE BARRIAL	7,714.11	0.47%	
	6	N2	UE CENTRO ARTESANAL MARIA VALDEZ DE DILLON	3,224.86	0.20%	
	7	N2	UE COLEGIO CAMILO GALLEGOS T	9,985.95	0.61%	
	8	N2	UNIDAD EDUCATIVA	1,041.80	0.06%	
	9	N3	PARQUE DE LOS SIGCHA	908.36	0.06%	PARQUE DE LOS PAJARITOS
	10	N3	PARQUE BARRIAL	3,527.16	0.22%	
	11	N3	HOSPITAL DEL IESS	2,626.61	0.16%	
	12	N3	PALACIO DE LOS DEPORTES 16 DE AGOSTO	9,962.17	0.61%	
	13	N4	PARQUE BARRIAL	2,503.18	0.15%	PARQUE EXISTENTE+FUTURA AMPLIACIÓN
	14	N4	USO DEL GADMG	1,523.08	0.09%	
	15	N4	USO DEL GADMG	533.35	0.03%	
	16	N4	USO DEL GADMG	407.61	0.02%	
	17	N6	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	3,461.72	0.21%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	18	N6	USO DEL GADMG	2,755.65	0.17%	
	19	N6	ESCUELA TERESA SAMANIEGO	12,866.84	0.79%	
	20	N6	TANQUES DE AGUA	5,215.95	0.32%	
	21	N6	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	964.13	0.06%	
	22	N6	ÁREA VERDE	119.90	0.01%	
	23	N6	ÁREA VERDE	1,373.02	0.08%	
	24	N6	ÁREA VERDE PROTECCIÓN	429.79	0.03%	
	25	C1	MUNICIPIO - GADMG	1,977.07	0.12%	
	26	C1	PARQUE CENTRAL	2,443.52	0.15%	
	27	C1	PLAZA CÍVICA	1,057.27	0.06%	
	28	C1	POLICIA	236.62	0.01%	ACTUALMENTE FUNCIONA BANECUADOR
	29	C2	UE ESCUELA VICTOR EMILIO ESTRADA	3,942.74	0.24%	
	30	C2	CEMENTERIO	9,535.74	0.58%	
	31	C2	CANCHA	485.61	0.03%	ESPACIO BARRIAL
	32	C3	MERCADO-CENTRO COMERCIAL	4,910.89	0.30%	
	33	C3	TERMINAL TERRESTRE	2,901.79	0.18%	
	34	C3	ESTADIO	20,932.14	1.28%	
	35	C3	USO DEL GADMG	450.53	0.03%	
	36	C3	ÁREA VERDE	1,518.57	0.09%	
	37	C6	GRANJA DEL COLEGIO RÍO CENEPA	13,997.04	0.86%	
	38	C6	AUDITORIO Y MUSEO DE LA CIUDAD	12,268.03	0.75%	RESERVA DE SUELO
	39	C6	CANCHA (ESPACIO CUBIERTO)	2,434.66	0.15%	ESPACIO BARRIAL
	40	C6	REGISTRO CIVIL	319.51	0.02%	
	41	C7	HOSPITAL MISEREOR	6,418.59	0.39%	
	42	C7	CATEDRAL MARIA AUXILIADORA	18,291.82	1.12%	CONTIENE EL TEATRO 16 DE AGOSTO
	43	C7	UE ESCUELA PEDRO DE VERGARA	5,704.73	0.35%	
	44	C7	UE JARDÍN DE INFANTES AMANECER	2,639.35	0.16%	
	45	C7	UE COLEGIO RÍO CENEPA	24,289.10	1.49%	
	46	C7	UE ESCUELA MARIANITA DE JESUS	9,373.03	0.57%	
	47	O1	COMPLEJO RECREACIONAL LA GRUTA	2,335.28	0.14%	
	48	O1	CANCHA (ESPACIO CUBIERTO)	608.19	0.04%	ESPACIO BARRIAL
	49	O2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	4,858.54	0.30%	
	50	O4	ÁREA COMUNAL	3,038.42	0.19%	
	51	O4	ÁREA VERDE	1,302.51	0.08%	
	52	O5	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	10,060.12	0.62%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	53	E1	RESERVA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	13,724.86	0.84%	RESERVA DE SUELO
	54	E1	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	3,605.35	0.22%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	55	E1	PARQUE ZONAL	17,826.56	1.09%	RESERVA DE SUELO
	56	E1	PARQUE BARRIAL	2,518.16	0.15%	
	57	E1	USO DEL GADMG	2,741.53	0.17%	
	58	E2	COLEGIO MUNICIPAL	19,238.38	1.18%	
	59	E2	USO DEL GADMG	513.00	0.03%	
	60	E2	REUBICACIÓN DE LOTES	3,658.28	0.22%	
	61	E2	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	7,134.84	0.44%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	62	E2	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	3,882.47	0.24%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	63	E2	PARQUE	1,783.10	0.11%	
	64	E2	ÁREA VERDE	527.96	0.03%	

	65	E2	ÁREA VERDE	450.17	0.03%	
	66	E3	PLAZOLETA	1,394.57	0.09%	
	67	S1	PARQUE (DE LA JUVENTUD)	3,658.16	0.22%	ESPACIO SECTORIAL
	68	S2	CENTRO AGRÍCOLA CANTONAL	21,586.60	1.32%	
	69	S2	USO DEL GADMG	2,586.91	0.16%	
	70	S2	PARQUE ZONAL	12,582.73	0.77%	RESERVA DE SUELO
	71	S2	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	1,907.34	0.12%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	72	S2	ÁREA VERDE	251.59	0.02%	
	73	S3	ESTACIÓN DE TRANSPORTE	1,246.81	0.08%	RESERVA DE SUELO
	74	S3	PARQUE	1,042.17	0.06%	
	75	S3	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	7,265.96	0.45%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	76	S3	ÁREA VERDE	530.02	0.03%	
	77	S3	ÁREA VERDE	175.07	0.01%	
	78	S4	CAMAL MUNICIPAL	1,132.83	0.07%	
	79	S4	ÁREA VERDE	181.51	0.01%	
	80	S5	TERMINAL TERRESTRE (NUEVO)	21,475.20	1.32%	RESERVA DE SUELO
	81	S5	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	11,440.51	0.70%	RESERVA DE SUELO RECOMENDADA A MERCADO
	82	S6	EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DEPORTIVO	2,151.15	0.13%	
	83	S6	PARQUE BARRIAL	12,238.50	0.75%	RESERVA DE SUELO
	84	S6	PARQUE TEMÁTICO HEROÉS DEL CENEPA	70,856.45	4.34%	PARQUE ZONAL-CANTONAL
	85	S7	PARA EL IESS	1,855.73	0.11%	RESERVA DE SUELO
	86	S7	USO DEL GADMG	1,794.66	0.11%	
	87	S7	CENTRO DE REVISIÓN VEHÍCULAR	3,612.75	0.22%	
	88	S7	ESTACIÓN DE BOMBEROS	8,542.08	0.52%	
	89	S7	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	3,138.36	0.19%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	90	S7	PARQUE BARRIAL	13,311.05	0.82%	RESERVA DE SUELO
	91	S7	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1,873.24	0.11%	
	92	S7	PARQUE	4,069.91	0.25%	RESERVA DE SUELO
	93	S7	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	7,827.32	0.48%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	94	S7	PARQUE	4,206.32	0.26%	
	95	S7	REUBICACIÓN DE LOTES	1,340.56	0.08%	
	96	S7	ÁREA VERDE	333.88	0.02%	
	97	S7	ÁREA VERDE	692.05	0.04%	
	98	S7	ÁREA VERDE	597.62	0.04%	
	99	S8	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	16,742.27	1.03%	RESERVA DE SUELO RECOMENDADA A MERCADO
	100	S8	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	7,152.41	0.44%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	101	S10	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	3,474.57	0.21%	
	102	S11	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	6,259.12	0.38%	
	103	S11	SUBESTACIÓN EERSSA	6,426.92	0.39%	
	104	S11	USO DEL GADMG	11,857.43	0.73%	
	105	S12	COMPLEJO DEPORTIVO	35,540.81	2.18%	RESERVA DE SUELO
	106	TP2	EQUIPAMIENTO RECREATIVO PLAYA DEL TUNDULI	27,508.95	1.69%	
	107	TP2	PLANTA DE TRATAMIENTO	48,330.52	2.96%	
	108	M1	CDI DANIEL EL TRAVIESO	300.89	0.02%	
	109	M1	UNIDAD EDUCATIVA ESCUELA	3,410.84	0.21%	
	110	M1	USO DEL GADMG	3,608.73	0.22%	
	111	M1	ÁREA DE RECREACIÓN	1,201.23	0.07%	
	112	M1	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	12,523.38	0.77%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	113	M2	GADMG SERVICIOS MUNICIPALES	8,022.04	0.49%	
	114	M2	CENTRO DE ENSEÑANZA NIÑOS ESPECIALES	4,530.06	0.28%	
	115	M2	PARQUE BARRIAL	4,537.38	0.28%	
	116	M4	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	2,062.52	0.13%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	117	M4	PARQUE	4,181.89	0.26%	
	118	M4	ÁREA VERDE	783.11	0.05%	
	119	M5	PARQUE ARTESANAL (INDUSTRIAS DE MEDIO Y BAJO IMPACTO)	14,490.03	0.89%	
	120	M5	PARQUE ARTESANAL (INDUSTRIAS DE MEDIO Y BAJO IMPACTO)	13,584.95	0.83%	
	121	M5	PARQUE ARTESANAL (INDUSTRIAS DE MEDIO Y BAJO IMPACTO)	61,455.46	3.77%	
	122	M5	PARQUE ARTESANAL (INDUSTRIAS DE MEDIO Y BAJO IMPACTO)	18,172.99	1.11%	
	123	M6	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	35,696.80	2.19%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	124	M6	CAMAL MUNICIPAL (NUEVO)	29,693.61	1.82%	RESERVA DE SUELO
	125	ESP1	FUERTE MILITAR BATALLÓN DE SELVA 63	193,036.31	11.83%	
	126	ESP2	AEROPUERTO JOSÉ MARIO MADERO	314,846.71	19.30%	
	SUBTOTAL			**1,478,891.39**	**90.64%**	
AMAZONAS	127	AMA01	COLISEO	909.45	0.06%	
	128	AMA01	PARQUE INFANTIL	450.00	0.03%	
	129	AMA01	GAD PARROQUIAL	1,326.68	0.08%	
	130	AMA01	CASA COMUNAL	457.11	0.03%	
	131	AMA01	TENENCIA POLÍTICA	400.05	0.02%	
	132	AMA01	PARQUE CENTRAL	1,339.26	0.08%	RESERVA DE SUELO
	133	AMA01	IGLESIA	1,634.45	0.10%	
	134	AMA02	ESCUELA	7,790.32	0.48%	
	SUBTOTAL			**14,307.32**	**0.88%**	

BERMEJOS	135	BER01	CANCHA-PISCINA PÚBLICA	1,213.27	0.07%	
	136	BER01	CASA COMUNAL	106.63	0.01%	
	137	BER01	IGLESIA	2,168.06	0.13%	
	138	BER01	PARQUE INFANTIL	242.21	0.01%	
	139	BER01	PARQUE CENTRAL-ESPACIO CUBIERTO	2,490.42	0.15%	
	140	BER01	ESCUELA	1,382.73	0.08%	
	141	BER01	GAD PARROQUIAL	882.12	0.05%	
	142	BER03	CEMENTERIO	979.25	0.06%	
	SUBTOTAL			**9,464.69**	**0.58%**	
BOMBOIZA	143	BOM01	COLISEO	644.00	0.04%	
	144	BOM01	IGLESIA	532.54	0.03%	
	145	BOM01	PARQUE CENTRAL	2950.73	0.18%	
	146	BOM01	PARQUE INFANTIL	987.62	0.06%	
	147	BOM01	CANCHA	1,440.03	0.09%	
	148	BOM01	GAD PARROQUIAL	904.72	0.06%	
	149	BOM01	TENENCIA POLÍTICA	444.19	0.03%	
	150	BOM01	ESCUELA	4,864.41	0.30%	
	151	BOM02	CENTRO DE SALUD IESS	968.37	0.06%	
	SUBTOTAL			**13,736.61**	**0.84%**	
CHIGUINDA	152	CHIG01	GAD PARROQUIAL	267.74	0.02%	
	153	CHIG01	VICARIATO APOSTOLICO DE MENDEZ	3,394.02	0.21%	
	154	CHIG01	PARQUE CENTRAL	1,088.33	0.07%	
	155	CHIG01	ESCUELA-ESPACIO CUBIERTO	1,669.38	0.10%	
	156	CHIG03	IGLESIA	3,725.30	0.23%	
	157	CHIG03	CENTRO INFANTIL	355.56	0.02%	
	158	CHIG05	SUBCENTRO DE SALUD	1,000.12	0.06%	
	SUBTOTAL			**11,500.45**	**0.70%**	
SAN MIGUEL DE CUYES	159	CUY01	IGLESIA	1,211.41	0.07%	
	160	CUY01	PARQUE CENTRAL	1,681.76	0.10%	
	161	CUY01	TENENCIA POLÍTICA	327.67	0.02%	
	162	CUY01	ESCUELA	3,969.55	0.24%	
	163	CUY02	GAD PARROQUIAL	1,351.90	0.08%	
	SUBTOTAL			**8,542.29**	**0.52%**	
EL IDEAL	164	IDE01	COLISEO	1,317.55	0.08%	
	165	IDE01	PARQUE CENTRAL	1,654.81	0.10%	
	166	IDE01	GAD PARROQUIAL	351.42	0.02%	
	167	IDE01	GUARDERIA	199.68	0.01%	
	168	IDE02	SUBCENTRO DE SALUD	612.60	0.04%	
	169	IDE02	IGLESIA	1,217.44	0.07%	
	170	IDE02	ESCUELA	3,930.15	0.24%	
	171	IDE02	ESTADIO	3,785.94	0.23%	
	SUBTOTAL			**13,069.59**	**0.80%**	
EL ROSARIO	172	ROS01	IGLESIA Y ESCUELA	5,166.04	0.32%	
	173	ROS01	PARQUE CENTRAL	1,013.40	0.06%	
	174	ROS02	GAD PARROQUIAL	150.15	0.01%	
	175	ROS02	COLISEO Y SUBCENTRO DE SALUD IESS	3,571.70	0.22%	
	176	ROS03	MERCADO (PUESTOS COMERCIALIZACIÓN)	99.99	0.01%	
	177	ROS03	PISCINA PÚBLICA	395.44	0.02%	
	SUBTOTAL			**10,396.72**	**0.64%**	
LA PRADERA	178	PRA01	ESTADIO	5,407.87	0.33%	
	179	PRA01	SUBCENTRO DE SALUD	964.25	0.06%	
	180	PRA01	IGLESIA-ESCUELA-COLEGIO	4,041.81	0.25%	
	181	PRA01	PARQUE CENTRAL	2,474.27	0.15%	
	182	PRA02	CASA COMUNAL	364.74	0.02%	
	183	PRA03	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS	2,542.73	0.16%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	184	PRA03	PARQUE	3,085.05	0.19%	RESERVA DE SUELO
	185	PRA03	IGLESIA	2,006.42	0.12%	
	SUBTOTAL			**20,887.14**	**1.28%**	
NUEVA TARQUI	186	TAR01	GAD PARROQUIAL	222.84	0.01%	
	187	TAR01	ESCUELA	4,439.71	0.27%	
	188	TAR01	PARQUE CENTRAL-ESTADIO	6,796.83	0.42%	
	189	TAR01	IGLESIA	2,173.48	0.13%	
	190	TAR01	CENTRO DE SALUD IESS	172.60	0.01%	
	191	TAR02	CASA COMUNAL	866.38	0.05%	
	192	TAR02	COLEGIO	16,770.75	1.03%	
	193	TAR02	SUBCENTRO DE SALUD	759.83	0.05%	
	194	TAR03	CEMENTERIO	5,531.36	0.34%	
	195	TAR03	ÁREA VERDE	597.69	0.04%	
	SUBTOTAL			**38,331.47**	**2.35%**	
SAN FRANCISCO	196	FRAN01	ESPACIO CUBIERTO	1,557.37	0.10%	
	197	FRAN01	ESCUELA	2,814.95	0.17%	
	198	FRAN01	ESPACIO CUBIERTO	7,414.80	0.45%	
	199	FRAN01	APORTE COMUNAL	660.00	0.04%	RESERVA SIN USO DEFINIDO
	SUBTOTAL			**12,447.12**	**0.76%**	
TOTAL				**1,631,574.79**	**100.00%**	

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

Mapa 94: Ubicación de equipamientos y espacio público en la cabecera cantonal



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 95: Ubicación de equipamientos y espacio público en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco

Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.6.6 SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO ARTICULADO

Los espacios públicos, equipamientos y áreas verdes se encuentran articulados por medio del sistema vial local (como se puede observar en los mapas anteriores y siguientes), en cada uno de los centros urbanos y a su vez, cada centro urbano con sus equipamientos e infraestructura social y de servicios se articula por medio de la red vial secundaria de interconexión parroquial, descrita en el Componente Estructurante.

El sistema de áreas verdes principalmente está constituido por el suelo de protección conformado en su mayoría por las márgenes de protección de ríos y quebradas y en menor medida por suelo con pendientes pronunciadas. La articulación de las áreas verdes con los demás equipamientos, espacio público y vialidad se da por este suelo de protección que se constituye en el principal elemento integrador para aumentar el índice verde en el cantón. En este aspecto, las márgenes de protección de la cabecera cantonal se constituyen en el referente articulador con toda el área urbana, los PIT TP1, TP2, TP3; TP4 y TP5 se distribuyen linealmente por toda el área, creando un circuito lineal continuo que deberá ser reforzado con proyectos verdes integradores y comunitarios, como parques lineales para disfrute por parte de la población.

De la misma manera que para la cabecera cantonal, se tiene identificado el suelo de protección como parte de las áreas verdes para las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, sin embargo, la superficie es ínfima.

Las áreas verdes como equipamiento verde tienen como objetivo: Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población, definidas como uso principal de protección y conservación.

El sistema de áreas verdes como parte integradora del suelo urbano de protección, se sujetan a las siguientes disposiciones que se describen a continuación:

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.

2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.

3.- Las márgenes de protección serán separadas de usos residenciales, comerciales y servicios, entre otros, por medio de una vía que seguirá en la medida de lo posible el contorno o perfil del margen de protección, con el objetivo de evitar conflictos de uso y a su vez facilitar su acceso peatonal y carrozable. La sección mínima será de 12 metros.

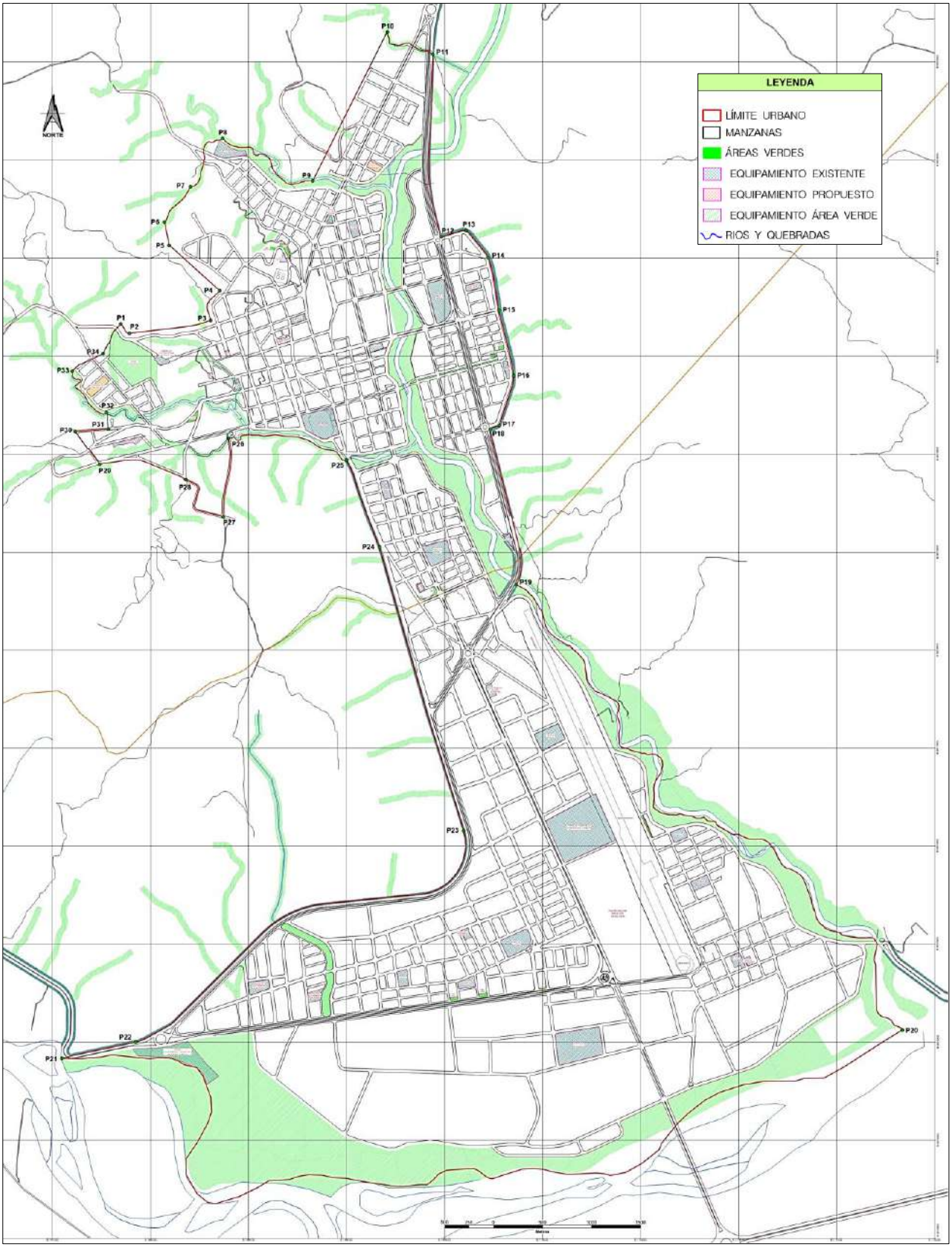
Tabla 125: Sistema de áreas verdes y espacio público verde

LOCALIZACIÓN	ITEM	UBICACIÓN-PIT	IDENTIFICACIÓN	ÁREA HA	%
GUALAQUIZA	1	TP1	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	2.81	1.30%
	2	TP2	MARGEN DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBOIZA	97.88	45.37%
	3	TP3	MARGEN DE PROTECCIÓN DEL RÍO GUALAQUIZA	53.74	24.91%
	4	TP4	MARGEN DE PROTECCIÓN DEL RÍO CHURUYACU	10.33	4.79%
	5	TP5	MARGEN DE PROTECCIÓN DEL RÍO YUMAZA	6.65	3.08%
	6	N3	PARQUE DE LOS SIGCHA	0.09	0.04%
	7	N3	PARQUE BARRIAL	0.35	0.16%
	8	N4	PARQUE BARRIAL	0.25	0.12%
	9	N6	ÁREA VERDE	0.01	0.01%
	10	N6	ÁREA VERDE	0.14	0.06%
	11	N6	ÁREA VERDE PROTECCIÓN	0.04	0.02%
	12	C1	PARQUE CENTRAL	0.24	0.11%
	13	C3	ESTADIO	2.09	0.97%
	14	C3	ÁREA VERDE	0.15	0.07%
	15	O1	COMPLEJO RECREACIONAL LA GRUTA	0.23	0.11%
	16	O1	ÁREA FORESTAL	3.92	1.82%
	17	O4	ÁREA COMUNAL	0.30	0.14%
	18	O4	ÁREA VERDE	0.13	0.06%
	19	E1	PARQUE ZONAL	1.78	0.83%
	20	E1	PARQUE BARRIAL	0.25	0.12%
	21	E2	PARQUE	0.18	0.08%

	22	E2	ÁREA VERDE	0.05	0.02%
	23	E2	ÁREA VERDE	0.05	0.02%
	24	E2	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	0.40	0.18%
	25	E3	PLAZOLETA	0.14	0.06%
	26	S1	PARQUE (DE LA JUVENTUD)	0.37	0.17%
	27	S2	PARQUE ZONAL	1.26	0.58%
	28	S2	ÁREA VERDE	0.03	0.01%
	29	S3	PARQUE	0.10	0.05%
	30	S3	ÁREA VERDE	0.05	0.02%
	31	S3	ÁREA VERDE	0.02	0.01%
	32	S4	ÁREA VERDE	0.02	0.01%
	33	S6	PARQUE BARRIAL	1.22	0.57%
	34	S6	PARQUE TEMÁTICO HEROÉS DEL CENEPA	7.09	3.28%
	35	S7	PARQUE BARRIAL	1.33	0.62%
	36	S7	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	0.19	0.09%
	37	S7	PARQUE	0.41	0.19%
	38	S7	PARQUE	0.42	0.19%
	39	S7	ÁREA VERDE	0.03	0.02%
	40	S7	ÁREA VERDE	0.07	0.03%
	41	S7	ÁREA VERDE	0.06	0.03%
	42	S10	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	0.35	0.16%
	43	S11	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	0.63	0.29%
	44	M1	ÁREA DE RECREACIÓN	0.12	0.06%
	45	M2	PARQUE BARRIAL	0.45	0.21%
	46	M4	PARQUE	0.42	0.19%
	47	M4	ÁREA VERDE	0.08	0.04%
			SUBTOTAL	**196.91**	**91.29%**
AMAZONAS	48	AMA01	PARQUE INFANTIL	0.05	0.02%
	49	AMA01	PARQUE CENTRAL	0.13	0.06%
			SUBTOTAL	**0.18**	**0.08%**
BERMEJOS	50	BER01	PARQUE INFANTIL	0.02	0.01%
	51	BER01	PARQUE CENTRAL-ESPACIO CUBIERTO	0.25	0.12%
	52	BER04	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	0.42	0.20%
			SUBTOTAL	**0.70**	**0.32%**
BOMBOIZA	53	BOM01	PARQUE CENTRAL	0.30	0.14%
	54	BOM01	PARQUE INFANTIL	0.10	0.05%
	55	BOM03	MARGEN DE PROTECCIÓN BRAZO DEL RÍO BOMBOIZA	0.54	0.25%
			SUBTOTAL	**0.93**	**0.43%**
CHIGUINDA	56	CHIG01	GAD PARROQUIAL	0.03	0.01%
	57	CHIG01	PARQUE CENTRAL	0.11	0.05%
	58	CHIG06	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	0.64	0.30%
	59	CHIG07	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	0.22	0.10%
			SUBTOTAL	**0.99**	**0.46%**
SAN MIGUEL DE CUYES	60	CUY01	IGLESIA	0.12	0.06%
	61	CUY01	PARQUE CENTRAL	0.17	0.08%
			SUBTOTAL	**0.29**	**0.13%**
EL IDEAL	62	IDE01	PARQUE CENTRAL	0.17	0.08%
	63	IDE02	ESTADIO	0.38	0.18%
	64	IDE03	MARGEN DE PROTECCIÓN DEL RÍO CUCHIPAMBA	2.74	1.27%
			SUBTOTAL	**3.29**	**1.52%**
EL ROSARIO	65	ROS01	PARQUE CENTRAL	0.10	0.05%
	66	ROS04	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y PENDIENTE	1.13	0.52%
			SUBTOTAL	**1.23**	**0.57%**
LA PRADERA	67	PRA01	ESTADIO	0.54	0.25%
	68	PRA01	PARQUE CENTRAL	0.25	0.11%
	69	PRA03	PARQUE	0.31	0.14%
	70	PRA04	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	1.13	0.52%
			SUBTOTAL	**2.23**	**1.03%**
NUEVA TARQUI	71	TAR01	PARQUE CENTRAL-ESTADIO	0.68	0.32%
	72	TAR03	ÁREA VERDE	0.06	0.03%
	73	TAR04	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y RÍO CUYES	7.66	3.55%
			SUBTOTAL	**8.40**	**3.90%**
SAN FRANCISCO	74	FRAN01	APORTE COMUNAL	0.07	0.03%
	75	FRAN05	MARGEN DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA	0.49	0.23%
			SUBTOTAL	**0.56**	**0.26%**
			TOTAL	**215.71**	**100.00%**

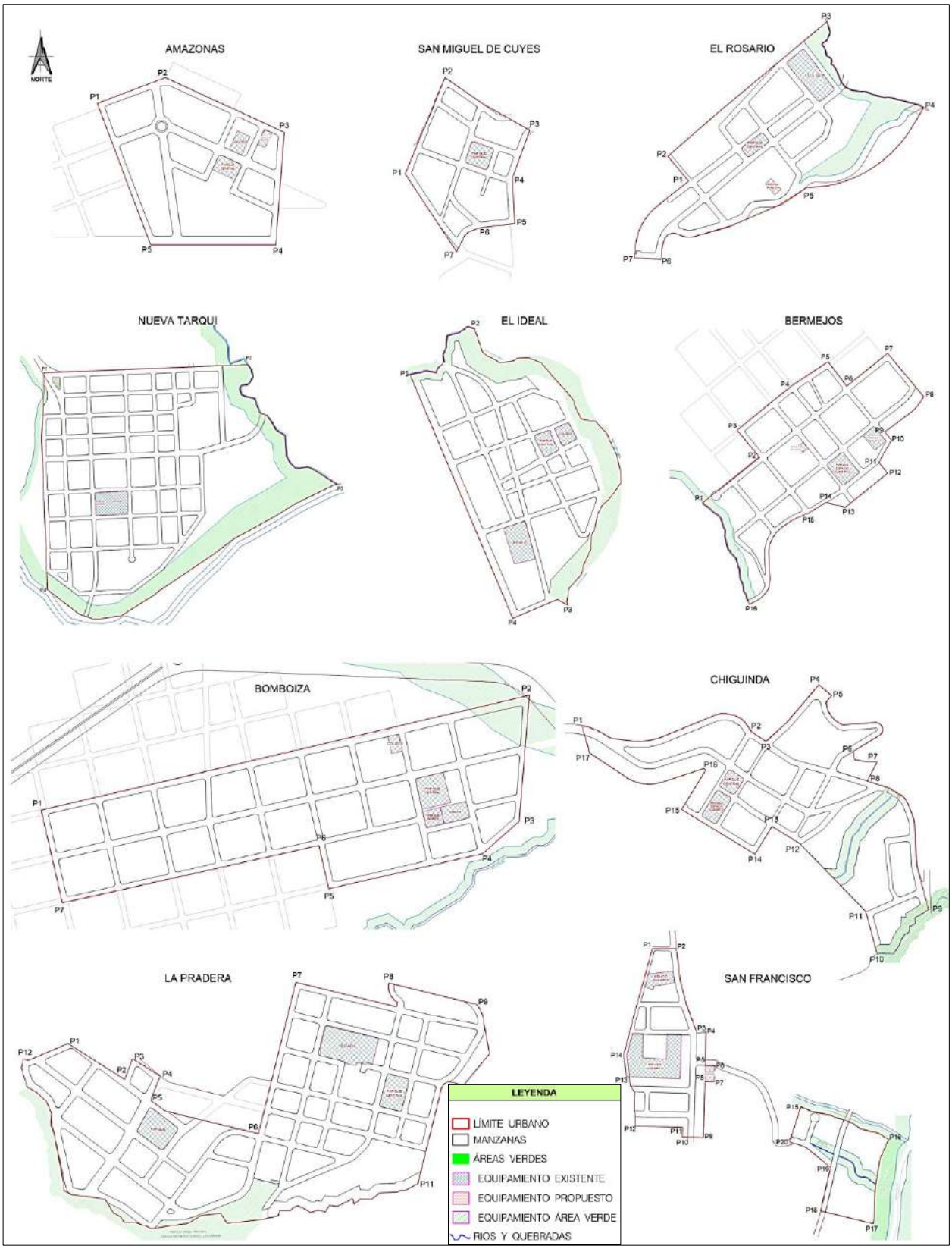
Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

Mapa 96: Sistema de áreas verdes, equipamiento y espacio público en la cabecera cantonal



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

Mapa 97: Sistema de áreas verdes, equipamiento y espacio público en las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Fco.



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

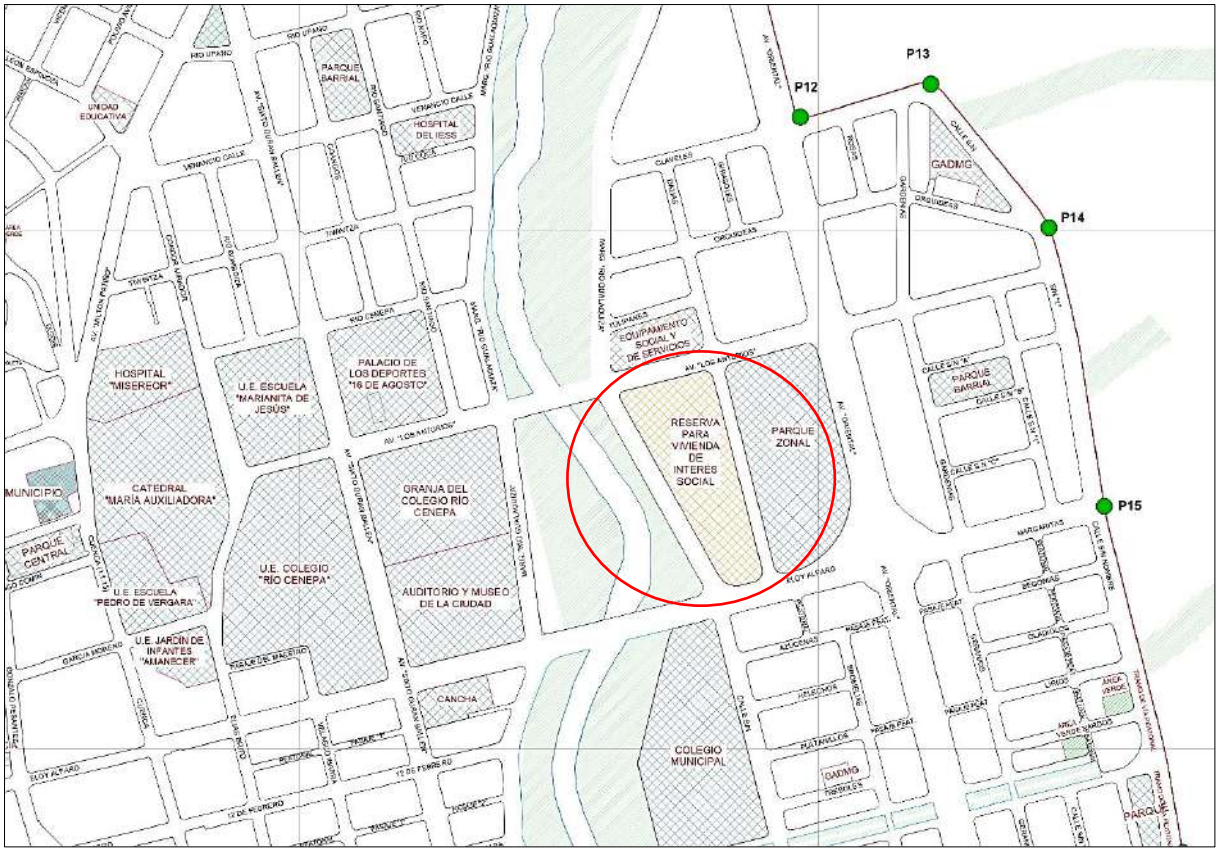
2.6.7 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL SUELO PARA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Se establece un cuerpo de terreno como suelo de reserva necesario para generación de vivienda de interés social dentro del suelo urbano de la cabecera cantonal de Gualaquiza, ubicado en el barrio María Auxiliadora, PIT-E2, en el punto central de coordenadas: E 769377.09 – N 9623761.06.

La superficie de suelo es de 13,724.86 m2 (1.37 ha).

Se recomienda al GADMG, de ser el caso, que sea parte de una declaratoria como zona especial de interés social para para garantizar el acceso a vivienda digna y asequible para la población.

Mapa 98: Localización del suelo para Vivienda de Interés Social



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2024

2.6.8 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO LA SELVA PARA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Se identifica y localiza al asentamiento humano de hecho La Selva, para que, luego de un diagnóstico físico y legal, se vea la factibilidad de continuar con el proceso para la declaratoria de regularización prioritaria.

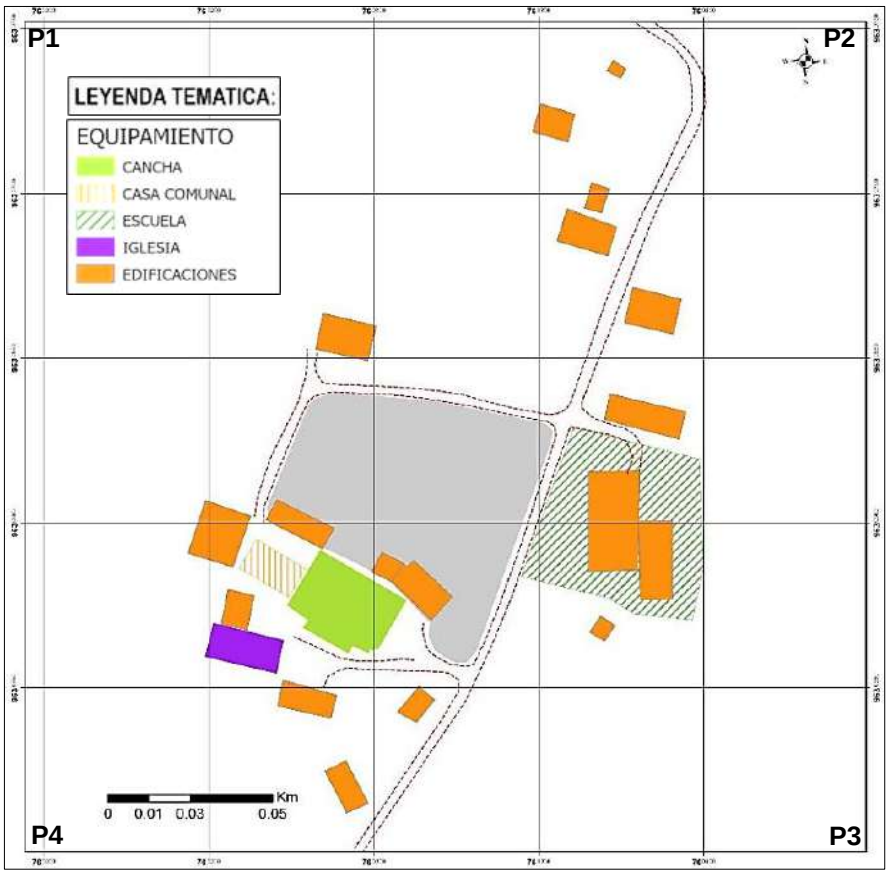
El asentamiento se localiza al Noroeste de la cabecera parroquial de El Ideal, se constituye en un asentamiento establecido dentro del área rural pero que presenta algunas características urbanas.

Su grado de consolidación es bajo, no presenta aún una distribución de manzanas, cuenta con edificaciones que están alrededor a la iglesia y a la cancha. Tiene una vía de acceso que conecta desde la vía E594. Tiene equipamientos como una escuela, casa comunal, iglesia y cancha.

Se ubica en los puntos de coordenadas: P1=E 760200 – N 9630750; P2= E 760450 – N 9630750; P3= E 760450 – N 9630500; P4= E 760200 – N 9630500.

Abarcaría una superficie de suelo aproximada de 60,000.00 m2 (6 ha).

Mapa 99: Localización del asentamiento humano La Selva, parroquia El Ideal



Fuente y Elaboración: PDOT de la parroquia El Ideal. Actualización 2023-2027

CAPÍTULO III

COMPONENTE URBANISTICO:

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

3 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

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.

CONSIDERACIONES PREVIAS

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 126: 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 deformas 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. Obligatoriedad del 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.

3.1 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.

3.1.1 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 recomienda 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 del Departamento de Desarrollo y 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.

3.1.2 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 urbanístico, 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.

3.1.3 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.

El plan parcial deberá 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

El plan parcial para el suelo rural de expansión urbana y 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.

3.1.4 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.

Se recomienda el desarrollo de un proyecto urbano del centro de gestión animal, y su construcción mediante recursos no reembolsables de las ONG, a fin de disminuir el número de animales domésticos en estado de abandono.

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.

3.2 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:

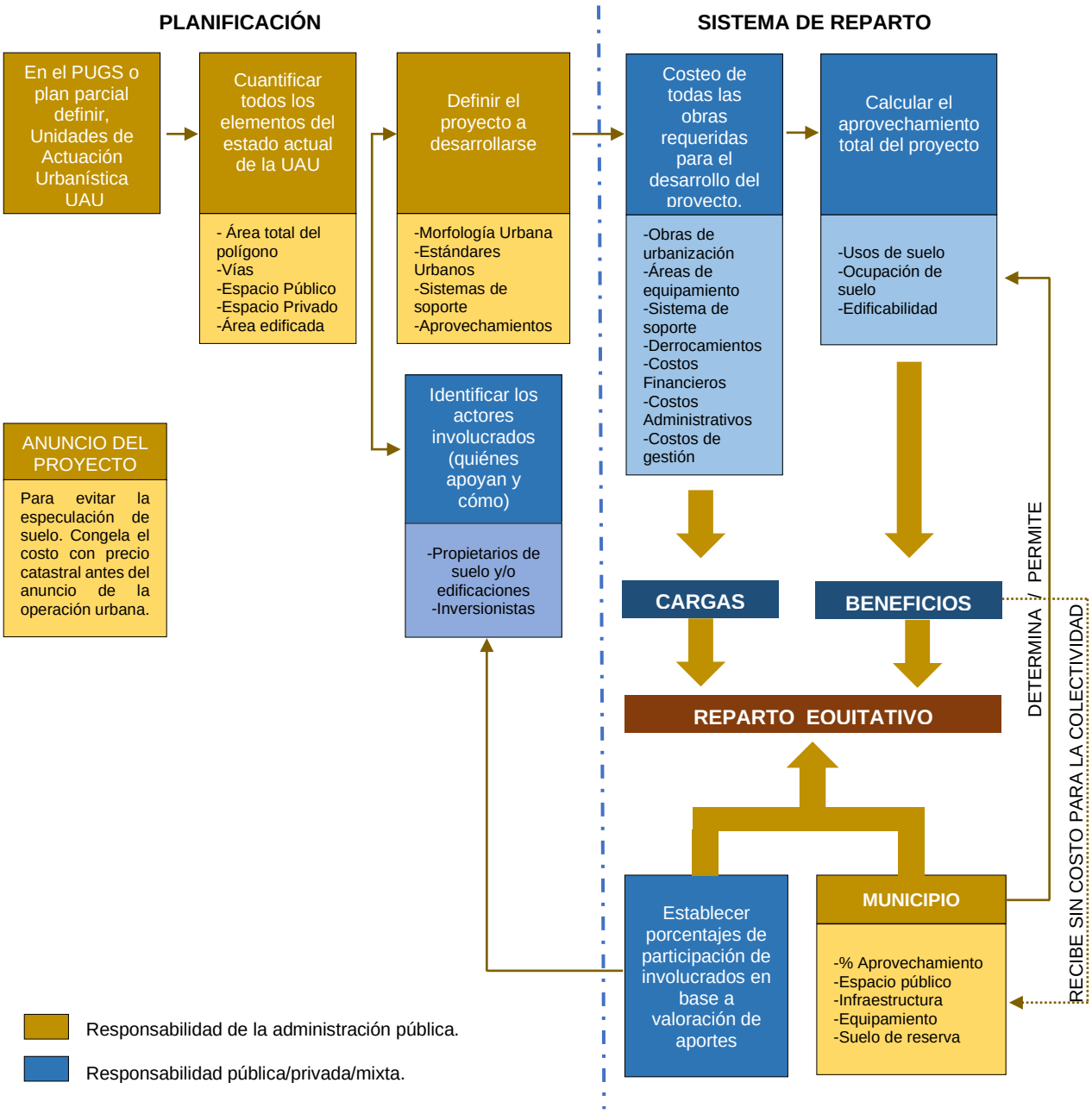
a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.

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 40: 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

3.2.1 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.

3.3 INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGIA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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.

3.3.4 COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

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.

3.4 INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

3.4.1 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.

De acuerdo con lo anterior, se recomienda al GADMG el uso de este instrumento en el suelo destinado para equipamientos futuros y sobre todo para el suelo destinado para vivienda de interés social que se ha definido en el polígono de intervención territorial PIT-E1.

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 21de 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 sean 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.

3.4.2 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 GADMG 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.

3.4.3 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

3.4.4 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.

3.4.5 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 renovarán 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.

3.4.6 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.

3.4.7 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.

3.5 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

3.5.1 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)

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, por ejemplo, la edificabilidad máxima, es asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial a través del PUGS o en los planes parciales y está sujeta al pago de la COD. 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.

EJEMPLO DE APLICACIÓN

Un ejemplo puede ser para el caso de la regularización de edificaciones existentes que no cuentan con los permisos correspondientes o de tenerlos hayan realizado modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas sin contar con la respectiva autorización municipal; así como, en las titulaciones de predios por bienes mostrencos con edificaciones. Lo anterior, debe estar de acuerdo a las determinaciones que establezca el GADMG y considerando los informes técnicos y legales correspondientes.

Los reconocimientos y/o regulaciones pueden estar relacionados con:

- Edificaciones con excedentes de construcción respecto a los volados de edificación que se encuentren en línea de fábrica y que hayan superado el largo permitido, de acuerdo a la normativa local.
- Edificaciones en lotes esquineros que estén ocupando los radios de curvatura establecidos.
- Edificaciones implantadas en retiros o implantadas dentro de áreas afectadas por trazados viales construidas con posterioridad a la normativa del PUGS.
- Edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos permitidos por la zonificación vigente (que superen los coeficientes de ocupación, uso o utilización del suelo).

La Concesión Onerosa de Derechos (COD) indicados anteriormente, corresponden a la otorga de derechos urbanísticos que el GADMG entrega a favor del propietario, los cuales deberán pagar el excedente de ocupación de acuerdo a la formula detallada a continuación.

CODU ($) = AUTE x C x F1 x % de descuento

Donde:

CODU= Precio de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU) por coeficientes de ocupación del suelo excedentes a la zonificación vigente.

AUTE = Área útil total de construcción excedente a ser reconocida, en función del área ocupada con voladizos, radios de curvatura, retiros, número de pisos, entre otros, sobre los coeficientes de ocupación del suelo previstos en el PUGS, es decir, que superen el COS PB (COS máximo) y el COS Total (CUS máximo) permitido por la zonificación vigente y responderá a la siguiente fórmula:

AUTE= COS Total de la edificación existente – COS Total asignado en el respectivo PIT del PUGS.

C= Costo promedio del metro cuadrado (m2) de construcción actualizado y determinado en la normativa de valoración del suelo y de construcción vigente, correspondiente al tipo de edificación a reconocerse.

F1= Factor diferencial de superficie determinado de acuerdo a lo siguiente:

Área de Construcción factor (F1)

1m2-120m2	=	0.9%
121m2 – 240m2	=	1.8%
241m2 – 600m2	=	2.4%
601m2 en adelante	=	3.6%

El porcentaje (%) de descuento corresponderá a la categoría de acabados prevista en la normativa de valoración vigente del GADMG, misma que se determina en función del tipo de estructura, número de pisos y las siguientes categorías de acabados:

A (Popular), B (Económico), C (Normal), D (Primera), E (Lujo) y F (Especial).

El porcentaje de descuento se aplicará en función de las siguientes categorías de acabados:

- -50% para las categorías A y B.
- -25% para la categoría C.
- -0% para las categorías D, E, y F.

En aplicación de la fórmula de Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos (CODU), para el cálculo del área total de construcción a ser reconocida, se descontará el área útil construida que cuente con autorizaciones municipales obtenidas anteriormente.

Adicionalmente, se debe establecer los lineamientos o procedimientos (mediante articulado en la Ordenanza respectiva) sobre:

- Las Edificaciones exoneradas de la CODU.
- La Entidad responsable de aplicar la fórmula para el calculo que determine el valor de la COD que para el caso del cantón Gualaquiza puede ser la Dirección de Planificación y Desarrollo en conjunto con la Dirección Financiera.
- La forma de pago de la CODU.
- El control y cumplimiento del convenio de pago monetario.
- Las deducciones en el impuesto de utilidades y valor de adquisición.
- El destino de los fondos recaudados para proyectos gestionados con recursos de la CODU.

3.6 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la Ordenanza respectiva y en la normativa nacional vigente.

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El instrumento se aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo del cantón.

PROCEDIMIENTO

El proceso de regularización será de manera integral ejecutado por etapas. El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho tendrá las siguientes etapas:

1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho.
2. Declaratoria de Regularización Prioritaria.
3. Proceso de regularización.
4. Proceso de titularización.
5. Dotación de sistemas públicos de soporte.

La identificación de los asentamientos humanos de hecho, podrá realizarse de manera pública o de parte:

a) Identificación pública: Será realizada por el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la Ordenanza respectiva.

b) Identificación de parte: La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la Ordenanza respectiva.

No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:

a. Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;

b. Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública y en el artículo correspondiente a la "expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana", artículo 596 del COOTAD;

c. Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y áreas de protección especial;

d. Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores al 50%;

e. Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;

f. Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional.

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.

Para el cumplimiento de lo anterior, el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con las leyes y normativa nacional vigente.

3.6.1 DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa nacional vigente.

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 urbanísticos 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 integral.

Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, se deberá realizar un diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria. El diagnóstico integral deberá considerar los siguientes requisitos obligatorios:

a. Capacidad de integración urbana: Principalmente respaldado por la factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.

b. Respeto al patrimonio natural y cultural: 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.

c. Análisis de exposición ante amenazas naturales: No estar en zonas de riesgos.

d. Identificación de beneficiarios.

Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través del plan parcial.

El plan parcial de regularización prioritaria podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística del plan parcial.

Para el cumplimiento del proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización. Será el encargado de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como, la elaboración del plan parcial, titularización, gestión y acompañamiento en el proceso integral de regularización.

3.7 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.

3.7.1 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.

Pertenecen 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.

3.7.2 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.

3.7.2.1 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.

3.7.2.2 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.

3.8 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.

3.8.1 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.

3.8.1.1 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, Planes Especiales de las Hidroeléctricas, Plan Especial de Regularización del Asentamiento Humano La Selva, etc.

3.8.2 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.

3.9 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.

3.9.1 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.

3.9.2 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.

A través de la 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.

3.9.3 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.
- Plan Especial del Proyecto Hidroeléctrico El Rosario (ejecutado por la Compañía El Rosario Energy Elroenergy S.A.S en coordinación con el GADMG).
- Plan Especial del Proyecto Hidroeléctrico Santa Rosa (ejecutado por la Compañía SANTA ROSA ENERGY SANENERGY S.A.S. en coordinación con el GADMG).

3.9.3.1 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 estás 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, 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.

Adicionalmente, se considera el plan especial para el asentamiento de hecho ubicado en suelo rural denominado La Selva, el cual, se recomienda previamente al GADMG, realizar la actualización de información para determinar que cumpla con los parámetros o procedimientos determinados en el punto 3.6. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO, así como, con las condiciones previstas en la Ordenanza respectiva y en la normativa nacional vigente, para la continuidad del trámite del plan denominado:

- Plan Especial de Regularización del Asentamiento Humano La Selva, parroquia El Ideal.

3.9.4 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 Chigüinda, se deberán realizar los respectivos planes de ordenación urbana, adicionalmente en la cabecera de Chigüinda 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.

3.10 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.

CAPÍTULO IV

MODELO DE GESTIÓN

4 MODELO DE GESTIÓN

4.1 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 127: 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

4.2 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 la fase del Modelo de Gestión del documento del PDOT 2024-2027 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 diferentes planes sectoriales como son los planes maestros, plan de movilidad, plan de gestión de riesgos y los planes de ordenación urbana para las cabeceras parroquiales y los núcleos urbanos, así como, lo relacionado con la dotación de los sistemas públicos de soporte; estos programas y proyectos, se consideran como los más relevantes para lograr la consolidación de las áreas urbanas en los diferentes PIT del cantón, conjuntamente con la normativa establecida para la regulación y control del suelo rural y urbano.

Tabla 128: Indicadores de gestión para los proyectos identificados en el PDOT y de apoyo al PUGS

ODS	OBJETIVO DE DESARROLLO PDOT	OBJETIVO DE GESTIÓN PDOT	INDICADOR	META RESULTADO	META ANUALIZADA			PROGRAMA	PROYECTO	LOCALIZACIÓN E INFLUENCIA	FINANCIAMIENTO	ARTICULACION CON ACTORES
					2025	2026	2027					
11 Ciudades y comunidades sostenibles 13 Acción por el clima 15 Vida de ecosistemas terrestres	Construir un territorio resiliente frente a riesgos de desastres y eventos relacionados con el clima a través de una gobernanza del riesgo que permita reducir el grado de susceptibilidad en el cantón	Potenciar la resiliencia frente a las amenazas naturales y climáticas con enfoque en asentamientos que habitan en áreas susceptibles a riesgos para minimizar sus efectos frente a desastres	Número de herramientas o instrumentos para la gestión del riesgo y cambio climático	Obtener 3 herramientas o instrumentos para la gestión del riesgo y cambio climático hasta el 2027	0	1	3	Riesgo y cambio climático	Fortalecimiento de herramientas y sistemas para la gestión del riesgo y cambio climático en el territorio cantonal	Todo el territorio	Fondos propios	SNGR, GAD parroquiales, actores sociales
									Formulación del plan de gestión de riesgos del cantón			
3 Salud y bienestar 6 Agua limpia y saneamiento 11 Ciudades y comunidades sostenibles	Mejorar el acceso a servicios básicos, equipamiento, espacio público, vialidad y transporte, promoviendo centros poblados compactos de forma equitativa e inclusiva con pertinencia cultural para aumentar el bienestar y la calidad de vida en los asentamientos humanos del cantón	Garantizar la calidad y provisión de los servicios básicos con sistemas de agua y saneamiento repotenciados que mejoren el bienestar de vida y reduzcan las desigualdades de la población	Porcentaje de viviendas que disponen del servicio de agua proveniente de la red pública	Alcanzar el 74% de viviendas que disponen del servicio de agua proveniente de la red pública a 2027	71,2%	72,6%	74,0%	Agua segura	Mejoramiento del Plan maestro de agua potable de la ciudad de Gualaquiza	Suelo Urbano	Fondos combinados BDE	BDE STCTEA
									Aplicación del plan maestro de agua potable de la ciudad de Gualaquiza	Suelo Urbano	Fondos combinados STCTEA	
									Mejoramiento de los sistemas de agua para los diferentes barrios y centros poblados del cantón Gualaquiza	Todo el territorio	Fondos combinados BDE	
			Porcentaje de viviendas que disponen de sistemas de eliminación de excretas	Incrementar de 81% a 85% las viviendas que disponen de sistemas de eliminación de excretas a 2027	82%	84%	85%	Depuración de aguas residuales	Mejoramiento y adecuación del sistema de alcantarillado del cantón Gualaquiza	Suelo Urbano Suelo de Producción	Fondos propios	BDE STCTEA
7 Energía asequible y no contaminante 11 Ciudades y comunidades sostenibles		Mejorar el sistema de movilidad y conectividad mediante una infraestructura vial multimodal en óptimas condiciones para fortalecer las relaciones intra e intercantonales	Número de instrumentos para la gestión de la movilidad actualizados	Obtener 1 instrumento para la gestión de la movilidad actualizado hasta el 2026	0	1	-	Movilidad segura e inclusiva	Plan de movilidad para el cantón Gualaquiza	Todo el territorio	Fondos propios	GADPMS, GAD parroquiales, cooperativas de transporte, actores sociales
9 Industria, innovación e infraestructura 11 Ciudades y comunidades sostenibles			Número de kilómetros de infraestructura de la red vial mejorada	Mejorar 35 km de infraestructura de la red vial del cantón hasta el 2027	10km	25km	35km	Vialidad	Mejoramiento de la capa de rodadura a nivel definitivo en las vías del cantón Gualaquiza	Suelo Urbano	Fondos combinados STCTEA-GADPMS	STCTEA, GADPMS
									Mejoramiento vial en zonas con alto valor agroproductivo y turístico del cantón Gualaquiza	Suelo de Protección Suelo de Producción	Fondos combinados STCTEA-GADPMS	GADPMS
									Mantenimiento de la red vial urbana en el cantón Gualaquiza	Suelo Urbano	Fondos propios	GADPMS, GAD parroquiales
									Mejoramiento de la infraestructura vial en los centros poblados del cantón Gualaquiza	Todo el territorio	Fondos combinados BDE-GADPMS	GADPMS
11 Ciudades y comunidades sostenibles		Consolidar un modelo de ordenación territorial policéntrico, aplicando normas técnicas que optimicen el uso y ocupación del suelo para un crecimiento	Número de asentamientos humanos con instrumentos de planificación urbanística	Conseguir que 6 asentamientos humanos dispongan de instrumentos de planificación urbanística hasta el 2027	1	4	6	Ordenamiento y planeamiento urbano	Planes urbanísticos complementarios en áreas urbanas del cantón Gualaquiza	Suelo urbano	Fondos propios	MIDUVI AME
									Planes urbanísticos para núcleos urbanos en suelo rural	Suelo rural	Fondos propios	MIDUVI AME

		compacto y sostenible de los asentamientos humanos del cantón	Porcentaje de predios catastrados en el área urbana y rural	Alcanzar el 90% de predios catastrados en el área urbana y rural a 2027	60%	80%	90%	Catastro multifinalitario	Mejoramiento del catastro multifinalitario del cantón Gualaquiza	Todo el territorio	Fondos combinados BDE - AME	MIDUVI AME BDE
9 Industria, innovación e infraestructura 11 Ciudades y comunidades sostenibles		Potencializar los equipamientos, espacios públicos y áreas verdes con infraestructura inclusiva y en entornos seguros para promover el buen uso del tiempo libre y una vida saludable en la población	Número de metros cuadrados de infraestructura verde con mantenimiento	Conseguir 2500m2 de infraestructura verde con mantenimiento hasta el 2027	500m2	1500m2	2500m2	Renovación de áreas verdes	Mantenimiento de áreas verdes en el cantón Gualaquiza	Suelo Urbano	Fondos propios	GAD parroquiales, actores sociales
			Porcentaje de equipamientos y espacios públicos mejorados	Mejorar el 30% de los equipamientos y espacios públicos en el cantón hasta el 2027	10%	20%	30%	Equipamientos y espacios públicos inclusivos y seguros	Mejoramiento y adecuación de equipamientos y espacios públicos inclusivos y seguros destinados al desarrollo social, económico, cultural, deportivo, recreacional y turístico en el cantón Gualaquiza	Todo el territorio	Fondos propios	BDE STCTEA
									Fortalecimiento de la infraestructura educativa en el cantón Gualaquiza	Suelo Urbano	Fondos combinados MINEDUC	MINEDUC
									Fortalecimiento de la infraestructura de salud en el cantón Gualaquiza	Suelo Urbano Suelo Rural de Expansión Urbana	Fondos propios	MSP

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

4.3 PROPUESTA DEL ENTE GESTOR

4.3.1 DETERMINACIONES GENERALES

El GAD Municipal de 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 hábitat 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 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.

4.3.2 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 para cesiones de suelo y las densidades establecidas, aprovechamientos para cada uno de los PIT, apertura y ensanche de vías públicas, fraccionamientos y lotes, volúmenes edificables, tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos, y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del cantón.

4.3.3 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.

4.3.4 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 la Dirección de Planificación y Desarrollo, 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. - La Dirección de Planificación y Desarrollo, 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 períodos diferentes. El informe de revisión del PDOT, o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, 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.- La Dirección de Planificación y Desarrollo, 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, riesgo o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas a la Ordenanza, planes parciales o planes especiales.

Modificaciones a la Ordenanza. - En caso de requerir modificaciones a la Ordenanza, la Dirección de Planificación y Desarrollo 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, reestructuración, modificación o cierre total o parcial de vías en las áreas urbanas, siempre con informe técnico motivado.
- Localización de nuevos equipamientos urbano, zonal, sectorial y local que no modifiquen el componente estructurante, siempre con informe técnico motivado y siguiendo el proceso establecido en la normativa legal vigente.

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 de la Ordenanza del PDOT y PUGS. - En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de la 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, los informes de la Dirección de Planificación y Desarrollo y de Procuraduría Sindica del GAD Municipal de Gualaquiza.

4.3.5 COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANTONAL

La Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal emitirá conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación del Concejo Municipal, respecto a la aplicación de la Ordenanza vigente 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.

4.3.5.1 Funciones de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal

- 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 y Desarrollo.

- Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, fraccionamiento agrícola, creación de nuevos centros poblados, asentamientos de hecho, analizar e informar al Concejo programas de vivienda de interés social y legalización de tierras; siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva.

4.3.5.2 Integrantes de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal

Está integrada por tres concejales nombrados por el Concejo Municipal. la comisión contará con la asesoría del Director/a de Planificación y Desarrollo 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 Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

5 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.
BDE	Banco de Desarrollo del Ecuador.
COOTAD	Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.
COPYFP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
COA	Código Orgánico del Ambiente.
COD	Concesión Onerosa de Derechos.
COE	Comité de Operación de Emergencias.
COGEP	Código Orgánico General de Procesos.
COS	Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja
COT	Categorías de Ordenamiento Territorial.
CUS	Coeficiente de Utilización del Suelo o COS Total.
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
IGM	Instituto Geográfico Militar.
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos.
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.
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
MINEDUC	Ministerio de Educación y Cultura.
MSP	Ministerio de Salud Pública.
MTD	Modelo Territorial Deseado.
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.
PIT	Polígono de Intervención 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.
SNGR	Servicio Nacional de Gestión de Riesgos.
SNP	Secretaria Nacional de Planificación.
SOT	Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
STCTEA	Secretaria Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica.
STPE	Secretaria Técnica Planifica Ecuador.

6 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.

7 ANEXOS

ANEXOS COMPONENTE ESTRUCTURANTE

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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (ha)
C4	215	5,18

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	**Lote Mínimo**	**Frente 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**	**Frente**	**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	ÄREA (ha)
C5	128	4,48

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	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	Frente	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	ÄREA (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	ÄREA (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%	1 piso	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
2 pisos		50%	100%	2 piso	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	
3 pisos		50%	150%	3 pisos	Gestión y administrativo, comercio, servicios generales y vivienda	

Cumplimiento de normativa						
Clave catastral	**Área**	**Frente**	**COS**	**CUS**	**uso**	**cumple**
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	ÄREA (ha)
N2	**281**	**8,54**

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	**Lote Mínimo**	**Frente 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**	**Frente**	**COS**	**CUS**	**uso**	**cumple**
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	ÄREA (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	ÄREA (ha)
N4	118	4,70

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente 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	Frente	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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (ha)
S1	286	6.66

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	Lote Mínimo	Frente 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	Frente	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
2012401	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	ÄREA (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	cumple
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	ÄREA (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	ÄREA (ha)
S4	**82**	**12,08**

Normativa Plan Vigente						
Altura de Edificación	**Lote Mínimo**	**Frente 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**		**Frente**		**COS**	**CUS**	**uso**	**cumple**
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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (ha)
S8	427	26,03

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	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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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 faccionado	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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**
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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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	ÄREA (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
1	existe un solo lote en el sector	

Sector de Planeamiento Plan vigente	Nro de Lotes	ÄREA (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	ÄREA (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%

ANEXO 2

ANÁLISIS DE ÁREAS URBANAS: CABECERAS PARROQUIALES, LA PRADERA Y SAN FCO.

AMAZONAS

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	2291.46	3	368.89	70.00%	1604.02	23.00	1235.13	0-25	Formación
	002	2835.26	6	353.63	70.00%	1984.68	17.82	1631.05	0-25	Formación
	003	16716.01	3	398.72	70.00%	11701.21	3.41	11302.49	0-25	Formación
	004	9880.77	3	735.28	70.00%	6916.54	10.63	6181.26	0-25	Formación
	005	5015.65	8	262.09	70.00%	3510.96	7.46	3248.87	0-25	Formación
	006	7313.85	12	460.51	70.00%	5119.70	8.99	4659.19	0-25	Formación
	007	2677.70	4	808.36	70.00%	1874.39	43.13	1066.03	>25-50	Conformación
	008	3580.69	5	195.08	70.00%	2506.48	7.78	2311.40	0-25	Formación
Total		**50311.40**	**44**	**3582.56**		**35217.98**		**31635.42**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	2291.46	3	1	2	66.67%	1,235.13
	002	2835.26	6	4	2	33.33%	1,631.05
	003	16716.01	2	1	1	50.00%	11,302.49
	004	9880.77	3	3	0	0.00%	6,181.26
	005	5015.65	8	3	5	62.50%	3,248.87
	006	7313.85	13	6	7	53.85%	4,659.19
	007	2677.70	4	1	3	75.00%	1,066.03
	008	3580.69	5	4	1	20.00%	2,311.40
Total		**50,311.40**	**44**	**23**	**21**	**47.73%**	**31,635.42**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	462.89	1,577.48	2,040.37	**22.69%**
Alcantarillado	0.00	2,040.37	2,040.37	**0.00%**
Energía Eléctrica	418.00	1,622.37	2,040.37	**20.49%**
Alumbrado Púbico	418.00	1,622.37	2,040.37	**20.49%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	794.34	38.93%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	1,246.03	61.07%
		Total	**2,040.37**	**100.00%**

BERMEJOS

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	8049.08	11	612.71	70.00%	5634.36	10.87	5021.65	0-25	Formación
	1.1	2605.66	8	258.25	70.00%	1823.96	14.16	1565.71	0-25	Formación
	002	3886.33	7	1302.69	70.00%	2720.43	47.89	1417.74	>25-50	Conformación
	2.1	2515.47	9	591.51	70.00%	1760.83	33.59	1169.32	>25-50	Conformación
	003	2490.43	1	813.23	70.00%	1743.30	46.65	930.07	>25-50	Conformación
	004	4287.27	10	1149.49	70.00%	3001.09	38.30	1851.60	>25-50	Conformación
	4.1	762.93	2	58.80	70.00%	534.05	11.01	475.25	0-25	Formación
	005	2656.23	4	104.23	70.00%	1859.36	5.61	1755.13	0-25	Formación
	006	3367.68	4	132.20	70.00%	2357.38	5.61	2225.18	0-25	Formación
	007	10580.62	10	154.66	70.00%	7406.43	2.09	7251.77	0-25	Formación
	008	5660.64	8	266.29	70.00%	3962.45	6.72	3696.16	0-25	Formación
	009	5029.43	7	179.64	70.00%	3520.60	5.10	3340.96	0-25	Formación
	010	2646.72	3	9.75	70.00%	1852.70	0.53	1842.95	0-25	Formación
	011	1481.61	9	427.64	70.00%	1037.13	41.23	609.49	>25-50	Conformación
	012	2629.31	7	0.00	70.00%	1840.52	0.00	1840.52	0-25	Formación
	013	6049.12	15	558.27	70.00%	4234.38	13.18	3676.11	0-25	Formación
	014	3293.13	7	698.12	70.00%	2305.19	30.28	1607.07	>25-50	Conformación
	015	6445.97	14	1024.08	70.00%	4512.18	22.70	3488.10	0-25	Formación
Total		**74437.63**	**136**	**8341.56**		**52106.34**		**43764.78**		

Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	8049.08	11	10	1	9.09%	5,021.65
	1.1	2596.04	8	4	4	50.00%	1,565.71
	002	3886.33	7	7	0	0.00%	1,417.74
	2.1	2515.47	9	9	0	0.00%	1,169.32
	003	2490.43	1	1	0	0.00%	930.07
	004	4287.27	10	8	2	20.00%	1,851.60
	4.1	762.93	2	0	2	100.00%	475.25
	005	2656.23	4	1	3	75.00%	1,755.13
	5.1	10566.18	10	4	6	60.00%	7,251.77
	006	5660.64	8	3	5	62.50%	3,696.16
	007	5029.43	7	4	3	42.86%	3,340.96
	008	2646.72	3	1	2	66.67%	1,842.95
	009	1481.61	9	8	1	11.11%	609.49
	010	2629.31	7	0	7	100.00%	1,840.52
	011	6049.12	15	8	7	46.67%	3,676.11
	012	3293.13	7	4	3	42.86%	1,607.07
	013	6445.97	14	13	1	7.14%	3,488.10
Total		**71,045.89**	**132**	**85**	**47**	**35.61%**	**41,539.60**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	1,658.43	978.09	2,636.52	**62.90%**
Alcantarillado	1,565.80	1,070.72	2,636.52	**59.39%**
Energía Eléctrica	601.24	2,035.28	2,636.52	**22.80%**
Alumbrado Púbico	601.24	2,035.28	2,636.52	**22.80%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora				0.00%
Vías Aperturadas-Local	Adoquín	Bueno	320.47	12.16%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	1,373.48	52.09%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	942.57	35.75%
		Total	**2,636.52**	**100.00%**

BOMBOIZA

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	8415.13	3	791.77	70.00%	5890.59	13.44	5098.82	0-25	Formación
	002	6410.71	8	905.89	70.00%	4487.50	20.19	3581.61	0-25	Formación
	003	3310.22	3	270.07	70.00%	2317.15	11.66	2047.08	0-25	Formación
	004	4010.00	7	218.00	70.00%	2807.00	7.77	2589.00	0-25	Formación
	005	12158.75	12	725.44	70.00%	8511.13	8.52	7785.69	0-25	Formación
	006	5724.01	6	345.99	70.00%	4006.81	8.64	3660.82	0-25	Formación
	007	5818.67	5	397.20	70.00%	4073.07	9.75	3675.87	0-25	Formación
	008	5817.16	1	63.03	70.00%	4072.02	1.55	4008.99	0-25	Formación
	009	5224.03	4	243.81	70.00%	3656.82	6.67	3413.01	0-25	Formación
	010	6237.17	8	710.25	70.00%	4366.02	16.27	3655.77	0-25	Formación
	011	6236.95	1	223.83	70.00%	4365.87	5.13	4142.04	0-25	Formación
	012	6466.66	3	341.25	70.00%	4526.66	7.54	4185.41	0-25	Formación
	013	6467.27	8	612.04	70.00%	4527.09	13.52	3915.05	0-25	Formación
	014	6012.97	1	104.95	70.00%	4209.08	2.49	4104.13	0-25	Formación
	015	5422.41	1	120.21	70.00%	3795.69	3.17	3675.48	0-25	Formación
	016	6031.95	7	523.67	70.00%	4222.37	12.40	3698.70	0-25	Formación
	017	5934.77	2	224.48	70.00%	4154.34	5.40	3929.86	0-25	Formación
	018	5881.56	8	870.86	70.00%	4117.09	21.15	3246.23	0-25	Formación
	019	5778.40	11	669.77	70.00%	4044.88	16.56	3375.11	0-25	Formación
	020	7281.31	3	448.19	70.00%	5096.92	8.79	4648.73	0-25	Formación
	021	5588.96	6	820.72	70.00%	3912.27	20.98	3091.55	0-25	Formación
Total		**130229.08**	**108**	**9631.42**		**91160.36**		**81528.94**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	3539.65	3	3	0	0.00%	5,098.82
	002	6410.71	8	8	0	0.00%	3,581.61
	003	3310.22	3	2	1	33.33%	2,047.08
	004	4010.00	7	2	5	71.43%	2,589.00
	005	12158.75	12	5	7	58.33%	7,785.69
	006	5724.01	6	4	2	33.33%	3,660.82
	007	5818.67	5	3	2	40.00%	3,675.87
	008	5817.16	1	1	0	0.00%	4,008.99
	009	5224.03	4	2	2	50.00%	3,413.01
	010	6237.17	8	4	4	50.00%	3,655.77
	011	6236.95	1	1	0	0.00%	4,142.04
	012	6466.66	3	2	1	33.33%	4,185.41
	013	6467.27	8	6	2	25.00%	3,915.05
	014	6012.97	1	1	0	0.00%	4,104.13
	015	5422.41	1	1	0	0.00%	3,675.48
	016	6031.95	7	4	3	42.86%	3,698.70
	017	5934.77	2	2	0	0.00%	3,929.86
	018	5881.56	8	4	4	50.00%	3,246.23
	019	5778.40	11	11	0	0.00%	3,375.11
	020	7281.31	3	2	1	33.33%	4,648.73
	021	5588.96	6	6	0	0.00%	3,091.55
Total		**125,353.59**	**108**	**74**	**34**	**31.48%**	**81,528.94**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	886.32	3,969.84	4,856.16	**18.25%**
Alcantarillado	1,379.01	3,477.15	4,856.16	**28.40%**
Energía Eléctrica	1,670.76	3,185.40	4,856.16	**34.40%**
Alumbrado Púbico	1,670.76	3,185.40	4,856.16	**34.40%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	2,194.91	45.20%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	2,661.25	54.80%
		Total	**4,856.16**	**100.00%**

CHIGUINDA

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	10179.16	1	1100.62	70.00%	7125.41	15.45	6024.79	0-25	Formación
	002	2044.57	4	399.19	70.00%	1431.20	27.89	1032.01	>25-50	Conformación
	003 - 006	16882.13	4	1333.59	70.00%	11817.49	11.28	10483.90	0-25	Formación
	004	3606.80	4	726.26	70.00%	2524.76	28.77	1798.50	>25-50	Conformación
	005	3213.79	2	288.70	70.00%	2249.65	12.83	1960.95	0-25	Formación
	007	1068.73	2	112.88	70.00%	748.11	15.09	635.23	0-25	Formación
	008	1653.83	6	250.60	70.00%	1157.68	21.65	907.08	0-25	Formación
	009	3447.80	3	390.30	70.00%	2413.46	16.17	2023.16	0-25	Formación
	010	1669.38	1	1076.64	70.00%	1168.57	92.13	91.93	>75-100	Consolidación
	011	9432.61	16	1528.64	70.00%	6602.83	23.15	5074.19	0-25	Formación
	012	7693.57	7	482.22	70.00%	5385.50	8.95	4903.28	0-25	Formación
	013	1649.16	3	272.88	70.00%	1154.41	23.64	881.53	0-25	Formación
	014	4055.43	3	1009.18	70.00%	2838.80	35.55	1829.62	>25-50	Conformación
	015	2544.82	5	728.42	70.00%	1781.37	40.89	1052.95	>25-50	Conformación
	016	2652.93	3	548.25	70.00%	1857.05	29.52	1308.80	>25-50	Conformación
	017	2724.24	6	797.42	70.00%	1906.97	41.82	1109.55	>25-50	Conformación
	018	1088.33	1	0.00	70.00%	761.83	0.00	761.83	0-25	Formación
Total		**75607.29**	**71**	**11045.79**		**52925.10**		**41879.31**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	10092.79	6	4	2	33.33%	6,024.79
	002	1978.40	4	3	1	25.00%	1,032.01
	003 - 006	22983.39			0	#¡DIV/0!	10,483.90
	004	3606.80	10	9	1	10.00%	1,798.50
	005	5174.52	4	2	2	50.00%	1,960.95
	007	1068.73	3	1	2	66.67%	635.23
	008	1653.83	7	4	3	42.86%	907.08
	009	3447.80	7	4	3	42.86%	2,023.16
	010	1669.38	1	1	0	0.00%	91.93
	011	9432.61	16	14	2	12.50%	5,074.19
	012	7693.57	12	5	7	58.33%	4,903.28
	013	1649.16	3	3	0	0.00%	881.53
	014	4055.43	7	6	1	14.29%	1,829.62
	015	2544.82	10	6	4	40.00%	1,052.95
	016	2652.93	8	6	2	25.00%	1,308.80
	017	2734.24	15	11	4	26.67%	1,109.55
	018	1088.33	1	1	0	0.00%	761.83
Total		**83,526.73**	**114**	**80**	**34**	**29.82%**	**41,879.31**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	283.00	2,931.38	3,214.38	**8.80%**
Alcantarillado	1,528.31	1,686.07	3,214.38	**47.55%**
Energía Eléctrica	574.75	2,639.63	3,214.38	**17.88%**
Alumbrado Púbico	3,206.16	8.22	3,214.38	**99.74%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora	Asfalto	Regular	794.80	24.73%
Vías Aperturadas-Local	Adoquín	Bueno	409.78	12.75%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	1,236.72	38.47%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	773.08	24.05%
		Total	**3,214.38**	**100.00%**

EL IDEAL

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	5778.14	2	866.03	70.00%	4044.70	21.41	3178.67	0-25	Formación
	002	1317.55	1	978.49	70.00%	922.28	106.09	-56.21	>100	Sobreocupación
	003	1430.69	6	715.71	70.00%	1001.48	71.47	285.77	>50-75	Complementación
	004	4391.13	3	207.64	70.00%	3073.79	6.76	2866.15	0-25	Formación
	005	24842.12	10	1487.93	70.00%	17389.48	8.56	15901.55	0-25	Formación
	006	13172.90	4	963.29	70.00%	9221.03	10.45	8257.74	0-25	Formación
	007	9356.79	11	1784.74	70.00%	6549.75	27.25	4765.01	>25-50	Conformación
	008	4152.94	2	325.82	70.00%	2907.06	11.21	2581.24	0-25	Formación
	009	7170.06	4	441.78	70.00%	5019.04	8.80	4577.26	0-25	Formación
	010	3378.27	5	524.78	70.00%	2364.79	22.19	1840.01	0-25	Formación
	011	3073.65	6	621.20	70.00%	2151.55	28.87	1530.35	>25-50	Conformación
	012	2628.80	4	515.16	70.00%	1840.16	28.00	1325.00	>25-50	Conformación
	013	1654.81	1	0.00	70.00%	1158.37	0.00	1158.37	0-25	Formación
	014	971.90	2	364.43	70.00%	680.33	53.57	315.90	>50-75	Complementación
	015	3702.72	7	716.05	70.00%	2591.91	27.63	1875.86	>25-50	Conformación
	016	1134.25	7	703.53	70.00%	793.98	88.61	90.45	>75-100	Consolidación
	017	513.70	2	253.55	70.00%	359.59	70.51	106.04	>50-75	Complementación
	018	2060.87	4	1033.09	70.00%	1442.61	71.61	409.52	>50-75	Complementación
	019	2538.59	11	997.87	70.00%	1777.02	56.15	779.15	>50-75	Complementación
	020	1253.82	7	529.35	70.00%	877.68	60.31	348.33	>50-75	Complementación
Total		**94523.72**	**99**	**14030.44**		**66166.60**		**52136.16**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	5778.14	2	2	0	0.00%	3,178.67
	002	1317.55	1	1	0	0.00%	-56.21
	003	1430.69	6	6	0	0.00%	285.77
	004	4391.13	3	1	2	66.67%	2,866.15
	005	24842.12	10	7	3	30.00%	15,901.55
	006	13172.90	4	3	1	25.00%	8,257.74
	007	9356.79	11	10	1	9.09%	4,765.01
	008	4152.94	2	1	1	50.00%	2,581.24
	009	7170.06	3	2	1	33.33%	4,577.26
	010	3378.27	5	4	1	20.00%	1,840.01
	011	3073.65	6	5	1	16.67%	1,530.35
	012	2628.80	4	3	1	25.00%	1,325.00
	013	1654.81	1	0	1	100.00%	1,158.37
	014	971.90	2	2	0	0.00%	315.90
	015	3702.72	7	6	1	14.29%	1,875.86
	016	1134.25	7	6	1	14.29%	90.45
	017	513.70	2	2	0	0.00%	106.04
	018	2060.87	4	3	1	25.00%	409.52
	019	2538.59	11	9	2	18.18%	779.15
	020	1253.82	7	6	1	14.29%	348.33
Total		**94,523.72**	**98**	**79**	**19**	**19.39%**	**52,136.16**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	1,827.53	1,628.06	3,455.59	**52.89%**
Alcantarillado	1,426.01	2,029.58	3,455.59	**41.27%**
Energía Eléctrica	1,830.40	1,625.19	3,455.59	**52.97%**
Alumbrado Púbico	1,830.40	1,625.19	3,455.59	**52.97%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora	Asfalto	Regular	563.20	16.30%
Vías Aperturadas-Local	Asfalto	Bueno	555.92	16.09%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	751.27	21.74%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	1,585.20	45.87%
		Total	**3,455.59**	**100.00%**

EL ROSARIO

NIVEL DE OCUPACIÓN											
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Edificación	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	6333.61	6		1242.85	70.00%	4433.53	28.03	3190.68	>25-50	Conformación
	002	13596.18	6		213.84	70.00%	9517.33	2.25	9303.49	0-25	Formación
	003	5197.85	8		749.61	70.00%	3638.50	20.60	2888.89	0-25	Formación
	004	10002.98	15		1276.81	70.00%	7002.09	18.23	5725.28	0-25	Formación
	005	2051.55	5		352.56	70.00%	1436.09	24.55	1083.53	0-25	Formación
	006	5166.04	4		1640.95	70.00%	3616.23	45.38	1975.28	>25-50	Conformación
	007	2142.95	6		493.34	70.00%	1500.07	32.89	1006.73	>25-50	Conformación
	008	1013.41	1		504.79	70.00%	709.39	71.16	204.60	>50-75	Complementación
	009	7553.99	7		163.69	70.00%	5287.79	3.10	5124.10	0-25	Formación
	010	2156.17	4		423.45	70.00%	1509.32	28.06	1085.87	>25-50	Conformación
	011	5130.71	12		475.43	70.00%	3591.50	13.24	3116.07	0-25	Formación
	012	1841.73	15		999.35	70.00%	1289.21	77.52	289.86	>75-100	Consolidación
Total		**62187.17**	**89**	**0**	**8536.67**		**43531.02**		**34994.35**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	6333.61	6	3	3	50.00%	3,190.68
	002	13596.18	6	3	3	50.00%	9,303.49
	003	5197.85	8	6	2	25.00%	2,888.89
	004	10002.98	15	10	5	33.33%	5,725.28
	005	2051.55	5	4	1	20.00%	1,083.53
	006	5166.04	4	4	0	0.00%	1,975.28
	007	2142.95	6	5	1	16.67%	1,006.73
	008	1013.41	1	1	0	0.00%	204.60
	009	7553.99	7	2	5	71.43%	5,124.10
	010	2156.17	4	4	0	0.00%	1,085.87
	011	5130.71	12	6	6	50.00%	3,116.07
	012	1841.73	15	14	1	6.67%	289.86
Total		**62,187.17**	**89**	**62**	**27**	**30.34%**	**34,994.35**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	1,620.29	168.01	1,788.30	**90.60%**
Alcantarillado	1,003.31	784.99	1,788.30	**56.10%**
Energía Eléctrica	1,620.29	168.01	1,788.30	**90.60%**
Alumbrado Púbico	1,620.29	168.01	1,788.30	**90.60%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora	Asfalto	Bueno	423.34	23.67%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Bueno	1,131.02	63.25%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	65.94	3.69%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	168.01	9.40%
		Total	**1,788.30**	**100.00%**

LA PRADERA

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	5186.29	12	239.25	70.00%	3630.40	6.59	3391.15	0-25	Formación
	002	1670.24	2	0.00	70.00%	1169.17	0.00	1169.17	0-25	Formación
	003	2872.78	5	219.40	70.00%	2010.95	10.91	1791.55	0-25	Formación
	004	2392.25	5	553.17	70.00%	1674.58	33.03	1121.41	>25-50	Conformación
	005	1588.71	7	645.93	70.00%	1112.10	58.08	466.17	>50-75	Complementación
	006	2505.04	7	509.27	70.00%	1753.53	29.04	1244.26	>25-50	Conformación
	007	2798.65	5	415.40	70.00%	1959.06	21.20	1543.66	0-25	Formación
	008	3263.66	2	0.00	70.00%	2284.56	0.00	2284.56	0-25	Formación
	009	1946.55	2	136.22	70.00%	1362.59	10.00	1226.37	0-25	Formación
	010	1835.02	5	372.56	70.00%	1284.51	29.00	911.95	>25-50	Conformación
	011	2723.73	2	96.26	70.00%	1906.61	5.05	1810.35	0-25	Formación
	012	2717.53	10	393.94	70.00%	1902.27	20.71	1508.33	0-25	Formación
	013	2106.08	10	171.17	70.00%	1474.26	11.61	1303.09	0-25	Formación
	014	5110.08	14	833.52	70.00%	3577.06	23.30	2743.54	0-25	Formación
	015	1736.56	6	628.47	70.00%	1215.59	51.70	587.12	>50-75	Complementación
	016	1611.68	3	181.23	70.00%	1128.18	16.06	946.95	0-25	Formación
	017	1948.39	6	692.97	70.00%	1363.87	50.81	670.90	>50-75	Complementación
	018	2774.27	1	1849.19	70.00%	1941.99	95.22	92.80	>75-100	Consolidación
	019	2699.83	11	855.08	70.00%	1889.88	45.25	1034.80	>25-50	Conformación
	020	1661.01	6	373.24	70.00%	1162.71	32.10	789.47	>25-50	Conformación
	021	1571.90	6	418.19	70.00%	1100.33	38.01	682.14	>25-50	Conformación
	022	2214.22	5	461.66	70.00%	1549.95	29.79	1088.29	>25-50	Conformación
	023	10420.16	4	6343.74	70.00%	7294.11	86.97	950.37	>75-100	Consolidación
	024	2078.91	7	392.05	70.00%	1455.24	26.94	1063.19	>25-50	Conformación
	025	20852.87	10	996.62	70.00%	14597.01	6.83	13600.39	0-25	Formación
	026	2241.50	6	0.00	70.00%	1569.05	0.00	1569.05	0-25	Formación
	027	2910.13	4	130.67	70.00%	2037.09	6.41	1906.42	0-25	Formación
	028	2942.14	4	0.00	70.00%	2059.50	0.00	2059.50	0-25	Formación
	029	4023.64	9	0.00	70.00%	2816.55	0.00	2816.55	0-25	Formación
	030	2723.96	6	0.00	70.00%	1906.77	0.00	1906.77	0-25	Formación
	031	3052.83	7	0.00	70.00%	2136.98	0.00	2136.98	0-25	Formación
	032	1101.86	1	124.41	70.00%	771.30	16.13	646.89	0-25	Formación
	033	5023.86	9	1025.21	70.00%	3516.70	29.15	2491.49	>25-50	Conformación
	034	5527.43	14	434.47	70.00%	3869.20	11.23	3434.73	0-25	Formación
Total		**117833.76**	**213**	**19493.29**		**82483.63**		**62990.34**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	5186.28	12	5	7	58.33%	3,391.15
	002	1670.24	2	0	2	100.00%	1,169.17
	003	2872.78	5	2	3	60.00%	1,791.55
	004	2392.25	5	3	2	40.00%	1,121.41
	005	1588.71	7	6	1	14.29%	466.17
	006	2505.04	7	5	2	28.57%	1,244.26
	007	2798.65	5	4	1	20.00%	1,543.66
	008	3263.66	2	0	1	50.00%	2,284.56
	009	1946.55	2	1	1	50.00%	1,226.37
	010	1835.02	5	4	1	20.00%	911.95
	011	2723.73	2	2	0	0.00%	1,810.35
	012	2717.53	10	4	6	60.00%	1,508.33
	013	2106.08	10	2	8	80.00%	1,303.09
	014	5110.08	14	9	5	35.71%	2,743.54
	015	1736.56	6	5	1	16.67%	587.12
	016	1611.68	3	3	0	0.00%	946.95
	017	1948.39	6	5	1	16.67%	670.90
	018	2774.27	1	1	0	0.00%	92.80
	019	2699.83	11	10	1	9.09%	1,034.80
	020	1661.01	6	6	0	0.00%	789.47
	021	1571.90	6	6	0	0.00%	682.14
	022	2214.22	5	5	0	0.00%	1,088.29
	023	10420.16	4	4	0	0.00%	950.37
	024	2078.91	7	5	2	28.57%	1,063.19
	025	20852.87	10	9	1	10.00%	13,600.39
	026	2241.50	6	0	6	100.00%	1,569.05
	027	2910.13	4	1	3	75.00%	1,906.42
	028	2942.14	4	0	4	100.00%	2,059.50

	029	4023.64	9	0	9	100.00%	2,816.55
	030	2723.96	6	0	6	100.00%	1,906.77
	031	3052.83	7	0	7	100.00%	2,136.98
	032	1101.86	1	1	0	0.00%	646.89
	033	5023.86	9	5	4	44.44%	2,491.49
	034	5527.43	14	6	8	57.14%	3,434.73
Total		**117,833.75**	**213**	**119**	**93**	**43.66%**	**62,990.34**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A PREDIOS				
Zona de Ocupación	**Agua Potable**	**Alcantarillado**	**Energía Eléctrica**	**Alumbrado Público**
01	73.24%	68.54%	73.24%	63.38%
Total	**73.24%**	**68.54%**	**73.24%**	**63.38%**

RED VIAL				
Descripción	**Capa de Rodadura**	**Estado**	**Longitud (m)**	**Porcentaje**
Vías Aperturadas-E45-Colectora	Asfalto	Bueno	460.95	2.53%
Vías Aperturadas-Local			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	17,495.88	96.12%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	245.68	1.35%
		Total	**18,202.51**	**100.00%**

SAN MIGUEL DE CUYES

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	**Manzana**	**Área Manzana**	**Predios**	**Área Edificada**	**COS PB**	**Área Edificable PB**	**Nivel de Ocupación**	**Área por Edificar PB**	**Rango de Ocupación**	**Categoría**
		m2	**No.**	**m2**	**%**	**m2**	**%**	**m2**	**%**	
01	001	1946.83	4	299.47	70.00%	1362.78	21.97	1063.31	0-25	Formación
	002	4261.34	2	496.67	70.00%	2982.94	16.65	2486.27	0-25	Formación
	003	1119.38	7	283.38	70.00%	783.57	36.17	500.19	>25-50	Conformación
	004	6736.10	16	1579.33	70.00%	4715.27	33.49	3135.94	>25-50	Conformación
	005	6911.08	22	488.50	70.00%	4837.75	10.10	4349.25	0-25	Formación
	006	4991.04	13	767.68	70.00%	3493.73	21.97	2726.05	0-25	Formación
	007	1688.86	1	10.61	70.00%	1182.20	0.90	1171.59	0-25	Formación
Total		**27654.62**	**65**	**3925.64**		**19358.24**		**15432.60**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	**Manzana**	**Área Manzana (m2)**	**No. Predios**	**Con Edif.**	**Sin Edif.**	**Porcentaje**	**Área por Edificar PB (m2)**
01	001	1946.83	4	3	1	25.00%	1,063.31
	002	4261.34	2	2	0	0.00%	2,486.27
	003	1119.38	7	5	2	28.57%	500.19
	004	6736.10	16	16	0	0.00%	3,135.94
	005	6911.08	22	7	15	68.18%	4,349.25
	006	4991.04	13	13	0	0.00%	2,726.05
	007	1688.86	1	1	0	0.00%	1,171.59
Total		**27,654.62**	**65**	**47**	**18**	**27.69%**	**15,432.60**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	**Con Red**	**Sin Red**	**Total**	**Porcentaje**
Agua Potable	393.41	949.75	1,343.16	**29.29%**
Alcantarillado	0.00	1,343.16	1,343.16	**0.00%**
Energía Eléctrica	749.53	593.63	1,343.16	**55.80%**
Alumbrado Púbico	749.53	593.63	1,343.16	**55.80%**

RED VIAL				
Descripción	**Capa de Rodadura**	**Estado**	**Longitud (m)**	**Porcentaje**
Vías Aperturadas-E45-Colectora			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local			0.00	0.00%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	801.90	59.70%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	541.26	40.30%
		Total	**1,343.16**	**100.00%**

NUEVA TARQUI

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	6796.83	1	3707.84	70.00%	4757.78	77.93	1049.94	>75-100	Consolidación
	002	5067.61	9	1091.92	70.00%	3547.33	30.78	2455.41	>25-50	Conformación
	003	6083.10	11	493.86	70.00%	4258.17	11.60	3764.31	0-25	Formación
	004	7971.53	19	974.02	70.00%	5580.07	17.46	4606.05	0-25	Formación
	005	5473.10	11	818.64	70.00%	3831.17	21.37	3012.53	0-25	Formación
	006	4569.28	8	1988.36	70.00%	3198.50	62.17	1210.14	>50-75	Complementación
	007	5796.49	13	1477.74	70.00%	4057.54	36.42	2579.80	>25-50	Conformación
	008	8552.22	14	2218.07	70.00%	5986.55	37.05	3768.48	>25-50	Conformación
	009	6368.54	15	1085.79	70.00%	4457.98	24.36	3372.19	0-25	Formación
	010	4215.12	2	288.96	70.00%	2950.58	9.79	2661.62	0-25	Formación
	011	3345.19	2	255.55	70.00%	2341.63	10.91	2086.08	0-25	Formación
	012	3997.66	1	0.00	70.00%	2798.36	0.00	2798.36	0-25	Formación
	013	20550.33	25	1199.66	70.00%	14385.23	8.34	13185.57	0-25	Formación
	014	7674.56	7	438.06	70.00%	5372.19	8.15	4934.13	0-25	Formación
	015	2819.69	2	0.00	70.00%	1973.78	0.00	1973.78	0-25	Formación
	016	4079.73	1	0.00	70.00%	2855.81	0.00	2855.81	0-25	Formación
	017	3413.61	2	200.71	70.00%	2389.53	8.40	2188.82	0-25	Formación
	018	4355.94	3	97.83	70.00%	3049.16	3.21	2951.33	0-25	Formación
	019	2482.45	3	142.71	70.00%	1737.72	8.21	1595.01	0-25	Formación
	020	3302.33	6	342.19	70.00%	2311.63	14.80	1969.44	0-25	Formación
	021	4932.60	5	429.74	70.00%	3452.82	12.45	3023.08	0-25	Formación
	022	3648.54	9	796.59	70.00%	2553.98	31.19	1757.39	>25-50	Conformación
	023	2430.30	6	264.29	70.00%	1701.21	15.54	1436.92	0-25	Formación
	024	18315.81	3	1692.15	70.00%	12821.07	13.20	11128.92	0-25	Formación
	025	5150.96	3	371.16	70.00%	3605.67	10.29	3234.51	0-25	Formación
	026	4100.32	1	56.76	70.00%	2870.22	1.98	2813.46	0-25	Formación
	027	1797.09	1	0.00	70.00%	1257.96	0.00	1257.96	0-25	Formación
	028	2328.59	1	64.79	70.00%	1630.01	3.97	1565.22	0-25	Formación
	029	3318.11	9	497.08	70.00%	2322.68	21.40	1825.60	0-25	Formación
	030	4951.81	6	207.40	70.00%	3466.27	5.98	3258.87	0-25	Formación
	031	3636.32	10	261.25	70.00%	2545.42	10.26	2284.17	0-25	Formación
	032	2062.79	8	160.51	70.00%	1443.95	11.12	1283.44	0-25	Formación
	033	3286.84	2	86.75	70.00%	2300.79	3.77	2214.04	0-25	Formación
	034	4969.91	6	161.67	70.00%	3478.94	4.65	3317.27	0-25	Formación
	035	3623.42	11	233.92	70.00%	2536.39	9.22	2302.47	0-25	Formación
	036	2429.01	8	0.00	70.00%	1700.31	0.00	1700.31	0-25	Formación
	037	1048.98	3	0.00	70.00%	734.29	0.00	734.29	0-25	Formación
	038	3280.31	1	0.00	70.00%	2296.22	0.00	2296.22	0-25	Formación
	039	4989.66	8	0.00	70.00%	3492.76	0.00	3492.76	0-25	Formación
	040	3611.53	8	115.64	70.00%	2528.07	4.57	2412.43	0-25	Formación
	041	2430.14	5	0.00	70.00%	1701.10	0.00	1701.10	0-25	Formación
	042	2041.17	8	0.00	70.00%	1428.82	0.00	1428.82	0-25	Formación
	043	3649.88	1	0.00	70.00%	2554.92	0.00	2554.92	0-25	Formación
	044	18545.99	4	253.56	70.00%	12982.19	1.95	12728.63	0-25	Formación
	045	105562.83	9	1486.52	70.00%	73893.98	2.01	72407.46	0-25	Formación
	046	6361.92	3	0.00	70.00%	4453.34	0.00	4453.34	0-25	Formación
	047	3272.09	1	0.00	70.00%	2290.46	0.00	2290.46	0-25	Formación
Total		**342692.23**	**295**	**23961.69**		**239884.56**		**215922.87**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	6796.83	1	1	0	0.00%	1,049.94
	002	5067.61	9	8	1	11.11%	2,455.41
	003	6083.10	11	5	6	54.55%	3,764.31
	004	97.21	19	14	5	26.32%	4,606.05
	005	5473.10	11	10	1	9.09%	3,012.53
	006	4569.28	8	7	1	12.50%	1,210.14
	007	5796.49	13	13	0	0.00%	2,579.80
	008	8552.22	14	14	0	0.00%	3,768.48
	009	6368.54	15	14	1	6.67%	3,372.19
	010	4215.12	2	1	1	50.00%	2,661.62
	011	3345.19	2	1	1	50.00%	2,086.08
	012	3997.66	1	0	1	100.00%	2,798.36
	013	20550.33	25	14	11	44.00%	13,185.57
	014	7674.56	7	4	3	42.86%	4,934.13
	015	2819.69	2	0	2	100.00%	1,973.78

	016	4079.73	1	0	1	100.00%	2,855.81
	017	3413.61	2	1	1	50.00%	2,188.82
	018	4355.94	3	2	1	33.33%	2,951.33
	019	2482.45	3	2	1	33.33%	1,595.01
	020	3302.33	6	3	3	50.00%	1,969.44
	021	4932.60	5	3	2	40.00%	3,023.08
	022	3648.54	9	8	1	11.11%	1,757.39
	023	2430.30	6	3	3	50.00%	1,436.92
	024	18315.81	3	2	1	33.33%	11,128.92
	025	5150.96	3	2	1	33.33%	3,234.51
	026	4100.32	1	1	0	0.00%	2,813.46
	027	1797.09	1	0	1	100.00%	1,257.96
	028	2328.59	1	1	0	0.00%	1,565.22
	029	3318.11	9	8	1	11.11%	1,825.60
	030	4951.81	6	3	3	50.00%	3,258.87
	031	3636.32	10	3	7	70.00%	2,284.17
	032	2062.79	8	1	7	87.50%	1,283.44
	033	3286.84	2	1	1	50.00%	2,214.04
	034	4969.91	6	1	5	83.33%	3,317.27
	035	3623.42	11	2	9	81.82%	2,302.47
	036	2429.01	8	0	8	100.00%	1,700.31
	037	1048.98	3	0	3	100.00%	734.29
	038	3280.31	1	0	1	100.00%	2,296.22
	039	4989.66	8	0	8	100.00%	3,492.76
	040	3611.53	8	1	7	87.50%	2,412.43
	041	2430.14	5	0	5	100.00%	1,701.10
	042	2041.17	8	0	8	100.00%	1,428.82
	043	3649.88	1	0	1	100.00%	2,554.92
	044	18545.99	4	3	1	25.00%	12,728.63
	045	105562.83	9	4	5	55.56%	72,407.46
	046	6361.92	3	0	3	100.00%	4,453.34
	047	3272.09	1	0	1	100.00%	2,290.46
Total		**334,817.91**	**295**	**161**	**134**	**45.42%**	**215,922.87**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A PREDIOS				
Zona de Ocupación	**Agua Potable**	**Alcantarillado**	**Energía Eléctrica**	**Alumbrado Público**
01	26.78%	23.39%	61.69%	61.69%
Total	**26.78%**	**23.39%**	**61.69%**	**61.69%**

RED VIAL				
Descripción	**Capa de Rodadura**	**Estado**	**Longitud (m)**	**Porcentaje**
Vías Aperturadas-Local	Asfalto	Bueno	858.37	2.47%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Bueno	29,859.21	85.93%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	2,482.11	7.14%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	1,548.88	4.46%
		Total	**34,748.57**	**100.00%**

SAN FRANCISCO

NIVEL DE OCUPACIÓN										
Zona	Manzana	Área Manzana	Predios	Área Edificada	COS PB	Área Edificable PB	Nivel de Ocupación	Área por Edificar PB	Rango de Ocupación	Categoría
		m2	No.	m2	%	m2	%	m2	%	
01	001	6012.10	2	455.19	70.00%	4208.47	10.82	3753.28	0-25	Formación
	002	6143.15	10	1239.17	70.00%	4300.21	28.82	3061.04	>25-50	Conformación
	003	7996.07	4	625.54	70.00%	5597.25	11.18	4971.71	0-25	Formación
02	001	6110.70	13	1638.52	70.00%	4277.49	38.31	2638.97	>25-50	Conformación
	002	3520.35	10	941.18	70.00%	2464.25	38.19	1523.07	>25-50	Conformación
	003	940.07	3	269.57	70.00%	658.05	40.97	388.48	>25-50	Conformación
	004	14047.16	22	2501.32	70.00%	9833.01	25.44	7331.69	>25-50	Conformación
	005	1142.91	5	244.44	70.00%	800.04	30.55	555.60	>25-50	Conformación
	006	3685.76	15	388.02	70.00%	2580.03	15.04	2192.01	0-25	Formación
	007	2400.67	12	343.35	70.00%	1680.47	20.43	1337.12	0-25	Formación
	008	3338.54	16	1144.26	70.00%	2336.98	48.96	1192.72	>25-50	Conformación
	009	871.21	4	260.70	70.00%	609.85	42.75	349.15	>25-50	Conformación
Total		**56208.69**	**116**	**10051.26**		**39346.08**		**29294.82**		

LOTE VACANTE							
Zona de Ocupación	Manzana	Área Manzana (m2)	No. Predios	Con Edif.	Sin Edif.	Porcentaje	Área por Edificar PB (m2)
01	001	6012.10	2	2	0	0.00%	3,753.28
	002	6143.15	10	8	2	20.00%	3,061.04
	003	7996.07	4	3	1	25.00%	4,971.71
02	001	6110.7	13	11	2	15.38%	2,638.97
	002	3520.35	10	8	2	20.00%	1,523.07
	003	940.07	3	2	1	33.33%	388.48
	004	14047.16	22	13	9	40.91%	7,331.69
	005	1142.91	5	3	2	40.00%	555.60
	006	3685.76	15	6	9	60.00%	2,192.01
	007	2400.67	12	3	9	75.00%	1,337.12
	008	3338.54	16	10	6	37.50%	1,192.72
	009	871.21	4	4	0	0.00%	349.15
Total		**56,208.69**	**116**	**73**	**43**	**37.07%**	**29,294.82**

CONSOLIDADO DE DISPONIBILADAD DE SERVICIOS BÁSICOS RESPECTO A LA RED VIAL				
Servicio	Con Red	Sin Red	Total	Porcentaje
Agua Potable	1,694.99	0.00	1,694.99	**100.00%**
Alcantarillado	196.97	1,498.02	1,694.99	**11.62%**
Energía Eléctrica	1,333.89	361.10	1,694.99	**78.70%**
Alumbrado Púbico	1,333.89	361.10	1,694.99	**78.70%**

RED VIAL				
Descripción	Capa de Rodadura	Estado	Longitud (m)	Porcentaje
Vías Aperturadas-E45-Colectora	Asfalto	Bueno	197.54	11.65%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Bueno	393.06	23.19%
Vías Aperturadas-Local	Lastre	Regular	1,104.39	65.16%
Vías por Aperturar-Proyectadas	No tiene	S/N	0.00	0.00%
		Total	**1,694.99**	**100.00%**

ANEXOS COMPONENTE URBANÍSTICO

ANEXO 1: Tabla de Tratamientos, Compatibilidad de Usos y Ocupación en Suelo Rural

SUELO	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	FRACCIONAMIENTO	OCUPACIÓN
CONSERVACIÓN	PIT RP 01	87.974,15	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	Recuperación	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	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
	PIT RP 07	550,20	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
PRODUCCIÓN	PIT RR 01	14.335,13	Promoción Productiva	Silvopastoril	Agroforestal, Agropecuario, Aprovechamiento Turístico	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	14.168,18	Promoción Productiva	Agropecuario	Agroforestal, Agropecuario, Aprovechamiento Turístico	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	38.718,00	Promoción Productiva	Agroforestal	Agroforestal, Agropecuario, Aprovechamiento Turístico	Residencial de Baja Densidad	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.	1ha, 3ha, 5ha y 10ha	R1-Aislada-2P
EXPANSIÓN URBANA	PIT RU 01	25,08	Desarrollo	Residencial de Baja Densidad	Equipamiento Social y de Servicios	-	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores (hasta su plan parcial)	NO	R1-Aislada-2P
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Se corresponde con el código de la concesión minera-	64.035,15	Recuperación o Mitigación	Aprovechamiento Extractivo: Minería	Remediación ambiental (reforestación, protección, etc.)	-	Residencial	NO	NO

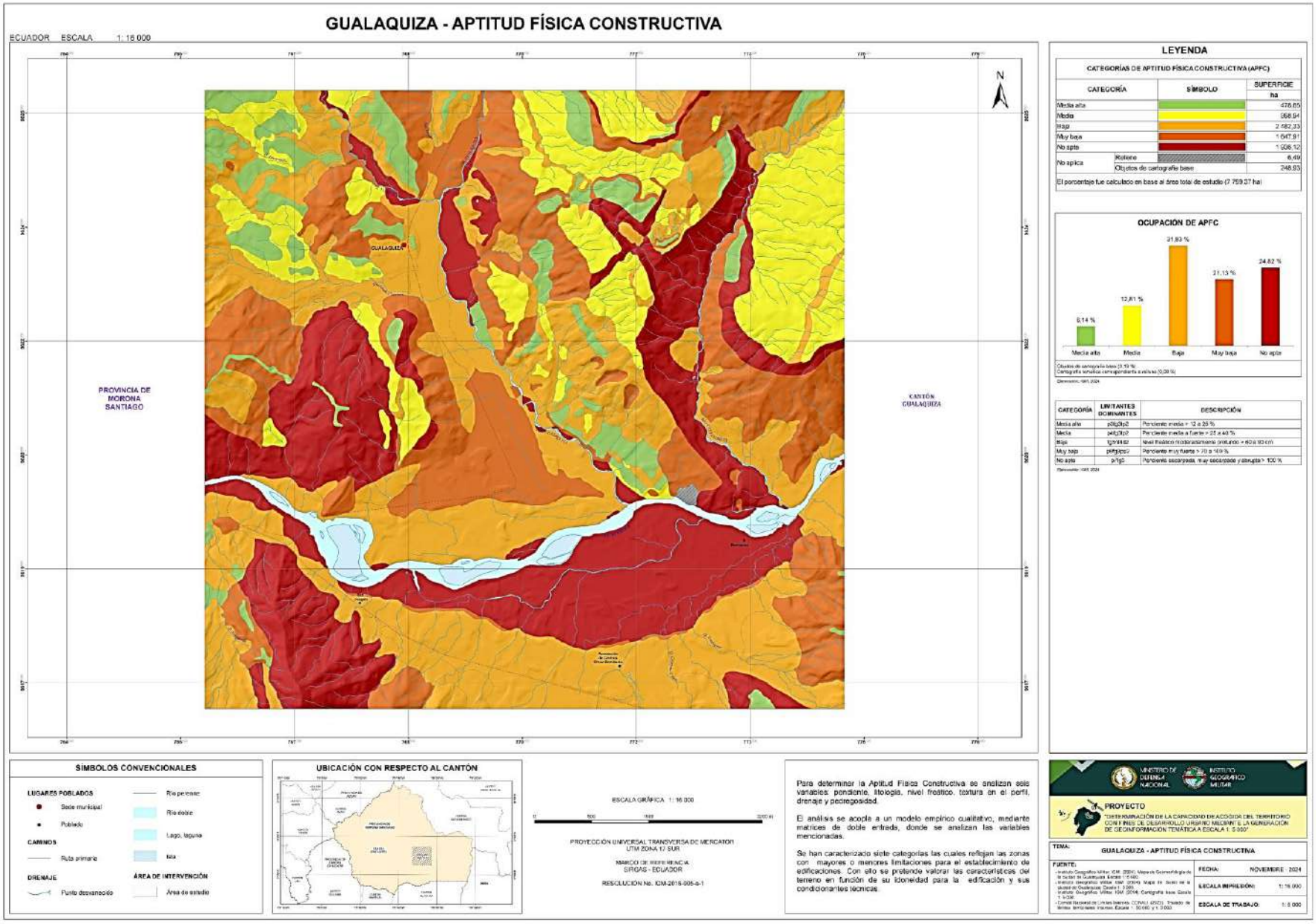
ANEXO 2: Tabla de Edificabilidad por PIT

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS MÁX (%)	CUS MÁX (%)	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	1:2.5	2	85%	170%	1,65	1,65	145.112,38	145.112,38
		200	10	1:2	3	85%	255%				
		350	12	1:2.4	4	82%	328%				
	PIT C2	200	10	1:2	3	85%	140%	0,8	1,21	59.845,87	89.768,81
		200	12	1:1.4	3	82%	192%				
	PIT C3	200	10	1:2	3	85%	255%	1,33	1,78	230.006,46	306.675,29
		350	12	1:2.4	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	1:2.4	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	1:2.4	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	1:2.4	4	72%	270%				
		400	15	1:1.2	5	70%	294%				
	PIT N3	200	10	1:2	3	70%	210%	1,2	1,2	181.121,96	181.121,96
		350	12	1:2.4	4	72%	270%				
		400	15	1:1.8	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	1:2.4	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	1:1.5	2	40%	80%	0,77	1,16	134.985,72	202.478,57
	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	350	15	1:2	2	40%	80%	0,25	0,38	14.055,36	25.000,00
	PIT E4	350	15	1:2	2	40%	80%	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	70%	210%	1,34	1,79	212.803,95	283.738,60
		400	15	1:1.77	4	70%	252%				
	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%				
		1250	25	1:2	8	76%	398%				
	PIT S4	350	12	1:2.4	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%				
		1250	25	1:2	8	75%	500%				
	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%				
		1250	25	1:2	8	76%	398%				

	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	1:1.5	3	40%	120%				
	PIT S11	350	15	1:1.5	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	2	40%	80%	1	2	250.000,00	500.000,00
	PIT S13	350	15	1:1.5	2	40%	80%	1	2	8.694,00	17.388,00
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	2	40%	80%	1	1.25	150.000,00	200.000,00
	PIT O1	2500	35	1:2	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%	-	-	-	-

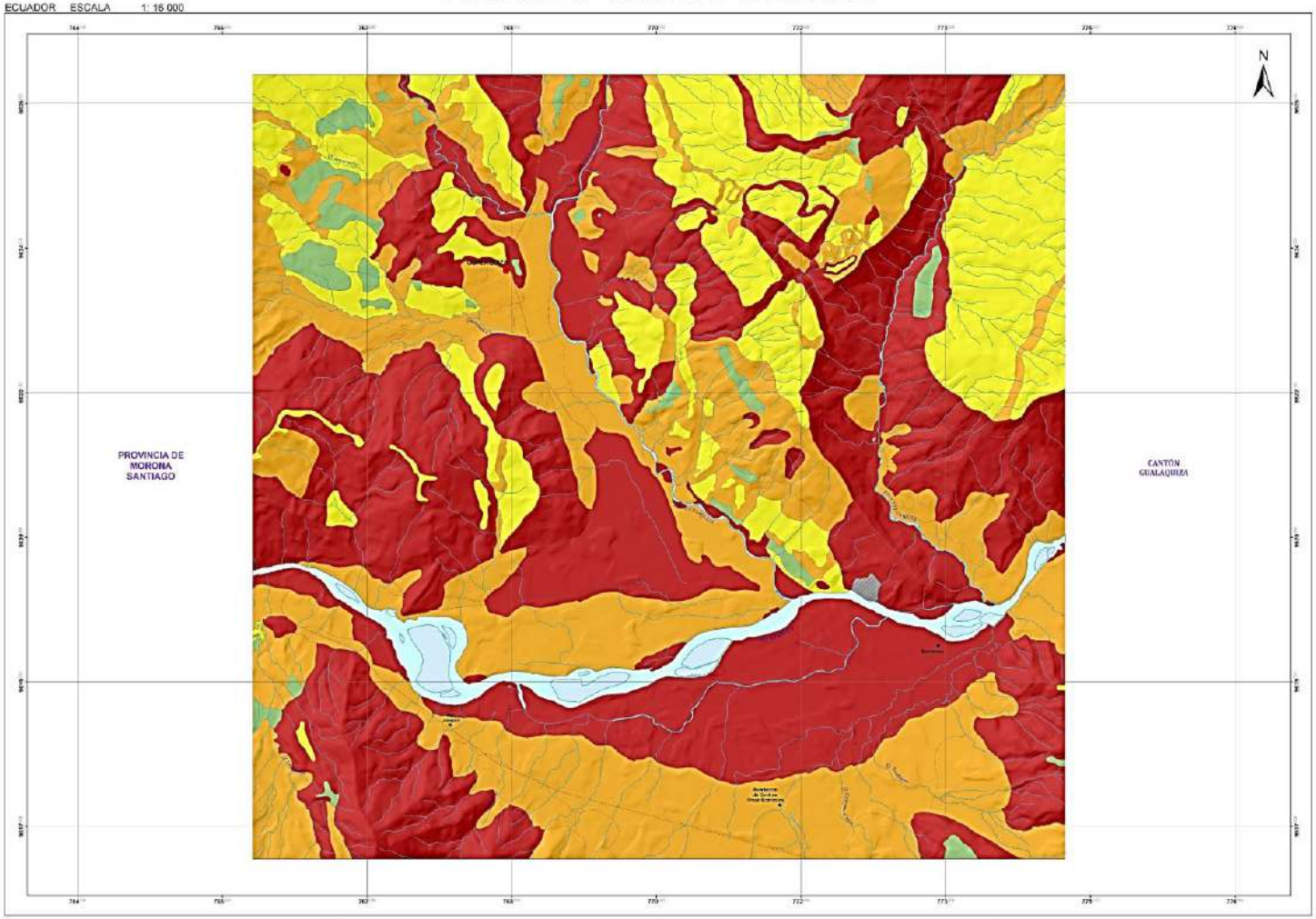
Nota: Los valores de los índices y áreas de construcción total de edificabilidad son solo referenciales, para su aplicación deberá sujetarse a un cálculo especifico en función de la formulación del Plan Parcial o de la Unidad de Actuación Urbanística.

ANEXO 3: Mapas de aptitud física constructiva, capacidad de acogida y otros IGM 2024



GUALAQUIZA - CAPACIDAD DE ACOGIDA

ECUADOR ESCALA 1: 15 000



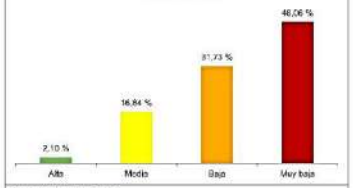
LEYENDA

CATEGORÍAS DE CAPACIDAD DE ACOGIDA (CA)

CATEGORÍA	SÍMBOLO		SUPERFICIE ha
Alta			163.96
Media			1 313.63
Baja			2 474.93
Muy baja			3 551.43
No aplica		Relleno	6.49
		Objetos de cartografía base	248.93

El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799.37 ha)

OCUPACIÓN DE CA



Objetos de cartografía base (3,19 %)
Cartografía temática correspondiente a relleno (0,08 %)

Elaboración: IGM, 2024

LIMITANTES POR CATEGORÍA

CATEGORÍA	LIMITANTES DOMINANTES	DESCRIPCIÓN
Alta	apfc0	Aptitud física constructiva media alta, no presenta amenaza
Media	apfc4d1	Aptitud física constructiva media, amenaza baja a deslizamientos
Baja	apfc3d2	Aptitud física constructiva baja, amenaza media a deslizamientos
Muy baja	apfc5d2	Aptitud física constructiva muy baja, amenaza media a deslizamientos

Elaboración: IGM, 2024

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Ruta primaria

DRENAJE
- Punto desembocadura
- Río perenne
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN

ESCALA GRÁFICA 1: 15 000

0 800 1600 3200 m

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2015-008-e-1

Para determinar la Capacidad de Acogida se aplicó el método impacto/aptitud, que es de carácter sistémico. Se construye una matriz de doble entrada partiendo del análisis de las amenazas naturales volcánicas (lahares, flujo de piroclástos y avalanchas de escombros), deslizamientos e inundaciones, agrupadas en cuatro niveles de multiamenazas y siete rangos de APFC.

El propósito de establecer las categorías de capacidad de acogida, es determinar y conocer la compatibilidad o no de las condiciones naturales y físicas del territorio para la ampliación urbanística.

Este método establece que a una mayor APFC y una menor amenaza, corresponderá a una mayor CA.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO

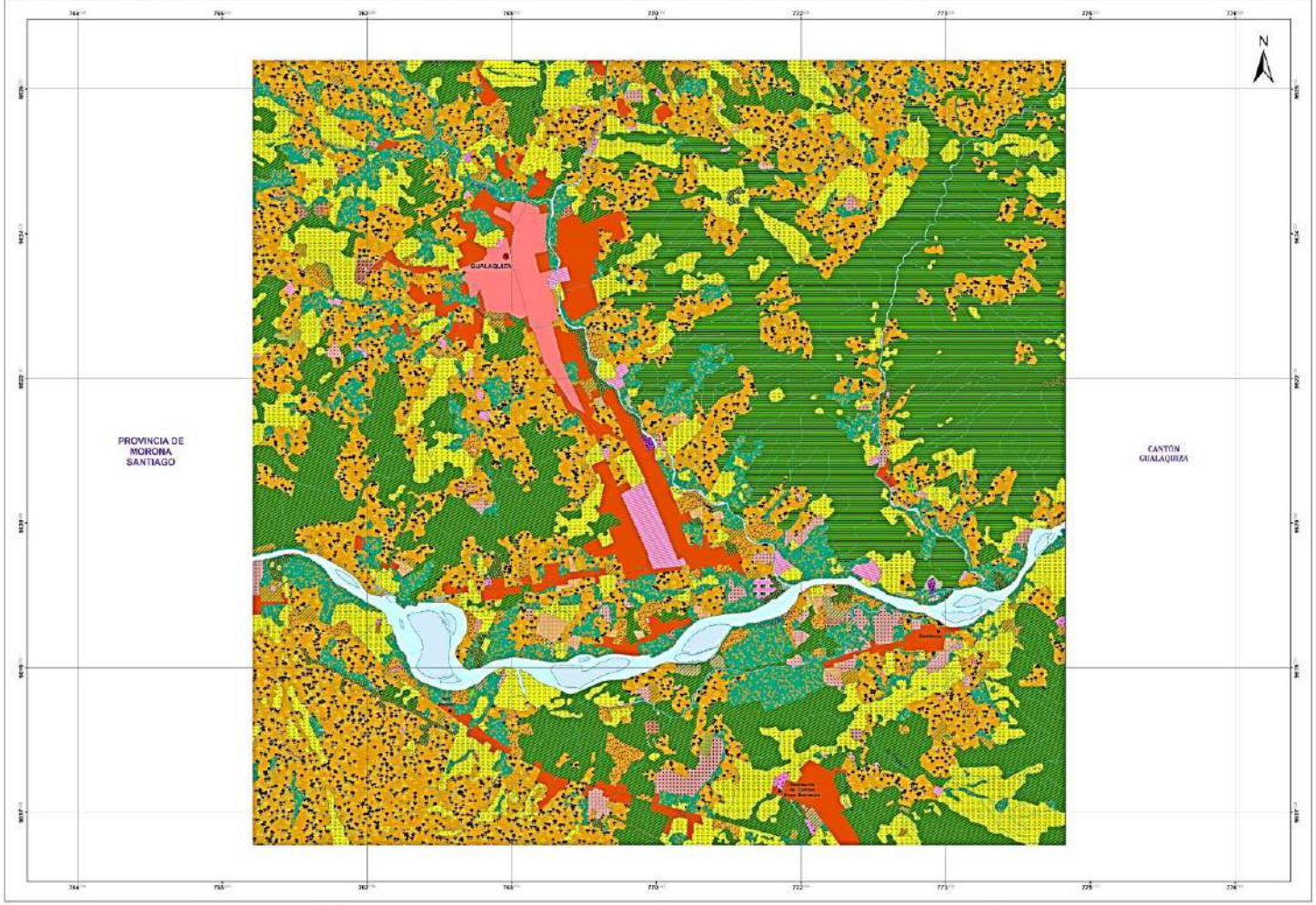
"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

TEMA:	GUALAQUIZA - CAPACIDAD DE ACOGIDA
FUENTE:	
FECHA:	NOVIEMBRE - 2024
ESCALA IMPRESIÓN:	1: 15 000
ESCALA DE TRABAJO:	1: 5 000

FUENTE:
- Instituto Geográfico Militar, IGM, (2024). Mapa de Geomorfología de la Subcuenca del Río Gualaquiza, Escala 1: 5 000.
- Instituto Geográfico Militar, IGM, (2024). Mapa de Aptitud Física Constructiva de la Cuenca del Río Gualaquiza, Escala 1: 5 000.
- Instituto Geográfico Militar, IGM, (2014). Cartografía Base, Escala 1: 5 000.
- Comité Nacional de Límites Internos, CONALI, (2022). Límites de límites territoriales internos. Escala 1:50 000 y 1:5 000.

GUALAQUIZA - COBERTURA Y USO DE LA TIERRA
COBERTURA NATURAL (NIVELES DE ALTERACIÓN)

ECUADOR ESCALA 1: 16 000

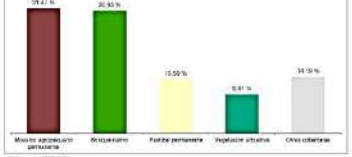


LEYENDA

USO	GTOM*	GTP*	SÍMBOLO	SUPERFICIE ha	%
Pastos	Pasto cultivado	Pasto cultivado	PC	1.26	0.45
	Cultivo anual	Maíz	CAmz	6.28	0.44
		Yuca	CAy	19.27	6.25
		Fréjol	CAf	1.23	0.43
	Cultivo permanente	Café	CPc	0.11	0.003
		Naranja	CPn	20.74	6.39
	Cultivo semipermanente	Caña de azúcar artesanal	CSS	3.28	0.41
		Palmito	CSp	3.28	0.44
	Cultivo asociado	Asociados	CA	3.46	0.43
	Mosaico agropecuario	Mosaico agropecuario	MA	74.5	5.18
	Área sin uso	Área sin uso	ASU	0.82	0.43
Agropecuario	Mosaico agropecuario arbustivo	Mosaico agropecuario arbustivo	MA	8.71	0.51
	Mosaico agropecuario arbóreo	Mosaico agropecuario arbóreo	MA	180.8	1.14
		Mosaico agropecuario de pastos naturales con presencia de árboles	MPA	2.208.1	20.12
	Mosaico agropecuario arbustivo arbóreo	Mosaico agropecuario arbustivo arbóreo	MAA	88.82	5.86
Antrópico	Cementerio	Cementerio	Ce	0.6	0.03
	Infraestructura	Infraestructura	IC	10.78	0.72
	Planta de tratamiento de agua	Planta de tratamiento de agua	PTA	4.7	0.28
	Zona edificada	Zona edificada residencial	ZE	30.78	1.26
		Zona edificada institucional	ZEI	37.28	2.12
Conservación y protección	Vegetación herbácea	Vegetación herbácea natural, con o sin arbustos	VHNa	15.61	4.12
Conservación y protección	Bosque nativo	Bosque húmedo medio montano alterado	BMA	1.191.46	10.62
		Bosque húmedo montano alterado	BHA	1.535.25	14.19
	Vegetación arbustiva	Matorral húmedo montano	MHMa	734.8	5.31
	Vegetación herbácea	Vegetación herbácea de humedal no palustre	VCHa	2.63	0.03
Extracción de recursos minerales no metálicos	Canteras	Canteras	M	2.63	0.45
Pesquero	Piscinas camaroneras	Activa	PIA	52.36	0.44
		Inactiva temporalmente	PIIa	30.8	0.45
		Abandonada	PIAb	368.61	12.75
Protección y conservación	Plantación forestal permanente	Activa	TPFA	1.16	0.43
		Cultivo arbustivo bambú	TPFB	6.36	0.003
Turístico recreativo	Área	Área recreativa	CRA	9.71	0.29
Receptivo	Infraestructura turística	Infraestructura turística	ITA	3.38	0.43
	Objetos puntuales de la cartografía base			208.03	1.16

* Según la descripción de la cobertura y uso de la tierra del Ecuador continental (MAE, 2013).
** Tipo de ocupación natural, alterada o ausencia de la misma que presenta cada área o uso.
*** En esta celda se calculará el valor de la suma de las áreas de "TECP" "M".

PRINCIPALES COBERTURAS (OTMP)



Elaboración: IGM, 2024

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

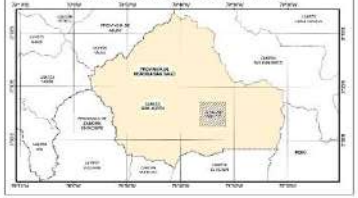
LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Ruta primaria

DRENAJE
- Punto desconocido
- Río perenne
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN



ESCALA GRÁFICA 1: 16 000

0 800 1600 3200 m

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2015-005-e-1

Para la interpretación visual se realiza un mejoramiento del insumo (ortofoto o imagen), posterior se digitalizan las unidades de cobertura de la tierra en base a colores, tonos, texturas y formas identificados por el intérprete, en formato vector dentro de una geodatabase.

La caracterización de la cobertura vegetal natural se realiza tomando como referencia el sistema de clasificación de los ecosistemas del Ecuador continental generado por el Ministerio del Ambiente del Ecuador (MAE, 2013). Se estima los grados de alteración de cada unidad de cobertura vegetal natural, considerando los factores: accesibilidad, infraestructura y presiones externas.

Posteriormente, la GDB preliminar es verificada en campo a través de la visita a las unidades de paisaje determinadas en gabinete, siendo esta información registrada en la ficha paisajística junto a las demás temáticas.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO
"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

TEMA: GUALAQUIZA - COBERTURA Y USO DE LA TIERRA
COBERTURA NATURAL (NIVELES DE ALTERACIÓN)

FUENTE:

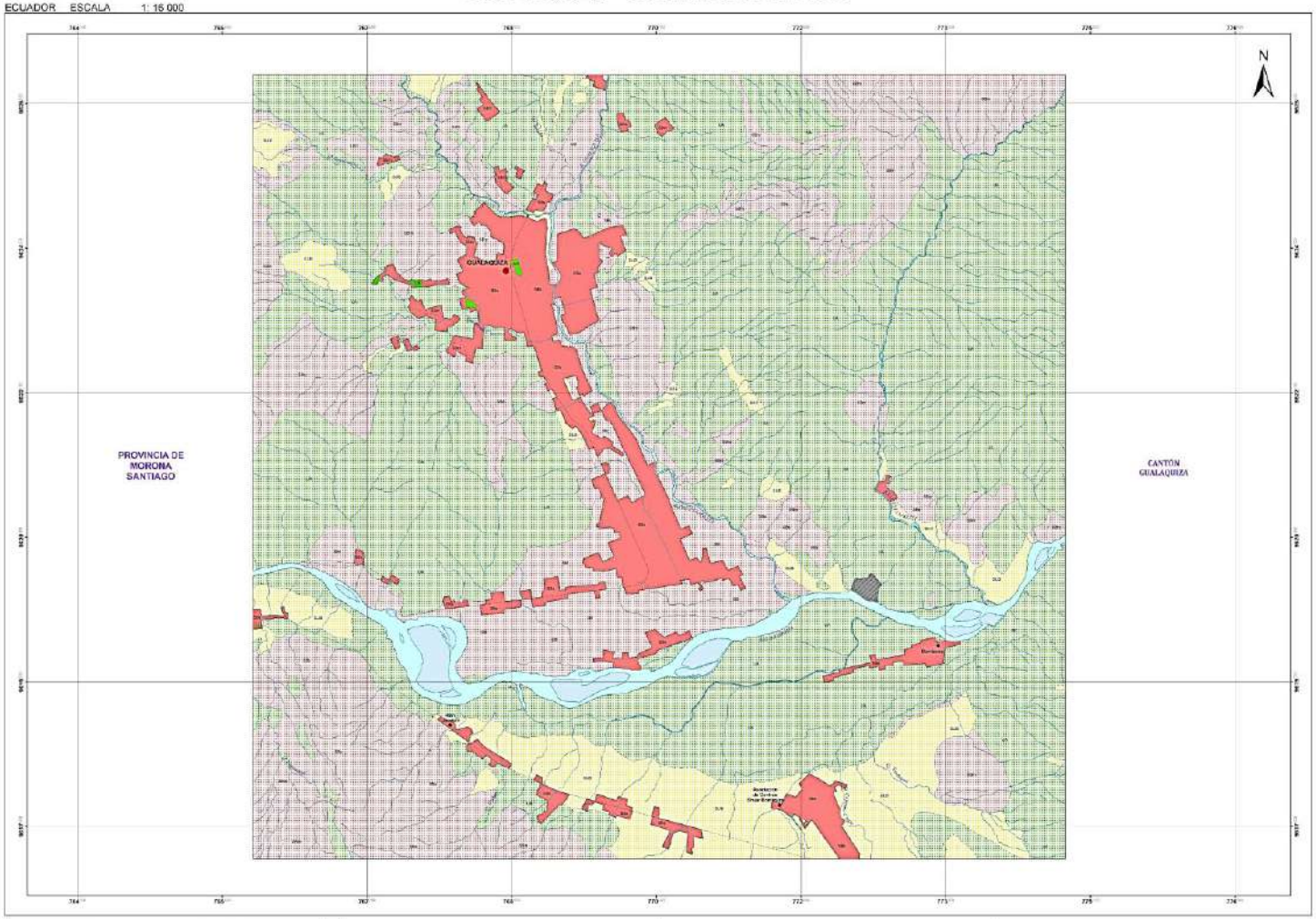
FECHA: NOVIEMBRE - 2024

ESCALA IMPRESIÓN: 1: 16 000

ESCALA DE TRABAJO: 1: 5 000

GUALAQUIZA - CONFLICTOS DE USO

ECUADOR ESCALA 1: 15 000



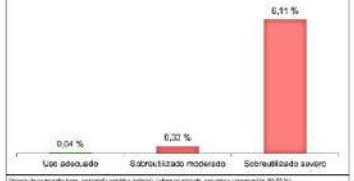
LEYENDA

CONFLICTOS DE USO PARA ZONAS CONSOLIDADAS POR SUPERFICIE (CUC)

CATEGORÍA		SÍMBOLO	SUPERFICIE ha
Uso adecuado		UA	3.45
Sobreutilizado moderado		SUm	26.06
Sobreutilizado severo		SUs	476.15
No aplica	Relleno		6.49
	Objetos de cartografía base, cobertura de uso agrícola, pecuario y conservación		7 287.22

El área total de estudio es 7 769,37 ha, incluye la categoría "No aplica" (7 293,71 ha) que corresponde a objetos de la cartografía base, cartografía temática (relleno), cobertura de uso agrícola, pecuario y conservación.

OCUPACIÓN DE CUC



Áreas de cartografía base, cartografía temática (relleno), cobertura agrícola, pecuaria y conservación (6,53 %)

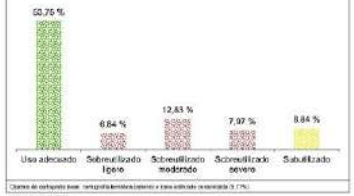
Elaboración: IGM, 2024

CONFLICTOS DE USO PARA ZONAS EN EXPANSIÓN POR SUPERFICIE (CUEX)

CATEGORÍA		SÍMBOLO	SUPERFICIE ha
Uso adecuado		UA	4 182.50
Sobreutilizado ligero		SUl	533.37
Sobreutilizado moderado		SUm	1 099.77
Sobreutilizado severo		SUs	631.98
Subutilizado		Sub	569.67
No aplica	Relleno		6.49
	Objetos de cartografía base y zona edificada consolidada		754.59

El área total de estudio es 7 769,37 ha, incluye la categoría "No aplica" (761,08 ha) que corresponde a objetos de la cartografía base, cartografía temática (relleno) y zona edificada consolidada.

OCUPACIÓN DE CUEX



Objetos de cartografía base, cartografía temática (relleno) y zona edificada consolidada (9,7 %)

Elaboración: IGM, 2024

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Vía primaria

DRENAJE
- Punto desembocadura
- Río pequeño
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN

ESCALA GRÁFICA 1: 15 000

0 1500 3000 6000 m

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2018-008-e-1

Para el análisis de Conflictos de Uso (CU) se obtiene información de Conflictos de Uso para zonas en Expansión (CUEX) mediante el análisis de la Capacidad de Uso de las Tierras (uso potencial) con la Cobertura de la Tierra (uso actual); y de Conflictos de Uso para zonas Consolidadas (CUC) donde se analiza las categorías de capacidad de acogida y la cobertura (uso actual).

Los resultados de esta temática se plasman mediante la siguiente categorización: uso adecuado, sobreutilizado ligero, sobreutilizado moderado, sobreutilizado severo y subutilizado.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL — INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO

"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

TEMA: GUALAQUIZA - CONFLICTOS DE USO

FUENTE:

Instituto Geográfico Militar IGM (2024). Mapa de Cobertura y Uso de la Tierra de la Unidad de Gualaquiza. Escala 1: 5 000.

Instituto Geográfico Militar IGM (2024). Mapa de Capacidad de Uso de las Tierras a detalle de Gualaquiza. Escala 1: 5 000.

Instituto Geográfico Militar IGM (2024). Mapa de Capacidad de Acogida de la ciudad de Gualaquiza. Escala 1: 5 000.

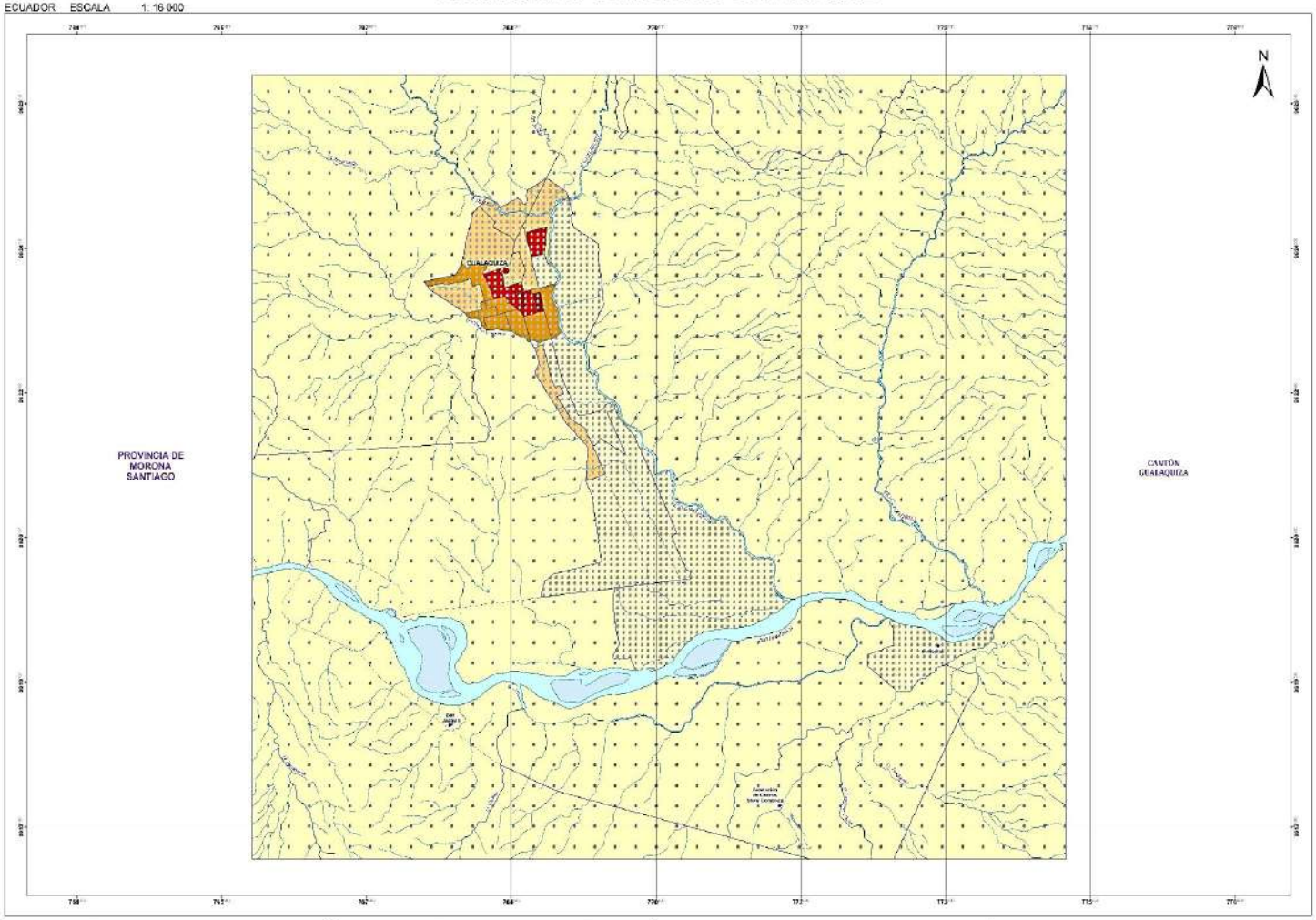
Instituto Geográfico Militar IGM (2024). Cartografía base. Escala 1: 5 000.

Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) (2022). Límites de zonas territoriales. Internet. Escala: 1: 50 000 y 1: 5 000.

FECHA:	NOVIEMBRE - 2024
ESCALA IMPRESIÓN:	1: 15 000
ESCALA DE TRABAJO:	1: 5 000

GUALAQUIZA - DENSIDAD POBLACIONAL

ECUADOR ESCALA 1: 16 000



LEYENDA

DENSIDAD POBLACIONAL (hab/ha)

CATEGORÍA	SÍMBOLO	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %*
≤ 13		7 382,50	94,66
14 - 40		104,22	1,34
41 - 71		42,40	0,54
72 - 126		18,01	0,23
127 - 192		3,31	0,04

* El porcentaje fue calculado en relación al área total de estudio (7 709,37 ha), valor que incluye la categoría "No aplica" (246,93 ha) que corresponde a objetos de la cartografía base.

TIPO DE SECTOR CENSAL

SECTOR	SÍMBOLO	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %*
Disperso		6 876,72	88,17
Amanzanado		673,72	8,64

* El porcentaje fue calculado en relación al área total de estudio (7 709,37 ha), valor que incluye la categoría "No aplica" (246,93 ha) que corresponde a objetos de la cartografía base.

CATEGORIZACIÓN DE SECTOR CENSAL

NIVELES	DESCRIPCIÓN
Disperso	División realizada para investigaciones estadísticas, las superficies dispersas contienen un promedio de 80 viviendas (INEC, 2023)
Amanzanado	División realizada para investigaciones estadísticas, las superficies amanzanadas constituida por una o más manzanas y con un promedio de 150 viviendas (INEC, 2023).

Elaboración: IGM, 2024

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN AL AÑO 2024

Elaboración: IGM, 2024

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Ruta primaria

DRENAJE
- Punto desembocadura
- Río perenne
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN

ESCALA GRÁFICA 1:16 000

0 800 1600 3200 m

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2016-006-e-1

Procesamiento de información mediante la herramienta REDATAM (Recuperación de datos para áreas pequeñas por microcomputador) del total de personas por sector disperso y amanzanado CPV2010 y CPV2022 (Censo de Población y Vivienda) para proyectar al 2024.

Cálculo de la densidad poblacional mediante la fórmula habitantes/superficie (hab/ha) de cada sector.

Determinación de rangos de densidad poblacional mediante el método de clasificación Natural Breaks.

Elaboración del mapa de Densidad Poblacional a partir del SHP de sectores censales INEC, 2022.

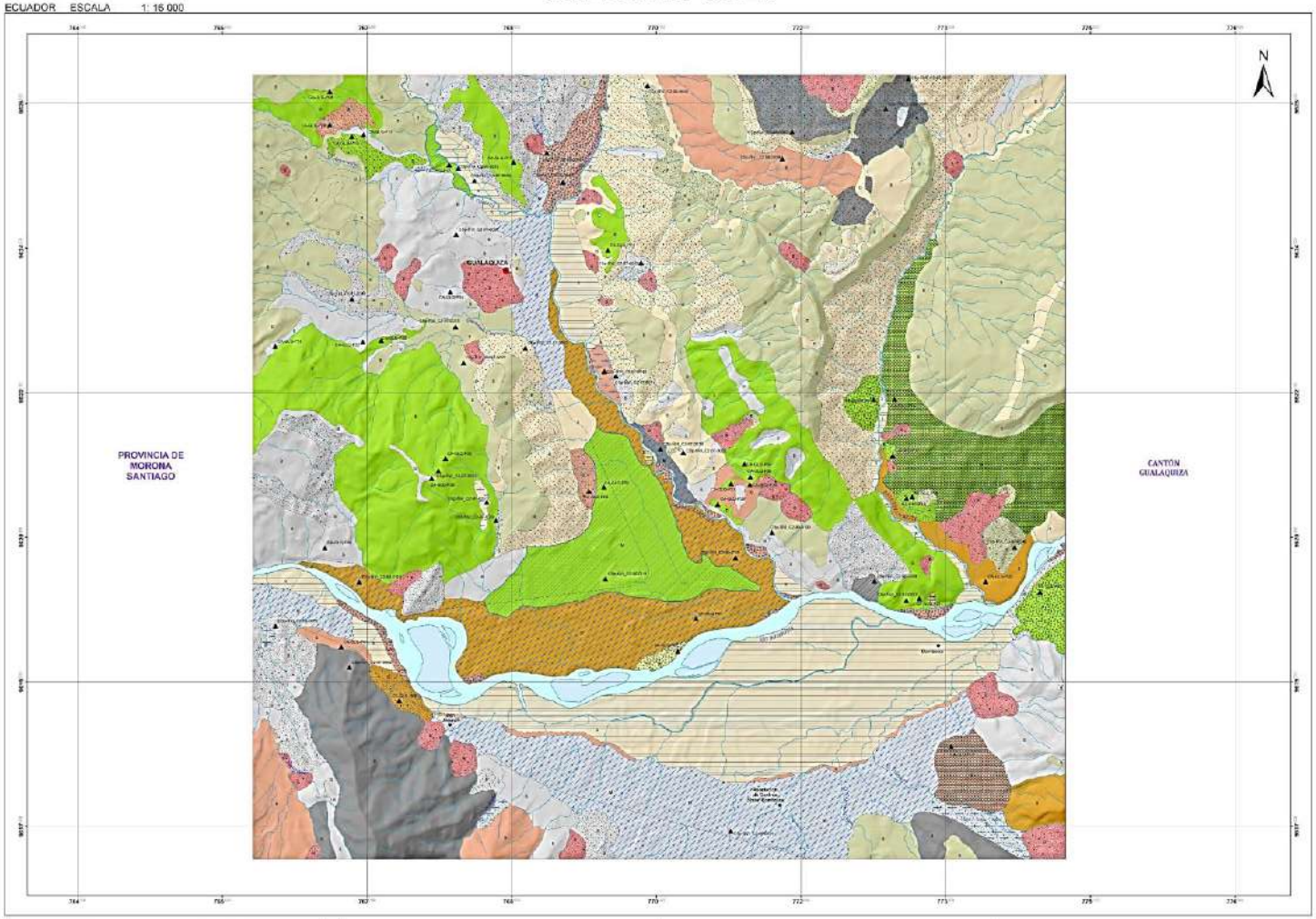
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO
"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

TEMA:	GUALAQUIZA - DENSIDAD POBLACIONAL
FUENTE:	
FECHA:	NOVIEMBRE - 2024
ESCALA IMPRESIÓN:	1: 16 000
ESCALA DE TRABAJO:	1: 5 000

GUALAQUIZA - SUELO

ECUADOR ESCALA 1: 15 000



LEYENDA

TEXTURA A PARTIR DE LOS 50 cm DE PROFUNDIDAD

CATEGORIA		SIMBOLO	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %
Arena			16.42	0.13
Franco arenoso			429.04	5.63
Franco arcilloso			1 432.14	18.37
Franco arcillo-arenoso			425.61	5.48
Franco arcillo limoso			220.99	2.83
Arcilloso			1 672.58	21.45
Arcillo-arenoso			1 213.16	15.84
Arcillo-limoso			1 573.66	20.18
Sin suelo			455.35	5.84
No aplica	Relleno		6.49	0.09
	Objetos de cartografía base		248.93	3.19

*El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799.37 ha)

PEDREGOSIDAD

CATEGORÍA		SIMBOLO	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %
Nula			5 629.07	72.18
Muy pocas			844.55	10.83
Pocas			653.73	8.38
Frecuentes			138.49	1.74
Acumulares			274.27	3.57
Pedregoso (Rocoso)			2.63	0.03
No aplica	Relleno		6.49	0.09
	Objetos de cartografía base		248.93	3.19

*El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799.37 ha)

NIVEL FREÁTICO

CATEGORIA		SIMBOLO	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %
Superficial			760.83	9.75
Poco profundo			248.55	3.29
Moderadamente profundo			966.56	12.39
Profundo			56.78	0.73
Sin evidencia			5 510.26	70.66
No aplica	Relleno		6.49	0.09
	Objetos de cartografía base		248.93	3.19

*El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799.37 ha)

DRENAJE

CATEGORIA		SIMBOLO	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %
Bueno		B	5 593.66	71.79
Moderado		M	1 141.63	14.64
Mal drenado		X	803.64	10.30
No aplica	Relleno		6.49	0.09
	Objetos de cartografía base		248.93	3.19

*El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 799.37 ha)

SIMBOLOGÍA

▲ Perfil Suelo

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

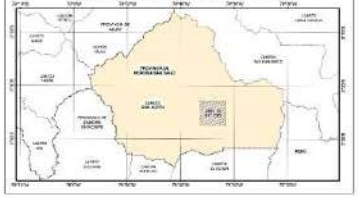
LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Ruta primaria

DRENAJE
- Punto desecreto
- Río perenne
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN



ESCALA GRÁFICA 1: 15 000

0 500 1000 1500 m

PROYECCION UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2015-005-e-1

Para la elaboración del Mapa de Suelo se utiliza el método sintético con enfoque geopedológico, el cual relaciona las unidades geomorfológicas, con los factores formadores del suelo, dando como resultado unidades homogéneas, las cuales se determinarán "in situ" características físicas del suelo como textura, profundidad efectiva, pedregosidad, nivel freático y drenaje, parámetros importantes a tomar en cuenta en el desarrollo de actividades constructivas, agrícolas y pecuarias.

Teniendo como base metodológica la ecología del paisaje, la relación suelo-paisaje y como base conceptual la interrelación de los factores formadores del suelo y antropogénicos, se realiza la caracterización edafológica.

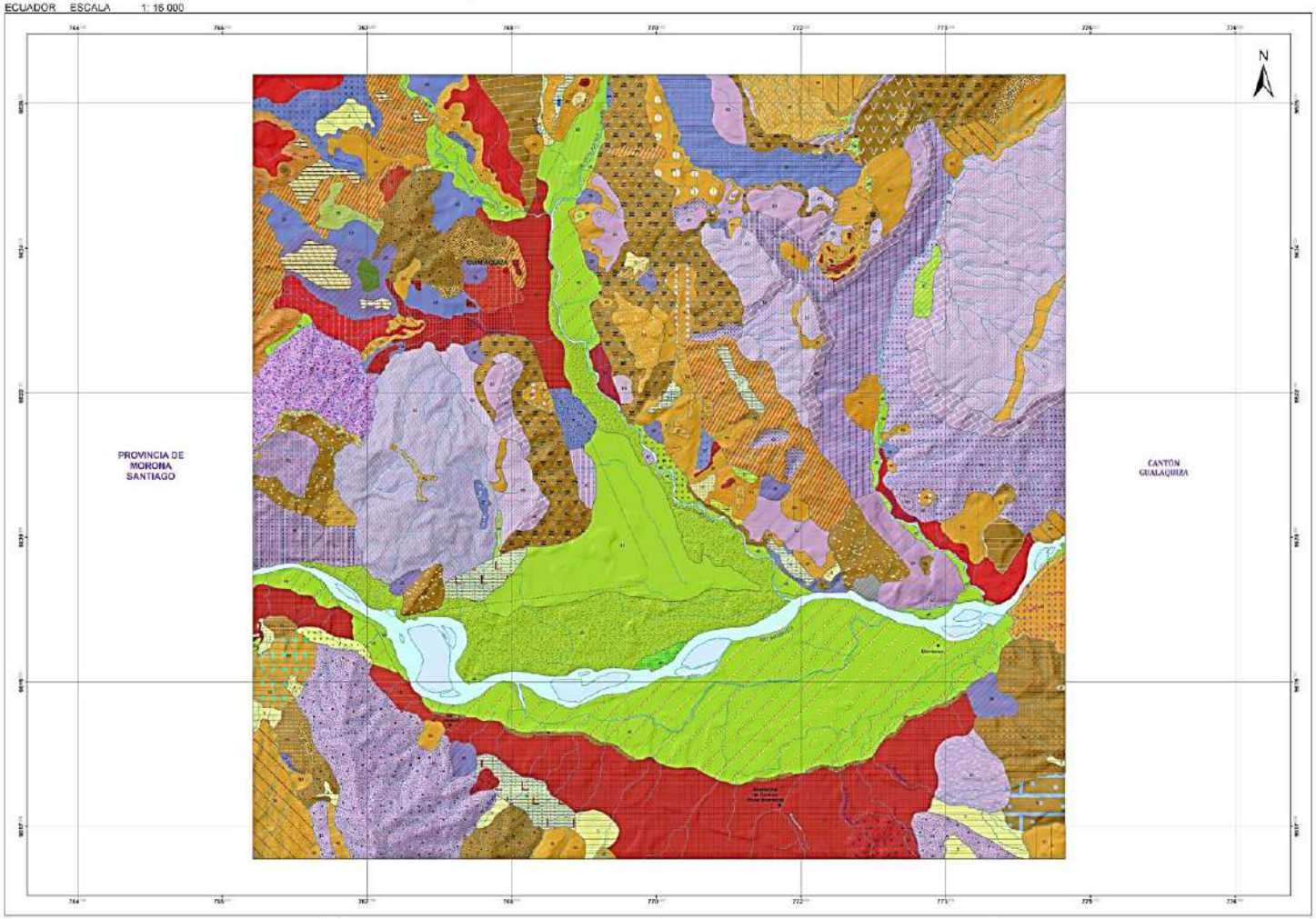
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO
"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

TEMA:	GUALAQUIZA - SUELO
FUENTE:	
FECHA:	NOVIEMBRE - 2024
ESCALA IMPRESIÓN:	1: 15 000
ESCALA DE TRABAJO:	1: 5 000

GUALAQUIZA - CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS

ECUADOR ESCALA 1: 15 000



LEYENDA

CLASE	UNIDAD DE MANEJO	SÍMBOLO	SUPERFICIE	
			ha	%
I (0,54 ha)	I		0,54	0,00
II (237,12 ha)	IIp2		42,93	0,53
	IIp2ps2		84,59	1,06
	IIp2ps2s2		11,08	0,14
	IIp2ps2t2		87,59	1,10
	IIs2ps2s2t2		3,84	0,05
	IIp2t2s2		4,52	0,06
	IIps2		0,51	0,01
	IIps2t2		3,76	0,05
	IIt2		4,73	0,06
III (687,00 ha)	IIIt3		47,94	0,59
	IIIp2ps2		61,02	0,66
	IIIp2ps2p2t2		18,12	0,24
	IIIp2p2t2		10,24	0,13
	IIIp2ps3		42,93	0,55
	IIIp2ps3p2t2		20,51	0,27
	IIIp2s3p2t2		40,99	0,52
	IIIps2p2t2		10,94	0,14
	IIIps2t2		40,99	0,52
	IIIps3		44,73	0,57
	IIIps3t2		560,74	7,21
	IIIp4t2		1,07	0,01
IV (432,09 ha)	IVp4		89,73	1,14
	IVp4ps2		30,93	0,40
	IVp4p2s2		8,53	0,07
	IVp4ps2s2		110,94	1,41
	IVp4p2s2t2		40,74	0,52
	IVp4ps3		164,93	1,34
	IVp4p2s2t2E		2,38	0,03
	IVp4ps3p2t2		2,49	0,03
	Vp4t2		8,53	0,11
V (1 494,32 ha)	Vp2ps2t2		10,24	0,13
	Vs3ps2p2s2t2		0,85	0,01
	Vp2ps2t2		8,53	0,07
	Vs3ps2t2		2,56	0,03
	Vp2ps4p2t2		2,54	0,04
	Vs2ps4p2t2		2,78	0,04
	Vp2ps4t2		16,99	0,20
	Vp2ps4p2t2		8,53	0,09
	Vps2t3		542,39	4,49
	Vps2p2t3		12,82	0,19
	Vps4p2t2		0,51	0,001
	xps2p2s2t2		47,73	0,51
	Vps4t2p2t2		249,55	2,20
	Vps4p2t2		727,39	6,30
	xps4p2s2t2		20,50	0,30
	Vs4t2p2t2		7,79	0,10
VI (1 271,53 ha)	Vp2ps2t2		22,33	0,26
	Vp2ps4p2t2		19,33	0,23
	Vp2ps4t2		53,51	0,57
	Vp2ps4t2		55,53	0,47
	Vp2ps4p2t2		22,18	0,41
	Vp4ps4t2		40,94	0,53
	Vp4ps4p2t2		55,43	0,48
	Vp4ps4t2		8,53	0,08
	Vp4ps4t2		42,91	0,47
	Vp4ps4p2t2		17,94	0,25
	Vp5		45,93	0,58
	Vp4ps3		163,91	1,35
	Vp4ps3t2		125,91	1,02
	Vp4ps3t2		215,73	2,77
	Vp4ps4p3t2		49,89	0,66
	Vp4ps5		289,43	3,46
	Vp4ps4p3t2		25,17	0,43
	Vp4ps4p3t2		45,36	0,66
	Vp2ps4t2		12,67	0,18
	Vp3ps4p3t2		18,79	0,25
	Vp2ps4p3t2		7,66	0,09
	Vp5		483,91	6,25
	Vp4ps3t2		4,53	0,06
	Vp4ps3p2t2		18,99	0,24
	Vp4ps3p3t2		112,54	1,44
	Vp4ps5		150,07	1,93
	Vp4ps3p2t2		44,87	0,58
	Vp4ps3p3t2		20,23	0,26
	Vp4ps3t2		11,95	0,15
	Vp4ps4t2		172,27	1,65
	Vp4ps3p3t2		48,40	0,62
	Vp4ps5t2		14,73	0,19
VII (2 333,36 ha)	Vp4ps4p2t2		1,82	0,02
	Vp4ps4p3t2		13,43	0,17
	Vp4ps4t2		118,25	1,52
	Vp4ps4p3t2		555,18	7,13
	Vp4ps4p3t2		5,34	0,07
	Vp4ps4p3t2		58,22	0,72
	Vp4ps4t2		42,18	0,54
	Vp4ps4		24,10	0,31
	Vp4ps4p3t2		117,83	1,51
	Vp4ps4p3t2		222,54	2,86
	Vp4ps4p3t2		1,94	0,02
	Vp4p2		169,33	2,17
	Vp4p3t2		327,14	4,19
	Vp4p3t2		83,98	1,07
	Vp4p3t2		143,98	1,85
	Vp4p3t2		319,30	4,10
	Vp4p3t2		179,91	2,72
	Vp4p4t2		1,49	0,02
No aplica	Rellano		0,49	0,00
	Límites de cartografía base		248,93	3,19

El porcentaje fue calculado en base al área total de estudio (7 796,37 ha)

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Vía primaria

DRENAJE
- Punto desembocadura
- Río pequeño
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN

ESCALA GRÁFICA 1: 15 000

0 500 1000 1500 m

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2015-005-e-1

Para la elaboración del mapa de Capacidad de Uso de las Tierras (CUT) se analiza la información levantada de las temáticas de suelo y geomorfología para indicar clases de tierras con mayores o menores limitaciones, mediante la determinación de clases agrológicas, que constituyen las cualidades cuyas condiciones pueden ser una limitante que afecta al potencial del uso de las tierras.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL — INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO
"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

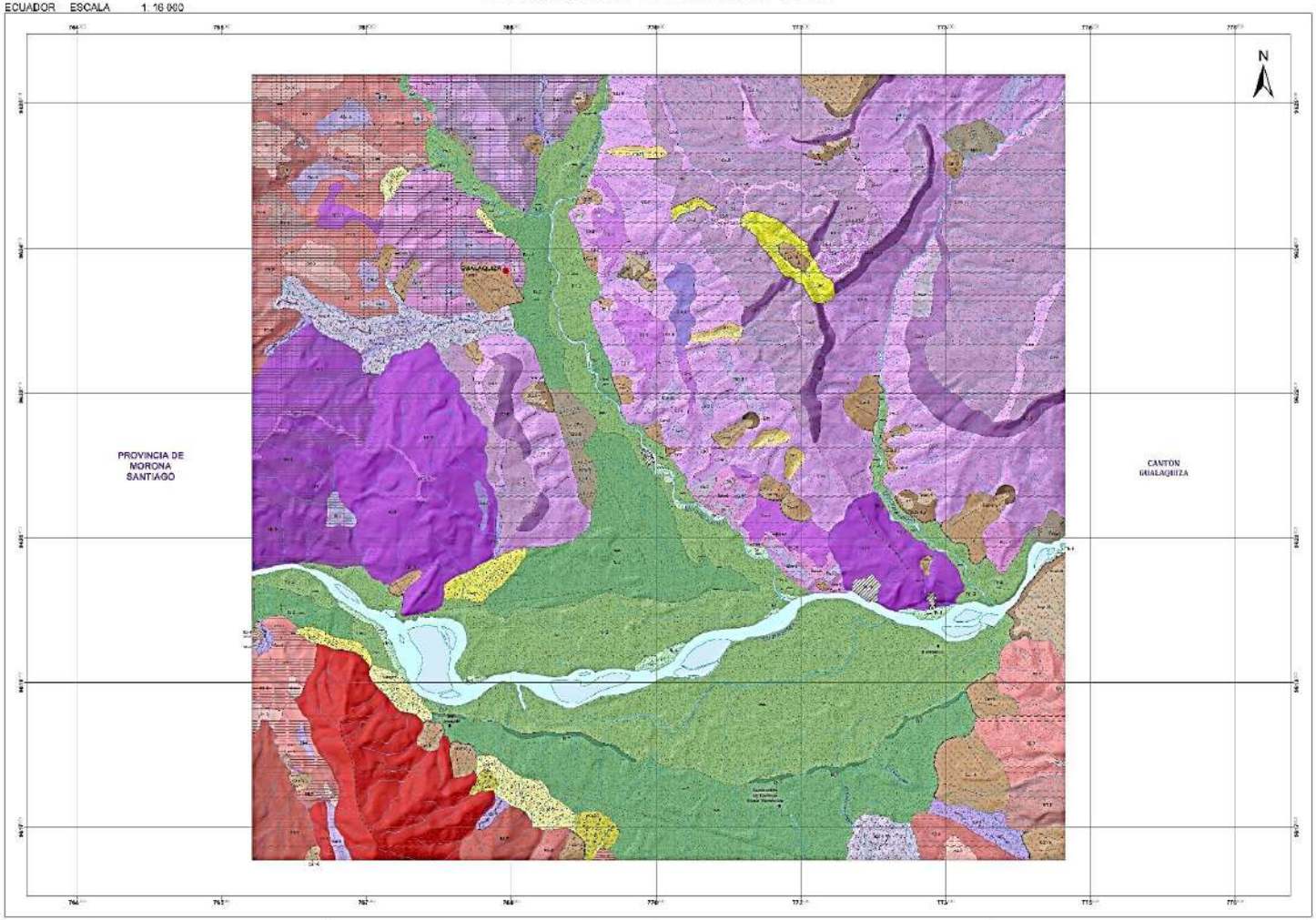
TEMA: GUALAQUIZA - CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS

FUENTE:
- Instituto Geográfico Militar, IGM, (2014). Mapa de Geomorfología de la Ciudad de Gualaquiza, 1: 5 000.
- Instituto Geográfico Militar, IGM, (2014). Mapa de Suelos de la ciudad de Gualaquiza, 1: 5 000.
- Instituto Geográfico Militar, IGM, (2014). Cartografía base. Escala 1: 5 000.
- Comité Nacional de Límites Internos, CONALI, (2022). Trazado de límites territoriales entornos locales 1: 50 000 y 1: 5 000.

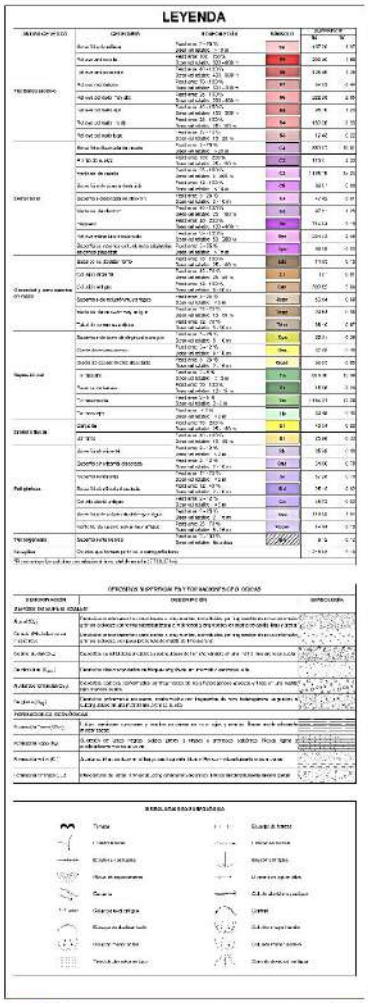
FECHA:	NOVIEMBRE - 2024
ESCALA IMPRESIÓN:	1: 15 000
ESCALA DE TRABAJO:	1: 5 000

GUALAQUIZA - GEOMORFOLOGÍA

ECUADOR ESCALA 1: 16 000



LEYENDA



SÍMBOLOS CONVENCIONALES

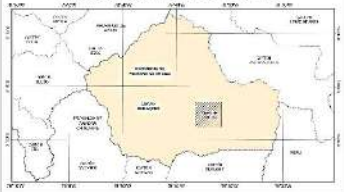
LUGARES POBLADOS
- Sede municipal
- Poblado

CAMINOS
- Ruta primaria

DRENAJE
- Punto desvanecido
- Río perenne
- Río doble
- Lago, laguna
- Isla

ÁREA DE INTERVENCIÓN
- Área de estudio

UBICACIÓN CON RESPECTO AL CANTÓN



ESCALA GRÁFICA 1:16 000

0 800 1600 3200 m

PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
UTM ZONA 17 SUR

MARCO DE REFERENCIA
SIRGAS - ECUADOR

RESOLUCIÓN No. IGM-2016-006-n-1

La delimitación de geoformas y la obtención de parámetros morfométricos morfológicos, morfométricos y morfodinámicos se realizó mediante fotointerpretación en 3D, usando pares estereoscópicos y modelos digitales del terreno.

REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA

SÍMBOLO: Tb - 1 (1 = Pendiente; Tb = Geoforma)

PENDIENTE	
RANGO	COD
0 -2 %	1
2 - 5 %	2
5 - 12 %	3
12 - 25 %	4
25 - 40 %	5
40 - 70 %	6
70 - 100 %	7
100 - 150 %	8
150 - 200 %	9
> 200 %	10

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL — INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROYECTO
"DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO CON FINES DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN TEMÁTICA A ESCALA 1: 5 000"

TEMA: GUALAQUIZA - GEOMORFOLOGÍA

FUENTE:

FECHA: NOVIEMBRE - 2024

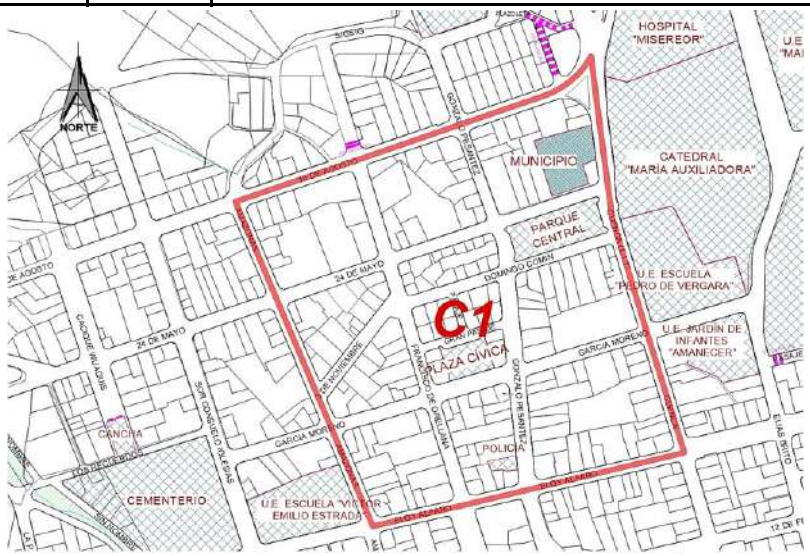
ESCALA IMPRESIÓN: 1: 16 000

ESCALA DE TRABAJO: 1: 5 000

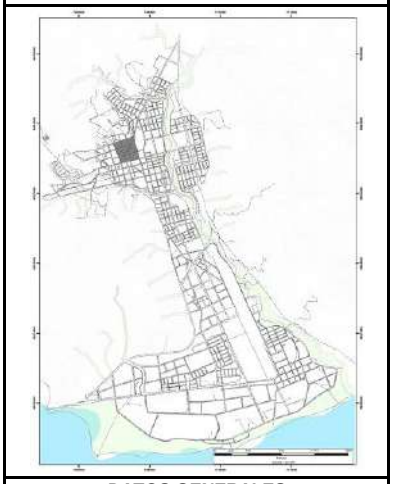
ANEXO 4: Fichas de Determinantes de Aprovechamiento de Suelo Rural y Urbano

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	1



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso administrativo, de gestión y residencial, con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*8.83*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*4*	*14.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Administración y Gestión; Residencial de media densidad.
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas, bares y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	9	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	9	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	10	85%	255%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
4 pisos	350	12	82%	328%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	5	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Los predios con frente al interior de la plaza cívica y aquellos con frente a la calle Pasaje, solo se permitiran usos de turismo gastronómico y cultural.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9,- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles 24 de Mayo y Domingo Comín entre Cuenca y Gonzalo Pesántez y, Gonzalo Pesántez entre Domingo Comín y 24 de Mayo se mantendrán con la tipología Continua con Portal.
10.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en la calle 16 de Agosto entre Cuenca y Amazonas tendrán el tipo de implantación Continua (C) con retiro frontal.
11.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
12.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
13.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

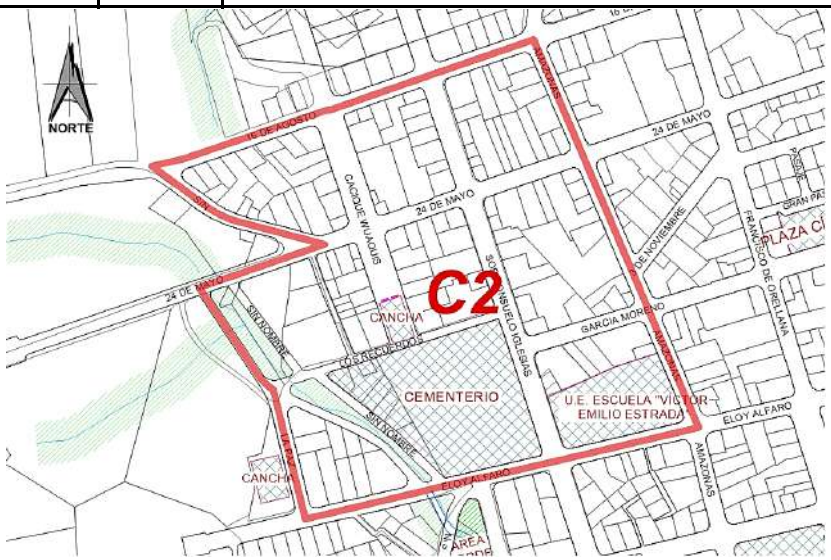
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

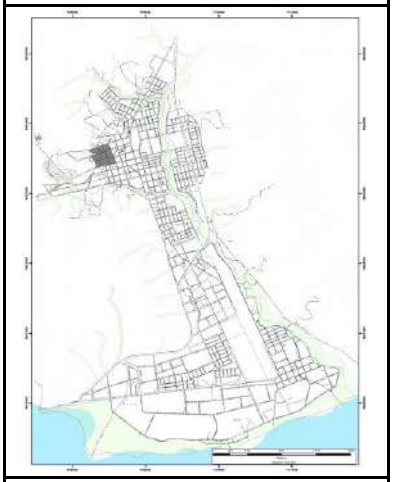
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	2



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.45*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Churuyacu.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de media densidad.
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	10	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	12	82%	246%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	12	64%	192%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en la calle 16 de Agosto entre Amazonas y calle S/N tendrán el tipo de implantación Continua (C) con retiro frontal.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

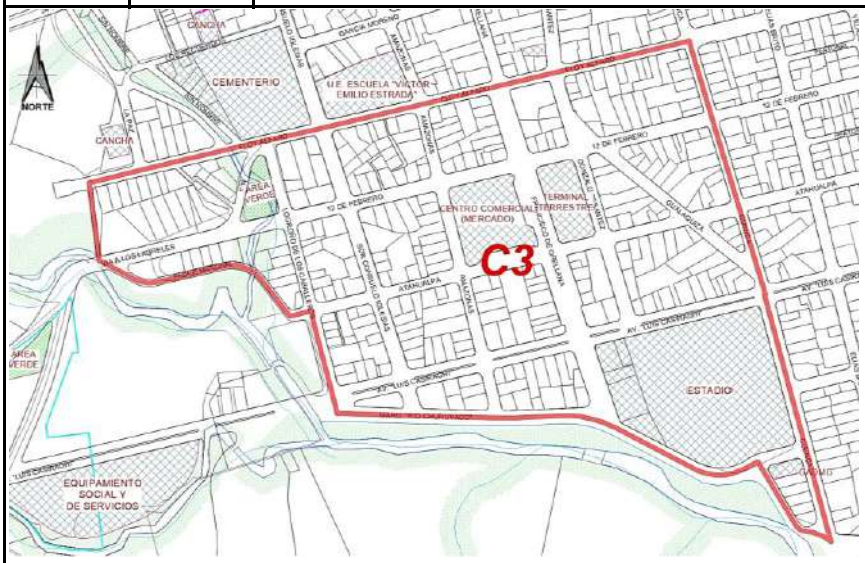
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

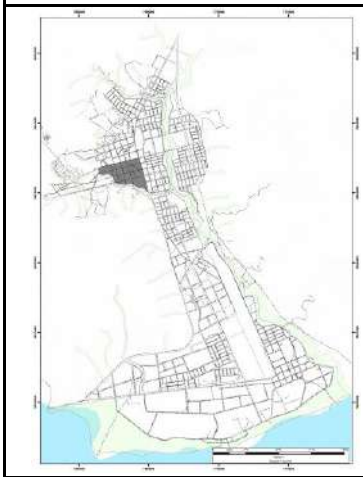
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	3



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Churuyacu.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*17.43*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*6*	*21.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
6 pisos	648	18	75%	375%	Aislada (A)	5	3	4	3
1 piso	200	10	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	10	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	10	85%	255%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
4 pisos	350	12	82%	328%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	5	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles Atahualpa y 12 de Febrero entre Gonzalo Pesántez y Amazonas; Amazonas entre Atahualpa y 12 de Febrero; Gonzalo Pesántez entre 12 de Febrero y Av. Luis Casiraghi se mantendrán con el tipo de implantación "Continua con Portal".
9.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles Eloy Alfaro entre Cuenca y Sor Consuelo Iglesias; 12 de Febrero y Atahualpa entre Cuenca y Gonzalo Pesántez; Gualaquiza entre 12 de Febrero y la intersección de la calle Cuenca, Cuenca entre Eloy Alfaro y Av. Luis Casiraghi, Gonzalo Pesántez entre Eloy Alfaro y 12 de Febrero; Amazonas entre Eloy Alfaro y 12 de Febrero tendrán el tipo de implantación "Continua o Pareada sobre línea de fábrica"
10.- Las alturas mayores a 3 pisos en predios con frente a la calle Marginal Río Churuyacu tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
11.- Las alturas mayores a 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi entre la av. Sixto Durán Ballén y Logroño de los Caballeros.
12.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
13.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
14.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

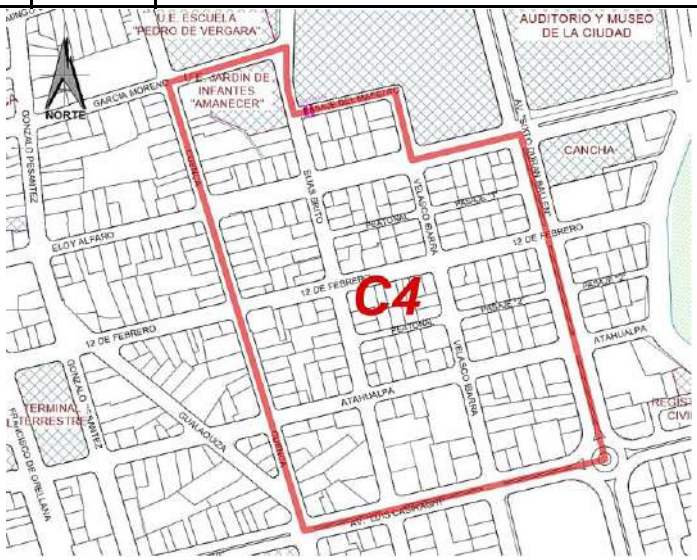
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

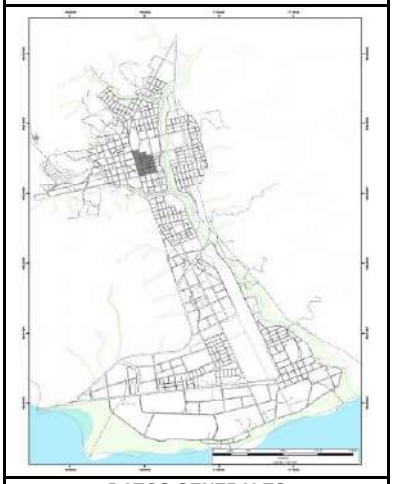
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	4



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.76*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*6*	*21.00*

OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
6 pisos	648	18	75%	375%	Aislada (A)	5	3	4	3
1 piso	200	10	85%	85%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
2 pisos	200	10	85%	170%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
3 pisos	200	10	85%	255%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	3	
4 pisos	350	12	82%	328%	Continua sobre línea de fábrica (D)	0	0	5	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las edificaciones que se encuentran emplazadas en las calles Pasaje del Maestro entre Velasco Ibarra y Elias Brito; Av. Luis Casiraghi entre Av. Sixto Durán Ballén y Cuenca; Av. Sixto Durán Ballén entre Eloy Alfaro y Av. Luis Casiraghi, el tipo de implantación será Continua (C) o Pareada (B) de 3 metros.
9.- Las alturas mayores a 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi entre la av. Sixto Durán Ballén y Logroño de los Caballeros; Av. Sixto Durán Ballén entre Eloy Alfaro y Av. Luis Casiraghi.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

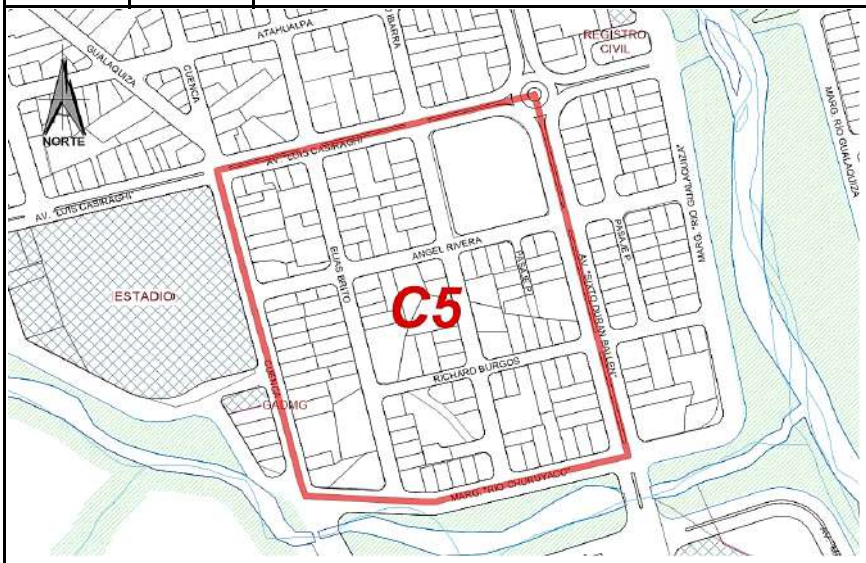
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

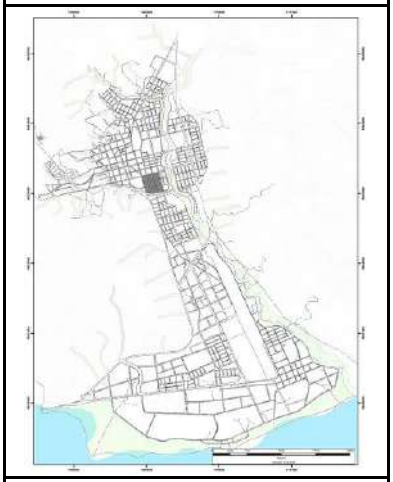
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	5



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Terminar de consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso comercial y residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Churuyacu.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*6.49*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*6*	*21.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas y discotecas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
6 pisos	648	18	75%	375%	Aislada (A)	5	3	4	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas mayores a 3 pisos en predios con frente a la calle Marginal Río Churuyacu tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
9.- Las alturas mayores de 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi y a la av. Sixto Durán Ballén.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

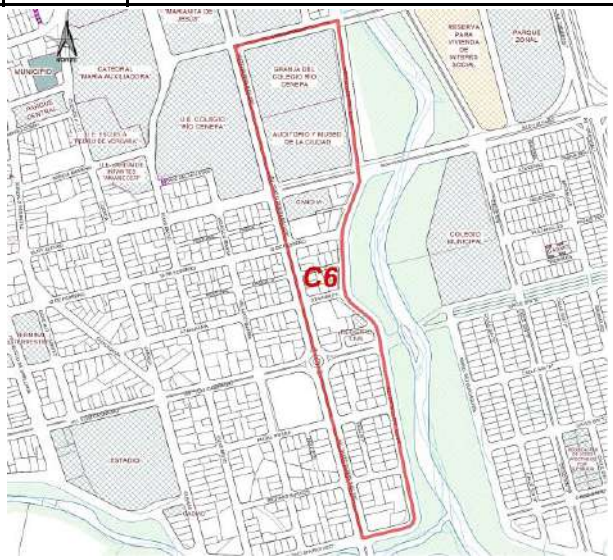
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

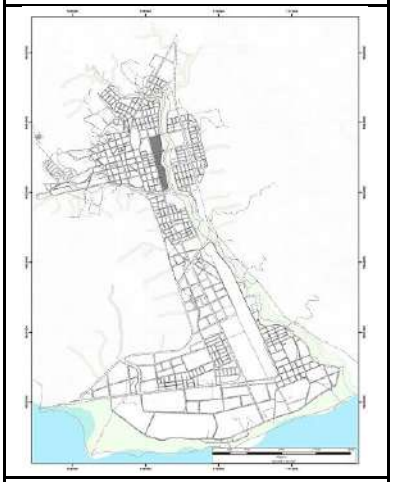
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	6



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*8.19*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso principal con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos Churuyacu y Gualaquiza.

Optimizar la funcionalidad de la av. Sixto Durán Ballén.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad, Centros de diversión de mediano impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores. Se prohiben estrictamente las cantinas.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	450	15	73%	307%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 5 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos en predios con frente a las calles Marginal Rìo Gualaquiza y Río Churuyacu tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.-Se establece el uso de suelo para bares y discotecas previa implementación de medidas técnicas en la infraestructura (acústica, seguridad, parqueo, aforo).

PUGS
2021 - 2033

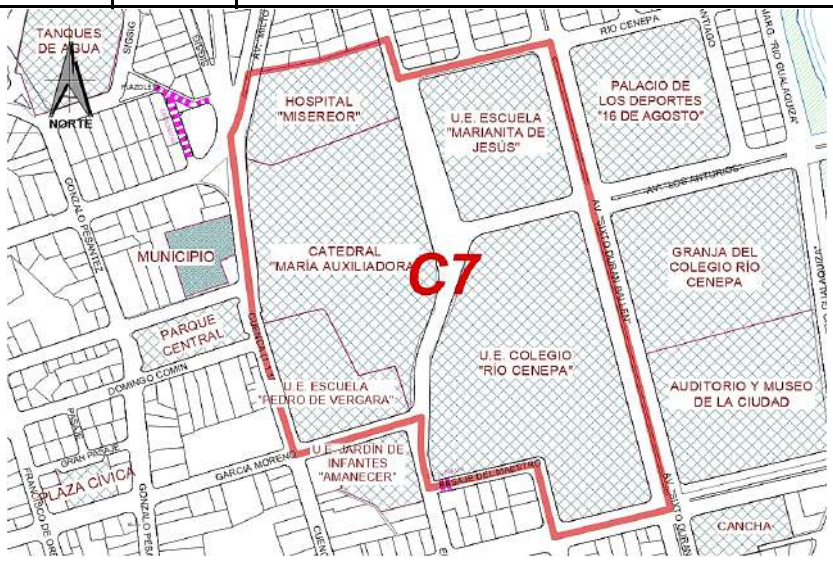
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	C7	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	7



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.86*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Conservar las características del suelo destinadas a la Administración, Gestión y uso de Equipamientos, de forma que se complemente con la mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Administración, Gestión y Equipamientos
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	-	-	50%	50%	Aislada (A)	5	3	5	
2 pisos	-	-	50%	100%	Aislada (A)	5	3	5	
3 pisos	-	-	50%	150%	Aislada (A)	5	3	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se respetará el COS establecido del 50% como máximo y el CUS de 150% como máximo.
4.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
5.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
6.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
7.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

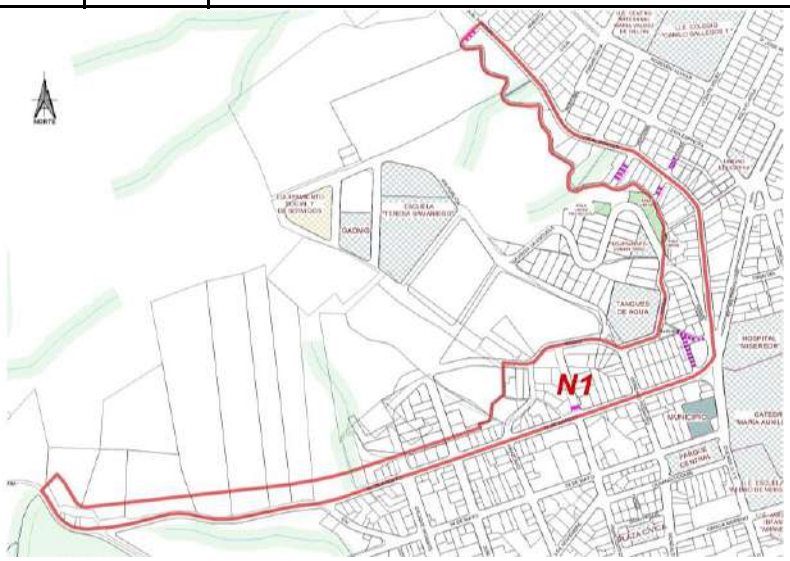
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para equipamientos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	8



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.79*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Conservar las caracteristicas del sector mediante el fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se fusionen con el uso principal residencial de baja densidad y el uso complementario.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	300	12	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	300	12	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	350	12	79%	217%	Pareada (B)	3	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

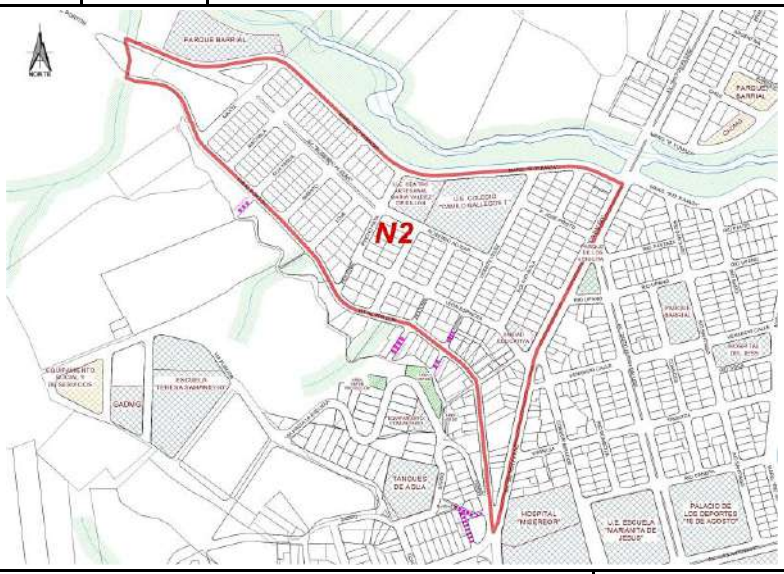
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	9



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*14.17*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección del río Yumaza.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	400	15	70%	294%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Miltón Patiño.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a la calle Marginal Río Yumaza tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

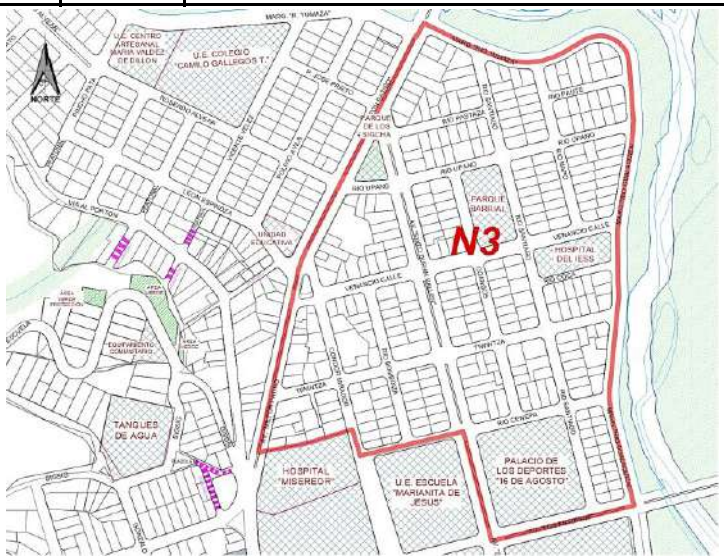
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

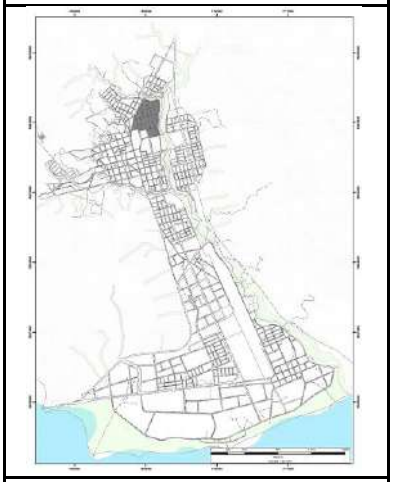
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	10



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15.07*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos Yumaza y Gualaquiza.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	400	15	70%	294%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 y 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a las calles Marginal Rìo Yumaza y Río Gualaquiza tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	11

UBICACIÓN

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos Yumaza y Gualaquiza.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*14.36*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad, Servicios de Diversión de mediano impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	350	12	72%	270%	Pareada (B)	5	3	3	3
5 pisos	400	15	70%	294%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 y 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Miltón Patiño.
9.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a la calle Marginal Rìo Yumaza y Río Gualaquiza tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros a partir de está altura.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

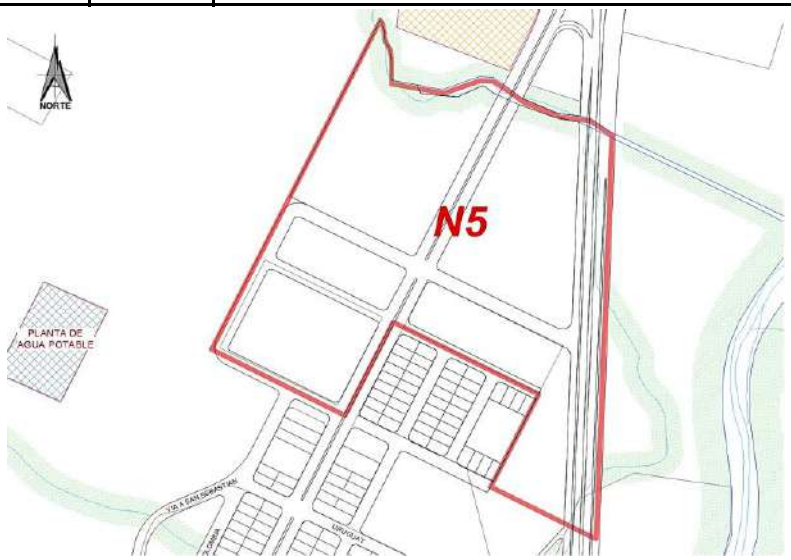
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	12



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*10.63*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo urbanístico del sector y establecer la altura de las edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal a fin de conseguir una densidad de vivienda media.

Establecer una mixtura de usos compatibles con el residencial.

Mantener una adecuada accesibilidad (acceso Norte) de la ciudad de Gualaquiza para no generar conflictos potenciales de tránsito vehicular.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 y 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Miltón Patiño
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

PUGS
2021 - 2033

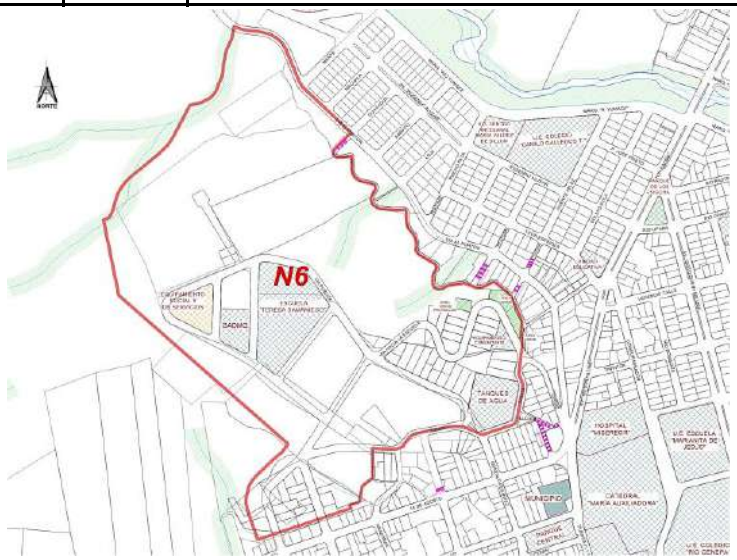
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

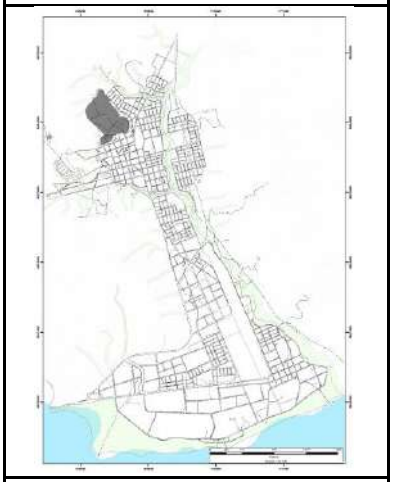
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	N6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	13



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Conservar las caracteristicas del sector mediante el fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se fusionen con el uso principal residencial de baja densidad y el uso complementario.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*25.74*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

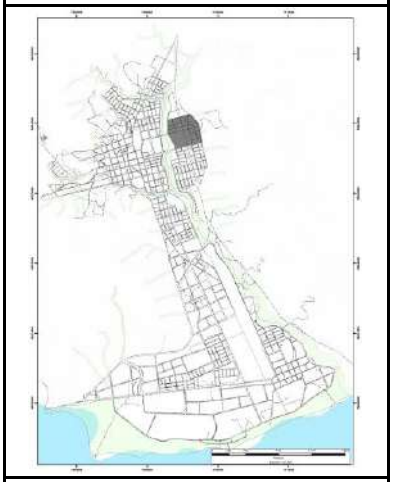
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	14

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*17.52*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso principal con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad, Centros de diversión de mediano impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	350	12	72%	198%	Pareada (B)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Los predios con frente a la av. Oriental deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5m.
11.-Se establece el uso de suelo para bares y discotecas previa implementación de medidas técnicas en la infraestructura (acústica, seguridad, parqueo, aforo).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	15

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*27.58*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixta de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Los predios con frente a la av. Oriental deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	16

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*5.52*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Permitir el desarrollo del sector en el mediano plazo con el uso residencial de baja densidad.

Conservar las características del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

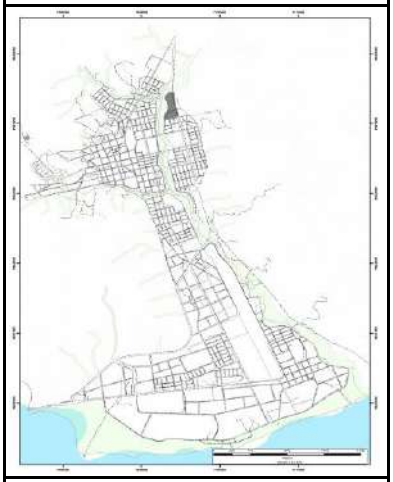
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	E4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	17

UBICACIÓN



OBJETIVOS

Permitir el desarrollo del sector en el mediano plazo con el uso residencial de baja densidad.

Conservar las caracteristicas del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4.52*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

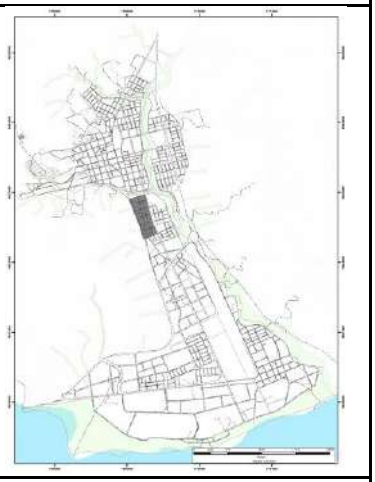
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	18

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*12.40*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*4*	*14.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 4° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	400	15	70%	252%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11. En las manzanas que se encuentran consolidadas, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente en altura mediante inspección e informe técnico motivado.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	19

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15.41*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*4*	*14.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
4 pisos	400	15	70%	252%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	20

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15.07*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*8*	*28.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar, comercios y servicios de mediana escala con el fin de optimizar los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
6 pisos	800	20	70%	280%	Aislada (A)	7	4	5	4
7 pisos	968	22	72%	312%	Aislada (A)	7	5	5	5
8 pisos	1,250	25	76%	398%	Aislada (A)	7	5	5	5
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas hasta 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Los predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén en el tramo comprendido entre la calle Futura Avenida y Futura Avenida S/N deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.
12.- Los predios con frente a la av. denominada Futura Avenida S/N en el tramo comprendido entre la av. Sixto Durán Ballén y el paso lateral Occidental deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.

PUGS
2021 - 2033

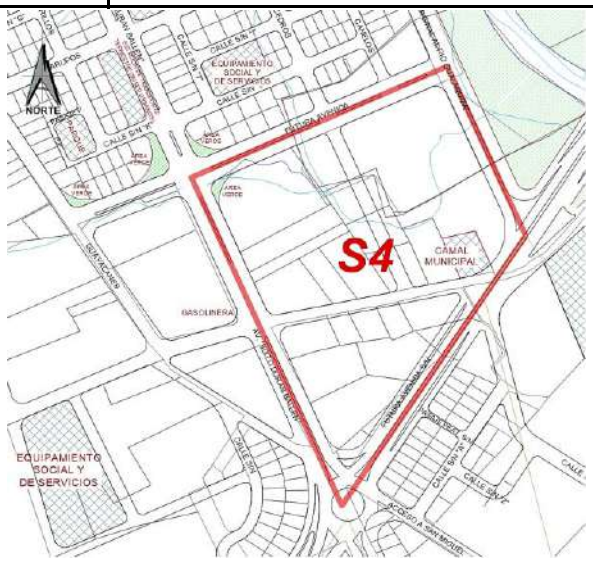
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar y multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	21



UBICACIÓN

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*6.24*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*4*	*14.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.
12.- Los predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.
13.- Los predios con frente a la av. denominada Futura Avenida S/N en el tramo comprendido entre la av. Marginal al Río Gualaquiza y la av. Sixto Durán Ballén deberán dejar obligatoriamente un retiro frontal mínimo de 5 m.

PUGS
2021 - 2033

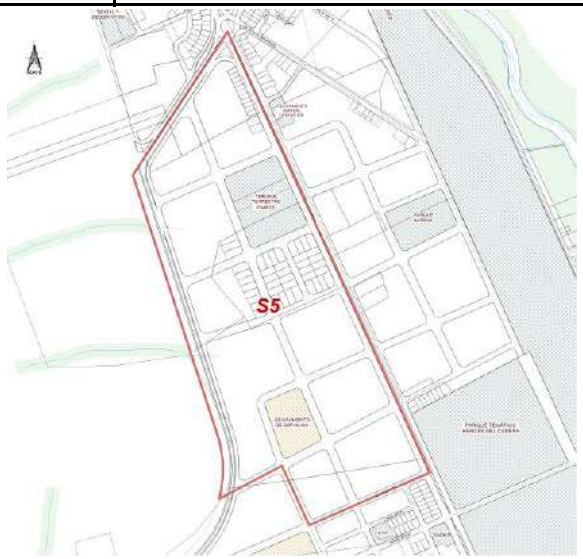
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	22



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*32.91*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*8*	*28.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso principal con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar, comercios y servicios de mediana escala con el fin de optimizar los servicios públicos de soporte.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Comercio y Servicios
USO COMPLEMENTARIO	Residencial de Media Densidad
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
6 pisos	800	20	70%	280%	Aislada (A)	7	4	5	4
7 pisos	968	22	72%	312%	Aislada (A)	7	5	5	5
8 pisos	1,250	25	76%	398%	Aislada (A)	7	5	5	5
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas hasta 5 pisos solo se permitirán en predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

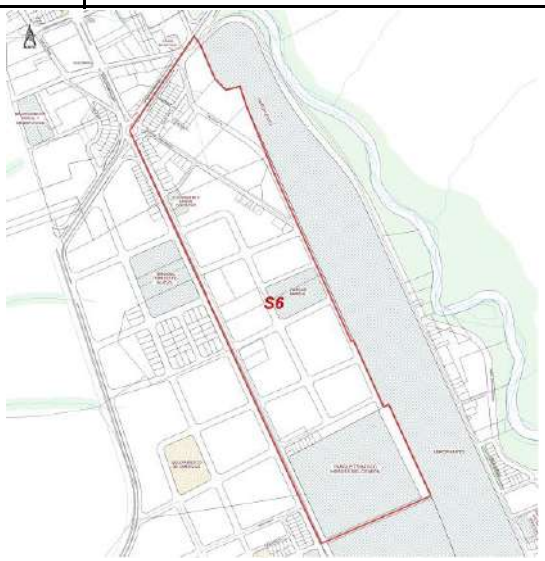
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipología del sector es para el desarrollo comercial, servicios y residencial.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	23



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*36.80*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*4*	*14.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 4 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

PUGS
2021 - 2033

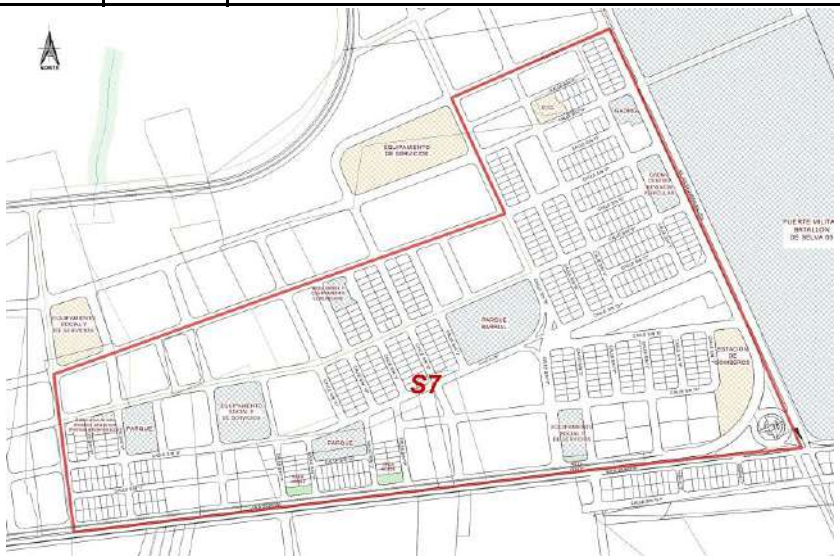
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S7	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	24



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*50.87*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*4*	*14.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Implementar la densificación del sector a fin de optimizar de esta forma los servicios públicos de soporte.

Establecer la ocupación del suelo para edificaciones de forma que resulten concordantes con el ancho de la vía frontal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 3° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	350	12	72%	198%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	400	15	70%	252%	Aislada (A)	5	3	3	3
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 y 4 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la Av. Sixto Durán Ballén y vía a Zamora.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo (Caso específico de alturas mayores a 2 pisos de predios con frente a la av. Sixto Durán Ballén).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S8	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	25

UBICACIÓN

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar, comercios y servicios de mediana escala con una adecuada mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*20.71*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*8*	*28.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 2° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	72%	72%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	350	12	72%	126%	Pareada (B)	5	3	3	3
3 pisos	350	12	72%	180%	Pareada (B)	5	3	3	3
4 pisos	450	15	73%	205%	Aislada (A)	5	3	3	3
5 pisos	648	18	72%	264%	Aislada (A)	5	3	5	3
6 pisos	800	20	70%	280%	Aislada (A)	7	4	5	4
7 pisos	968	22	72%	312%	Aislada (A)	7	5	5	5
8 pisos	1,250	25	76%	398%	Aislada (A)	7	5	5	5
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

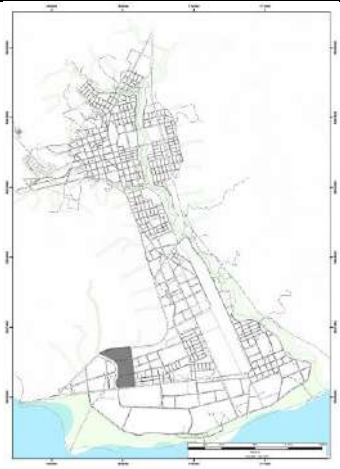
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S9	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	26

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15.79*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar con una adecuada mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
3 pisos	350	15	40%	120%	Aislada (A)	5	3	3	
4 pisos	450	15	44%	176%	Aislada (A)	5	3	3	
5 pisos	648	18	48%	240%	Aislada (A)	5	3	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas mayores a 3 pisos con frente a la calle del Margén de Protección de la Quebrada tendrán un retiro frontal adicional de 3 metros en cada piso superior.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S10	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	27

UBICACIÓN

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.74*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	60%	60%	Continua (C)	5	0	3	
2 pisos	200	10	60%	120%	Continua (C)	5	0	3	
3 pisos	350	15	40%	120%	Aislada (B)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la vía a Zamora.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S11	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	28

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*23.25*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*210*	*53*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
3	*10.50*	*5*	*17.50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

Densificar el sector mediante la inserción de vivienda multifamiliar con una adecuada mixtura de usos complementarios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
3 pisos	350	15	40%	120%	Aislada (A)	5	3	3	
4 pisos	450	15	44%	176%	Aislada (A)	5	3	3	
5 pisos	648	18	48%	240%	Aislada (A)	5	3	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S12	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	29

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*124.37*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*16*	*4*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano y largo plazo e impulsar el uso principal mediante un uso racional del suelo en el corto plazo.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad, Servicios de Turismo y Recreación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Discotecas y Salas de Recepciones
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2,500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7.5	10	
2 pisos	2,500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7.5	10	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

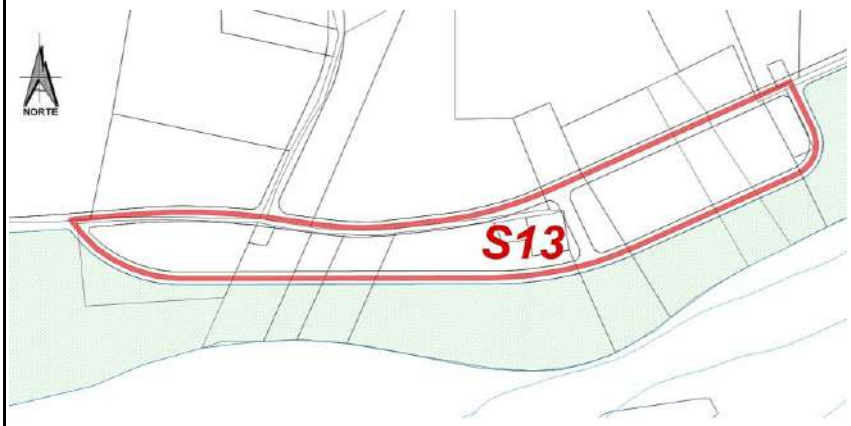
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

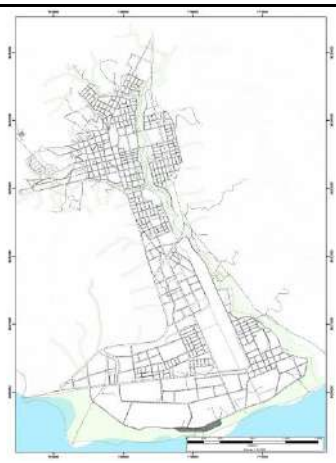
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y desarrollo de servicios turísticos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	S13	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	30



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Permitir el desarrollo del sector con el uso residencial de baja densidad.

Conservar las caracteristicas del sector y proteger las márgenes de ríos y quebradas para la preservación, cuidado y aprovechamiento de los recursos naturales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4.20*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*15*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	350	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
8.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

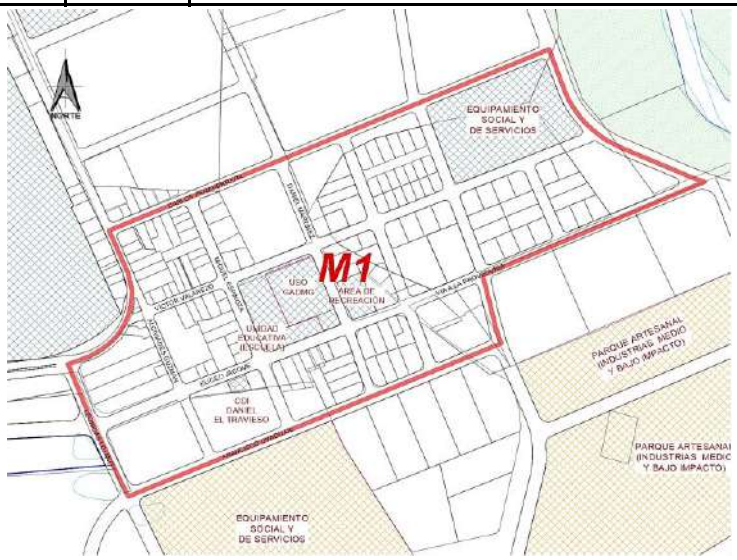
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

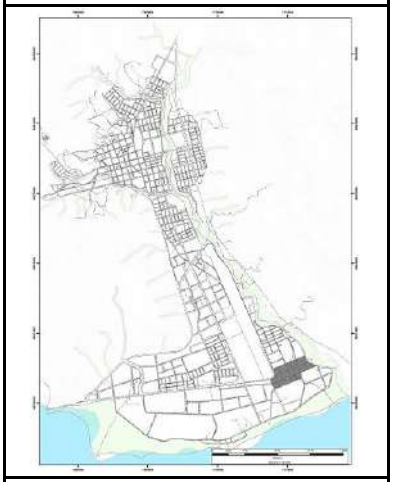
La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.
Para este sector no se permitira fraccionamiento, ni ampliación de altura en edificación y está sujeto a prohibición en caso de verificarse riesgo a inundación en el área especifica de acuerdo a lo que determine el Plan Cantonal de Gestión de Riesgos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	31



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*14.36*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso administrativo, de gestión y residencial, con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 pisos solo se permiten en los predios con frente a las calles Eliceo Jácome y Víctor Balarezo, y en las calles Miguel Espinoza y Daniel Martínez el tramo comprendido entre las calles Eliceo Jácome y Víctor Balarezo.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

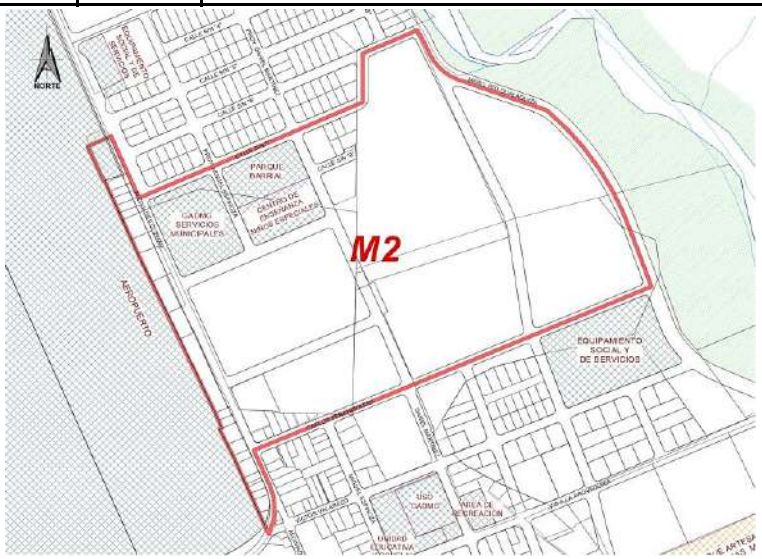
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	32



UBICACIÓN

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector en el mediano plazo mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer una mixtura de usos compatibles con el residencial.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*17.56*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*3*	*10.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	
3 pisos	450	15	44%	132%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.-Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.
11.- Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la ordenanza vigente que tengan áreas de lotes menores al establecido para el PIT, mantendrán las determinantes de fraccionamiento con las que fueron aprobadas; sin embargo, la implantación será Continua (C) con retiro frontal de 5 m. y altura máxima de 2 pisos.

PUGS
2021 - 2033

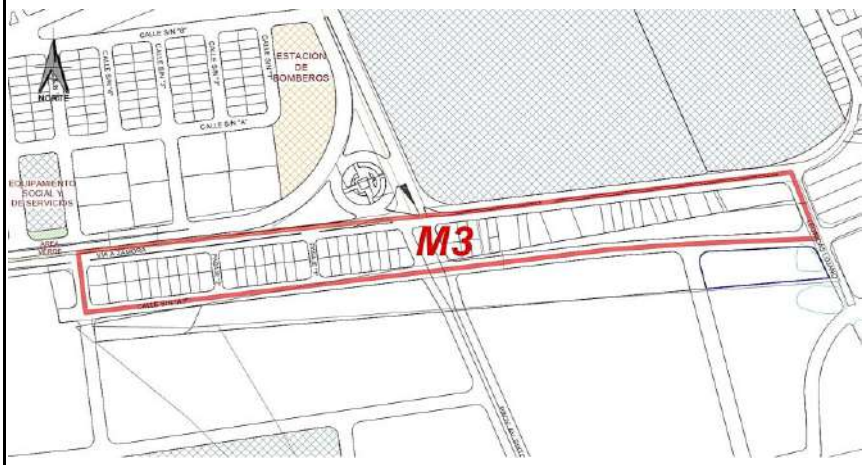
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	33



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4.41*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

PUGS
2021 - 2033

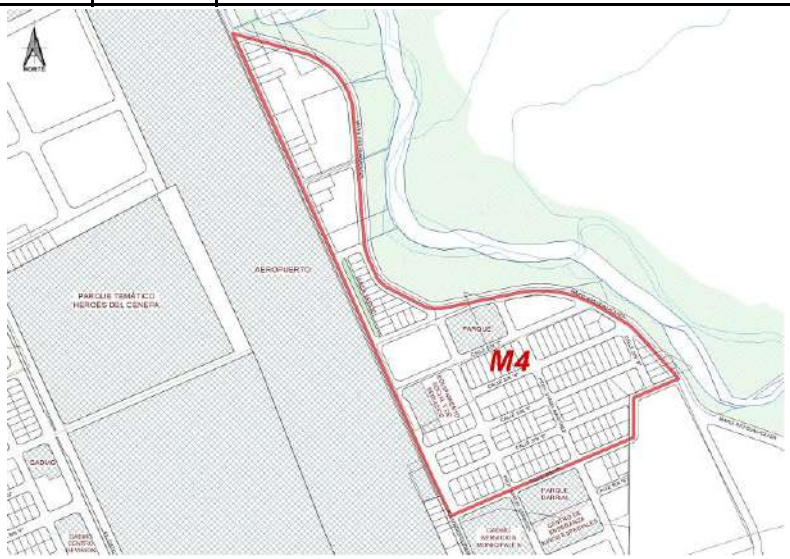
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	34



UBICACIÓN

OBJETIVOS

Propender a la consolidación del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, consiguiendo adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

Establecer una mixtura de usos compatibles con el residencial.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*12.37*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

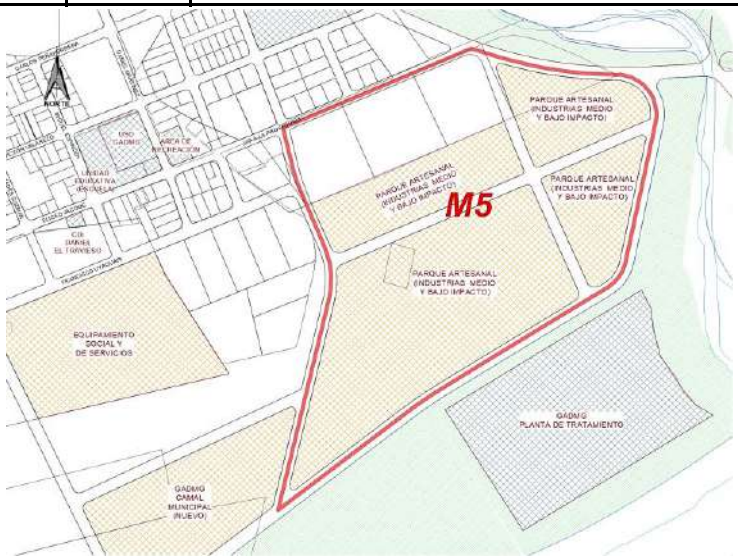
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

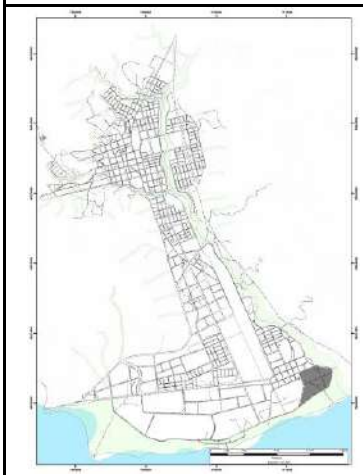
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	35



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*15.41*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*16*	*4*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector en el mediano y largo plazo para los usos de producción artesanal, manufactura e industria de bajo y mediano impacto.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Industrial de Bajo y Mediano Impacto
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2,500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7.5	10	
2 pisos	2,500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7.5	10	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

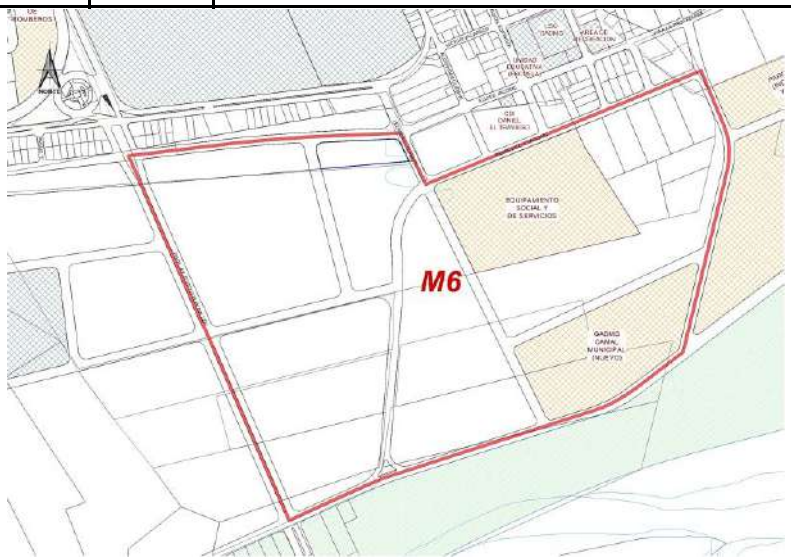
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

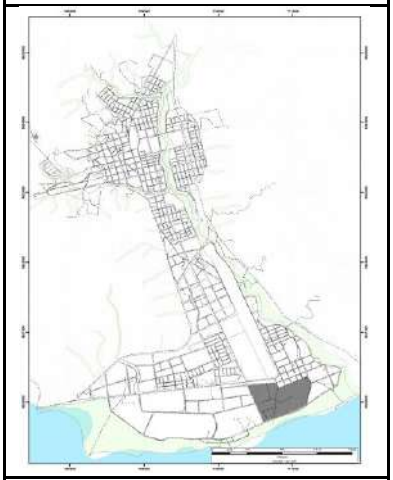
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y estará restringida.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	M6	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	36



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*33.02*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*16*	*4*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar el desarrollo del sector en el mediano plazo para los usos definidos.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Industrial de Bajo y Mediano Impacto
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2,500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7.5	10	
2 pisos	2,500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7.5	10	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- Todas las alturas de las edificaciones que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto, estarán sujetas a las determinaciones que establezca la DGAC para lo cual previamente se deberá contar con el permiso respectivo.

PUGS
2021 - 2033

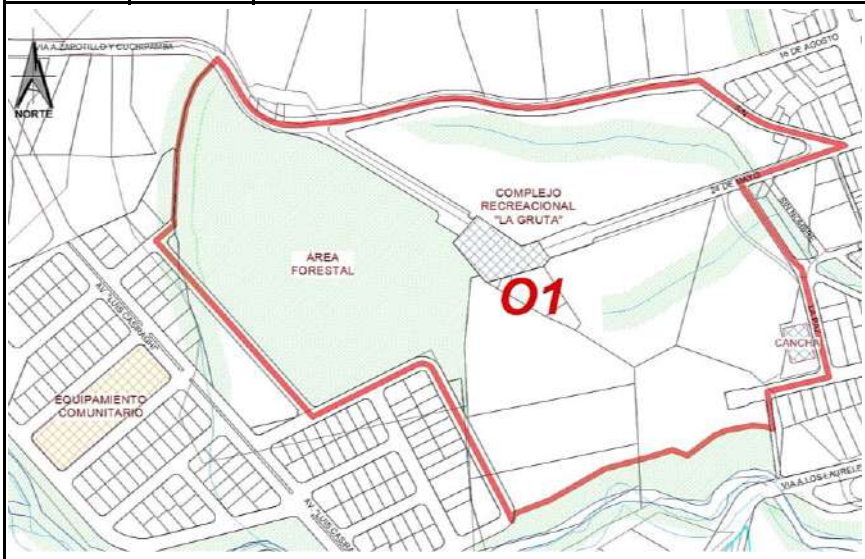
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

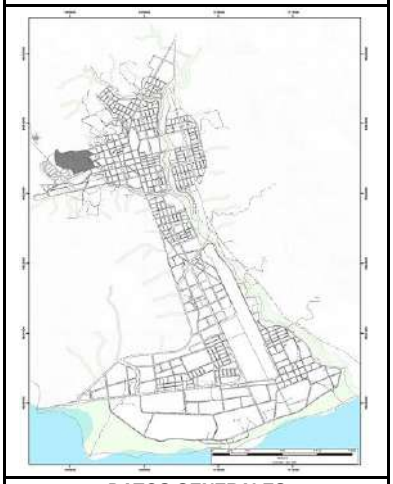
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	37



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*13.46*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*8*	*2*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Conservar las características del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se complementen con el uso principal forestal y el complementario turístico-recreacional.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Forestal
USO COMPLEMENTARIO	Servicios de Turísmo y Recreación
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	2,500	35	40%	40%	Aislada (A)	10	7.5	10	
2 pisos	2,500	35	40%	80%	Aislada (A)	10	7.5	10	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

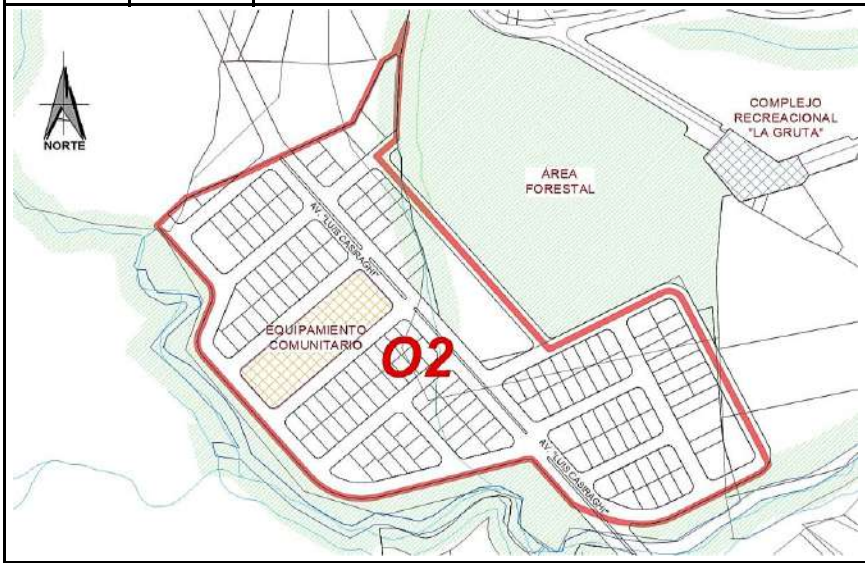
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

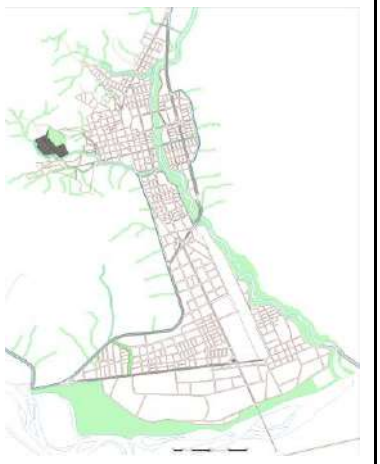
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	38



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.47*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
70-105		*190*	*48*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	60%	60%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	60%	120%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
8.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

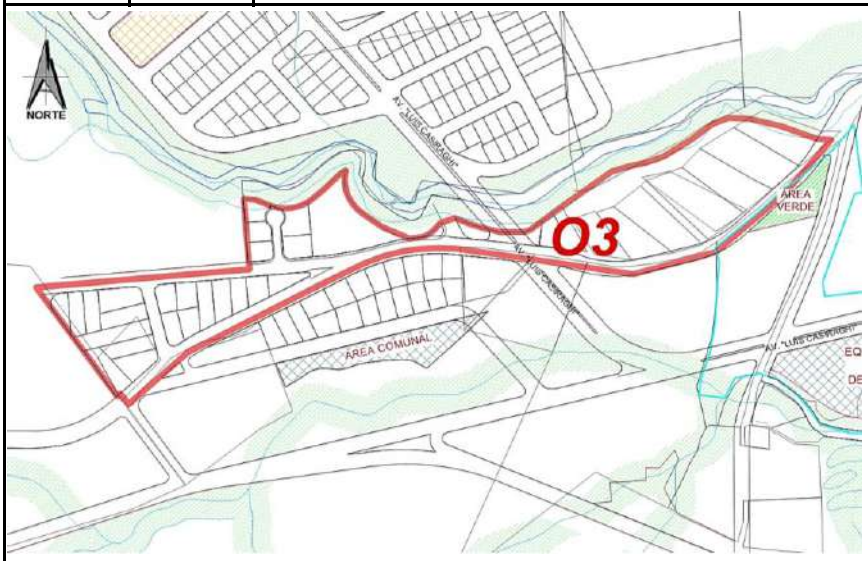
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. No se permitirán mayores alturas de las asignadas. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	39



UBICACIÓN

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.61*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

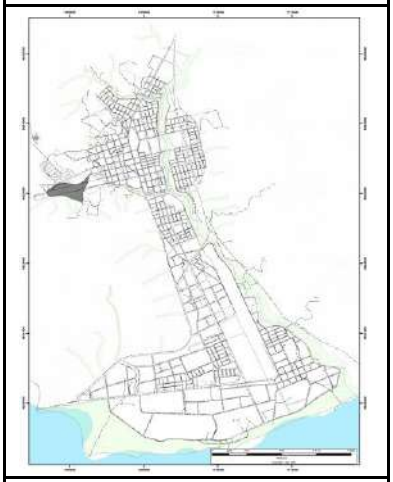
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	40

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*9.07*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*100*	*25*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Propender al desarrollo del sector mediante una apropiada distribución de la población y de la densidad edificada, reforzando el uso residencial con una apropiada mixtura de usos complementarios a fin de conseguir adecuados niveles de habitabilidad y funcionamiento dentro de las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	
3 pisos	450	15	44%	132%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

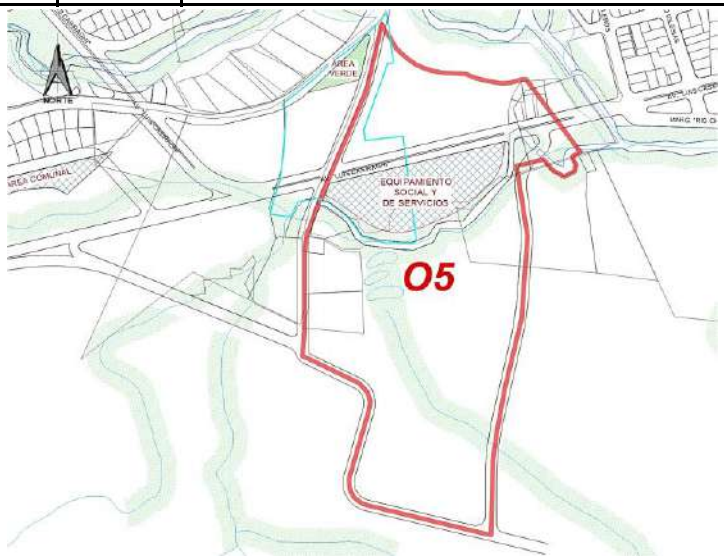
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

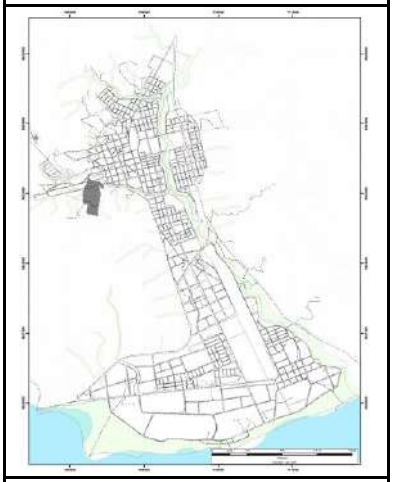
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	O5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	41



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*9.49*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*15*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Conservar las características del sector como un fortalecimiento de las cuencas visuales y la preservación de recursos naturales de forma que se complementen con el uso principal.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad y Servicios de Turismo
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	350	12	54%	54%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	350	12	54%	108%	Pareada (B)	5	3	3	
3 pisos	450	15	44%	132%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS será resultante de aplicar los retiros correspondientes de acuerdo al tamaño del lote y tipo de implantación permitida; sin embargo, en ningún caso podrá superar el 70% en predios menores a 500m2, el 60% en predios entre 500m2 y 1000m2, 50% en predios entre 1000m2 y 1500m2, 45% en predios entre 1500m2 y 2000m2 y, 40% en predios mayores a 2000m2.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- Las alturas de 3 pisos solo se permitirán en los predios con frente a la av. Luis Casiraghi.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

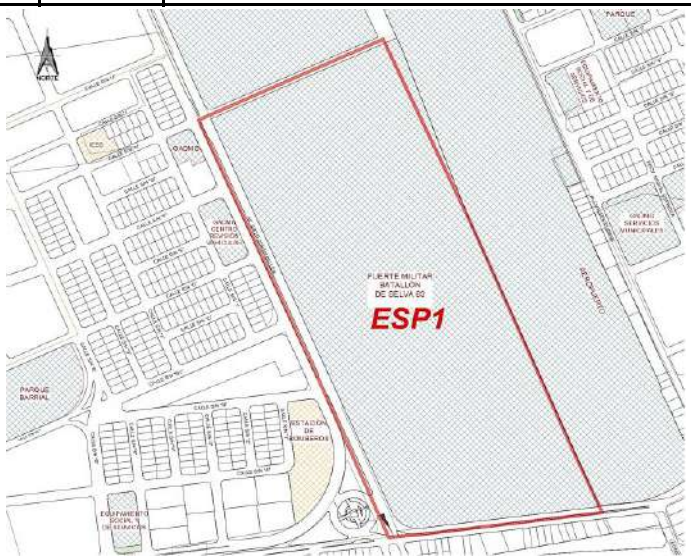
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

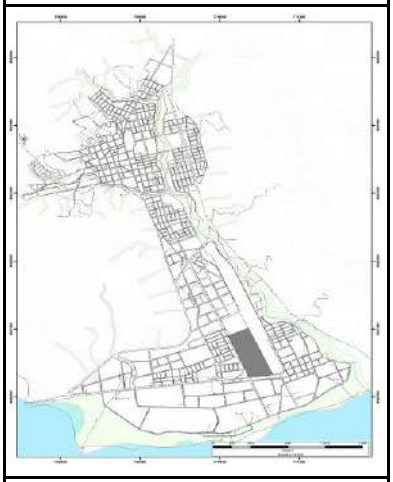
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y servicios turísticos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	ESP1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	42



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*20.56*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*1*	*3.50*

OBJETIVOS

Mantener las características de ocupación y el uso principal del suelo.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Equipamiento de Seguridad Nacional: Cuartel
USO COMPLEMENTARIO	
USO RESTRINGIDO	
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			10%	10%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
6.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

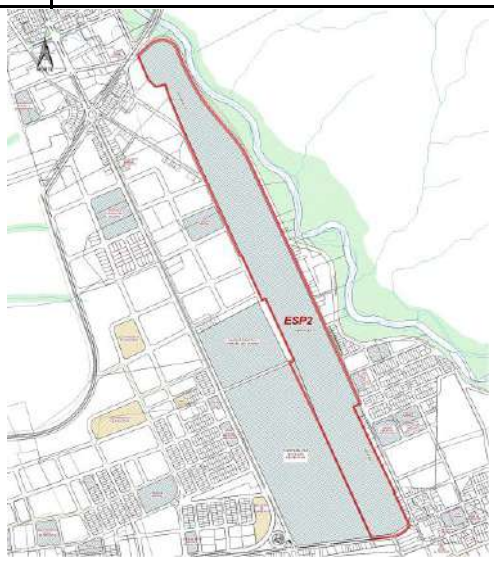
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	ESP2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	43



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*33.41*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1	*3.50*	*1*	*3.50*

OBJETIVOS

Mantener las características de ocupación y el uso principal del suelo.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Equipamiento de Transporte: Aeropuerto
USO COMPLEMENTARIO	
USO RESTRINGIDO	
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			5%	5%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua así como áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
6.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

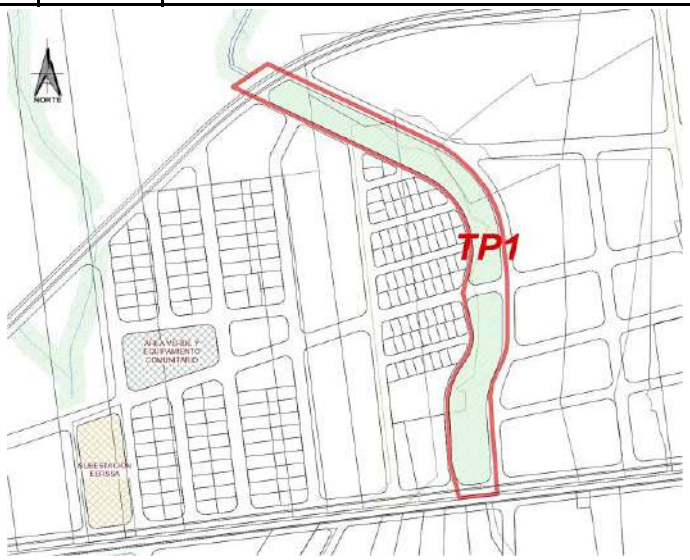
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP1	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	44



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*2.81*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1		*1*	

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP2	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	45

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*97.88*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1		*1*	

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

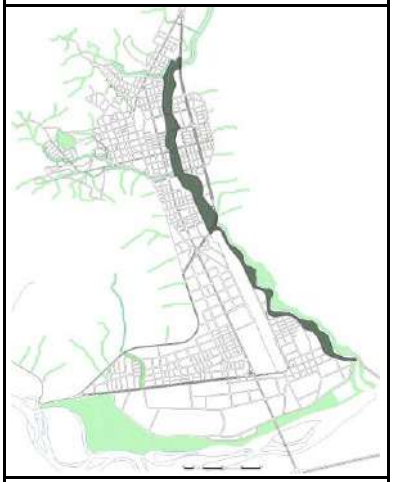
OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP3	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	46

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*53.74*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1		*1*	

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

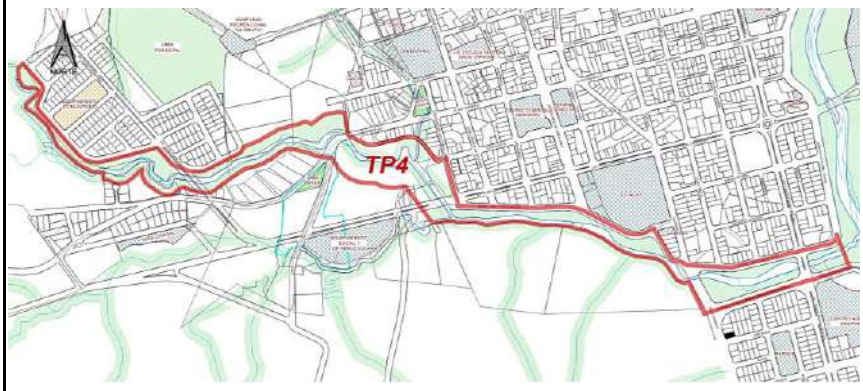
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP4	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	47



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:		URBANO PROTECCIÓN	
SUPERFICIE [ha]:		*10.33*	
DENSIDADES			
BRUTA		**NETA**	
Hab / ha	**Viv / ha**	**Hab / ha**	**Viv / ha**
-	-	-	-
EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		**MÁXIMA**	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1		*1*	

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

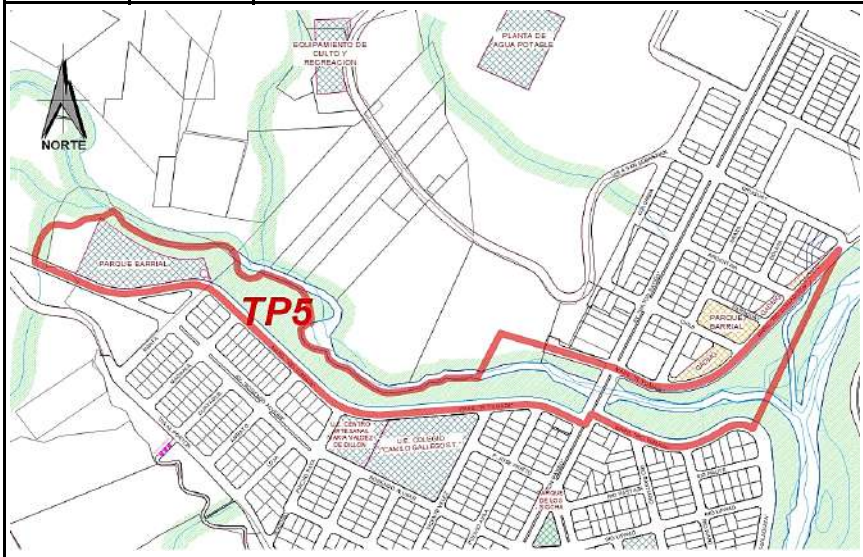
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL

PIT :	TP5	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	48



UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*6.65*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1		*1*	

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PUGS
2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

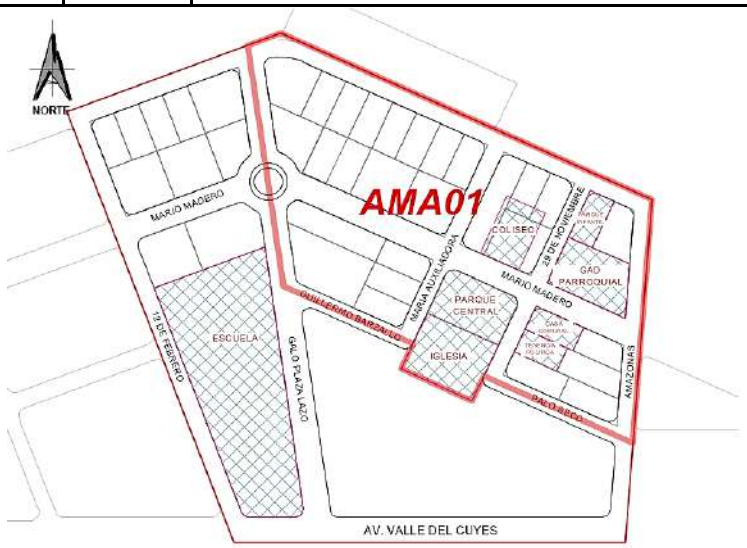
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

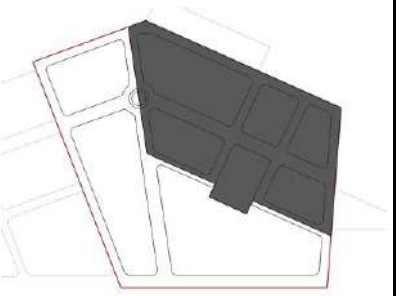
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: AMAZONAS

PIT :	AMA01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	1



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.30*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	200	10	70%	210%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a la calle Mario Madero.
6.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

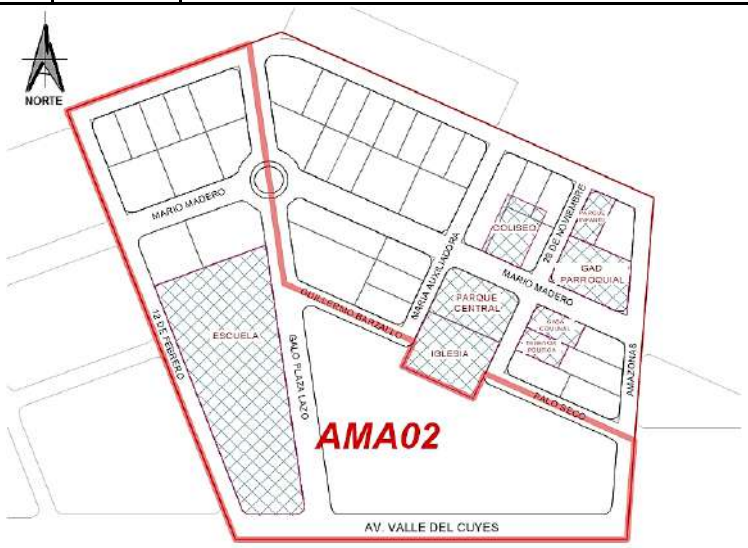
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

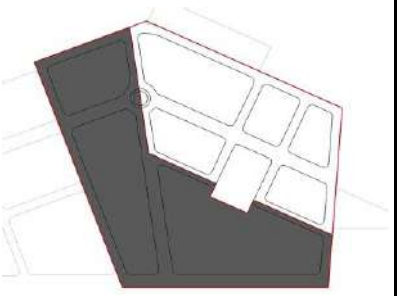
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: AMAZONAS

PIT :	AMA02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	2



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4.13*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*33*	*10*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	400	15	47%	47%	Aislada (A)	3	3	3	
2 pisos	400	15	47%	94%	Aislada (A)	3	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

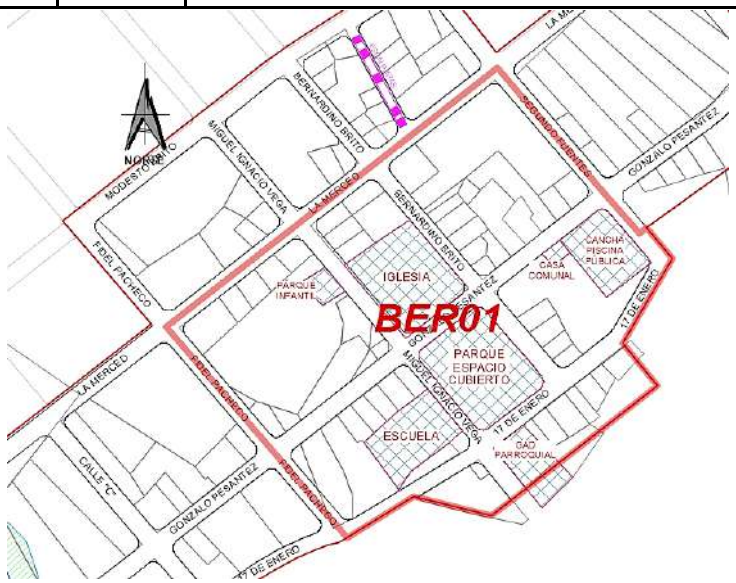
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

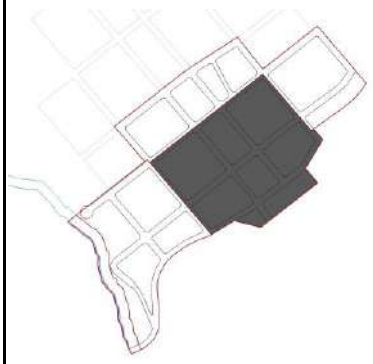
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BERMEJOS

PIT :	BER01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	3



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.94*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a la calle Gonzalo Pesántez en el tramo comprendido entre las calles Segundo Fuentes y Fidel Pacheco, y en las calles Miguel Ignacio Vega, Bernardino Brito y 17 de Enero en predios con frente al parque.
6.- Para todas las edificaciones que no se encuentren emplazadas, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 5, el tipo de implantación será Continua (C).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

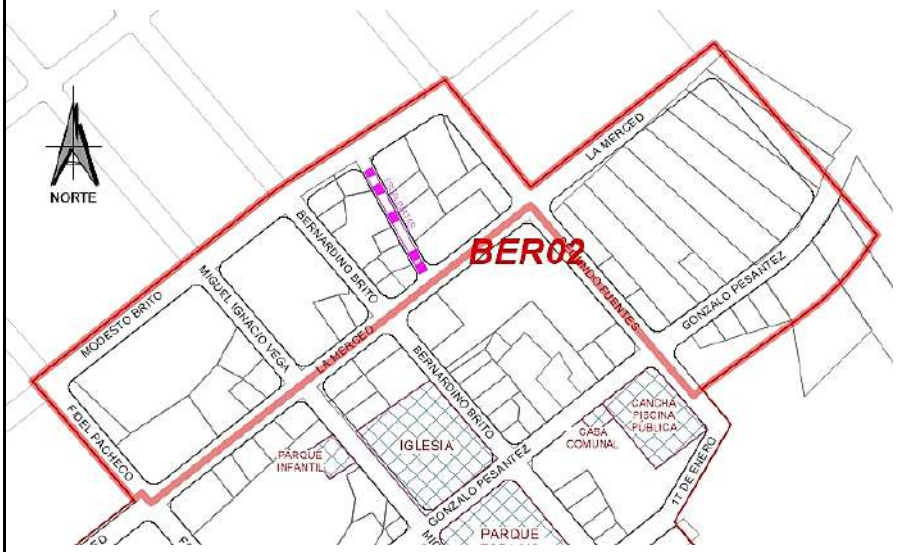
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

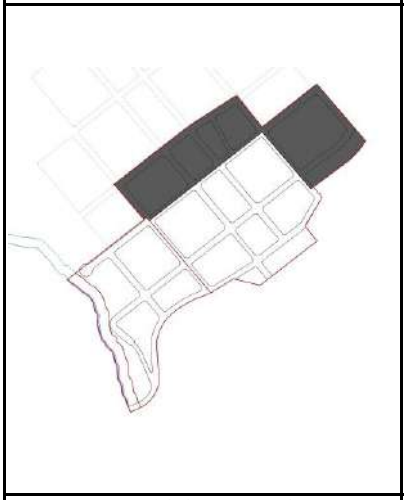
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BERMEJOS

PIT :	BER02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	4



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.30*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

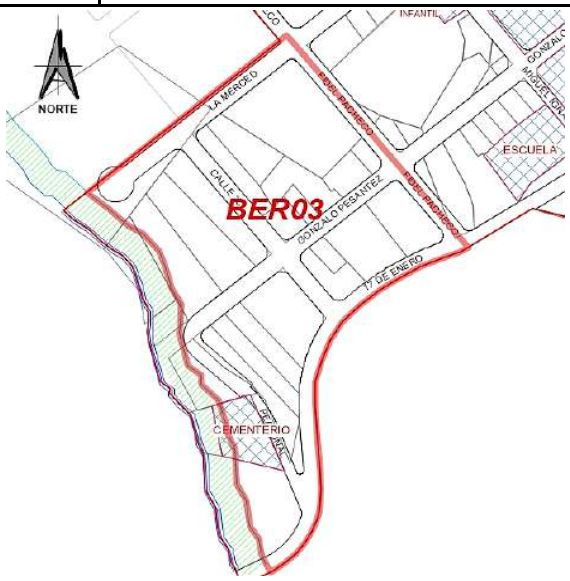
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

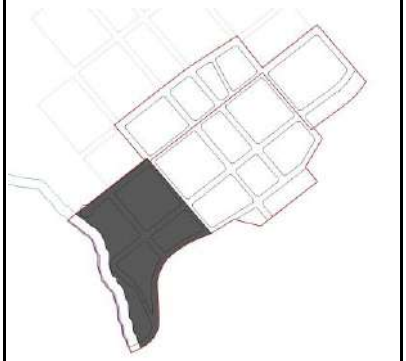
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BERMEJOS

PIT :	BER03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	5



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2.61*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

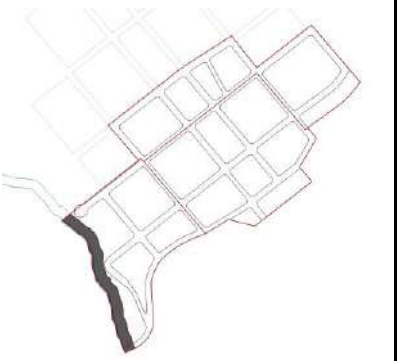
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BERMEJOS

PIT :	BER04	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	6

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*0.42*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

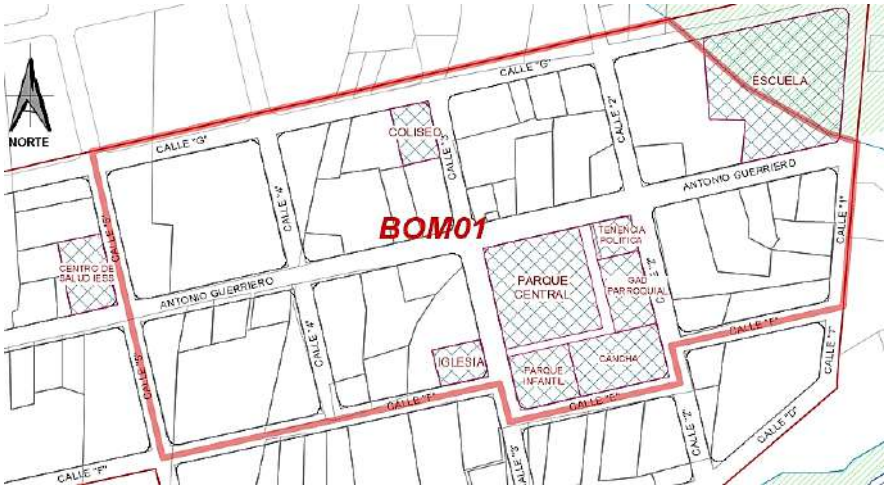
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

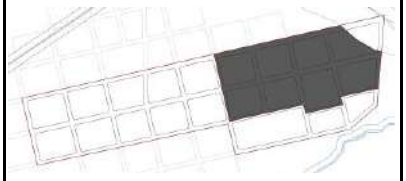
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BOMBOIZA

PIT :	BOM01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	7



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*6.52*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*75*	*22*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a la calle Antonio Guerriero en el tramo comprendido entre la calle 1 y calle 5, y en la calle 2 y calle 3 en predios con frente al parque.
6.- Para todas las edificaciones que no se encuentren emplazadas, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 5, el tipo de implantación será Continua (C).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

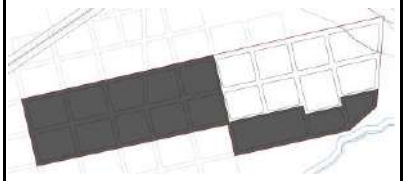
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BOMBOIZA

PIT :	BOM02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	8

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*11.03*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*75*	*22*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

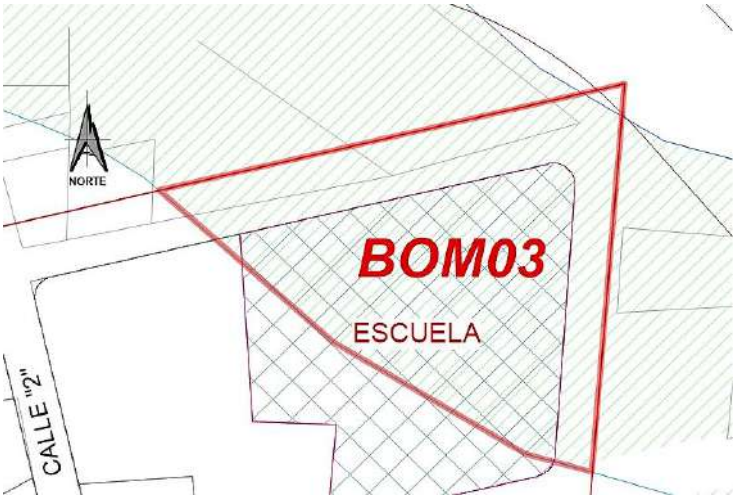
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

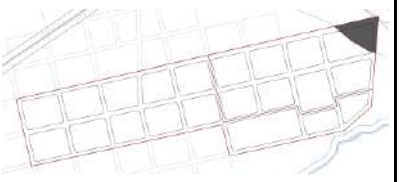
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: BOMBOIZA

PIT :	BOM03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	9



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*0.54*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

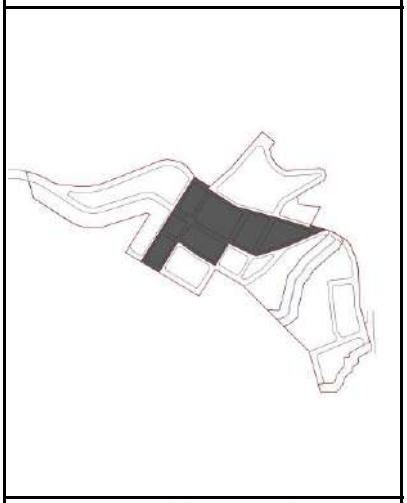
OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	10

UBICACIÓN



OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2.38*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*120*	*36*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4. - Las edificaciones nuevas, ampliaciones o adecuaciones destinadas a uso residencial que superen los dos pisos (incluido el nivel de subsuelo) deberán presentar un estudio de suelos y estructural que garantice la habitabilidad y funcionalidad de la edificación. Las edificaciones destinadas a otros usos deberán presentar su respectivo estudio de suelos y estructural desde el primer piso (incluido el nivel de subsuelo).
5.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
6.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a la calle Francisco de Orellana en el tramo comprendido entre la vía alterna al Este y la calle 24 de Mayo.
7.- Para todas las edificaciones que se encuentren emplazadas en la vía alterna, el tipo de implantación será Continua (C).
8.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
9.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
10.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
11.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
12.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
13.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

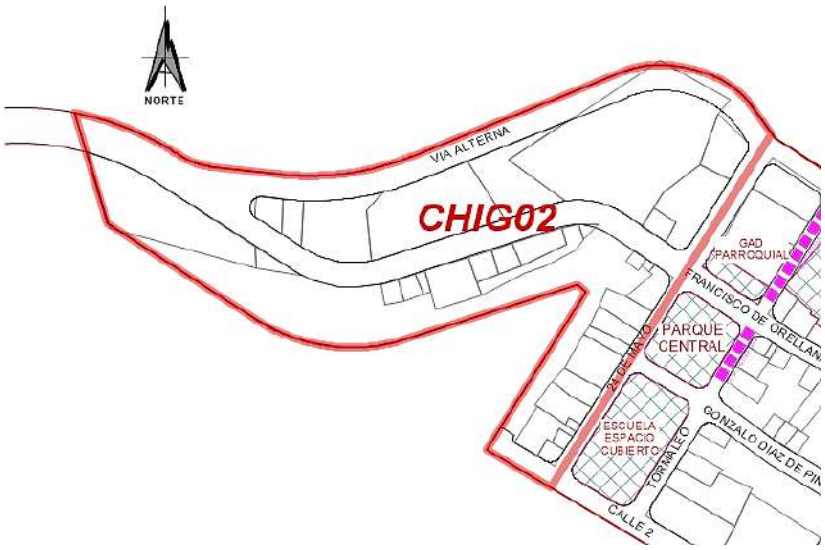
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

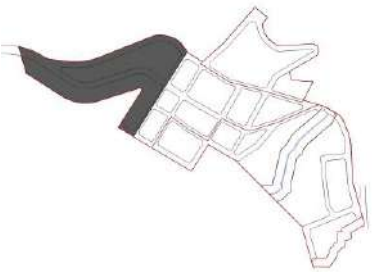
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	11



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2.47*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4. - Las edificaciones nuevas, ampliaciones o adecuaciones destinadas a uso residencial que superen los dos pisos (incluido el nivel de subsuelo) deberán presentar un estudio de suelos y estructural que garantice la habitabilidad y funcionalidad de la edificación. Las edificaciones destinadas a otros usos deberán presentar su respectivo estudio de suelos y estructural desde el primer piso (incluido el nivel de subsuelo).
5.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Las edificaciones que se encuentren emplazadas en la calle 24 de Mayo entre calle 2 y vía alterna, y en la calle Francisco de Orellana entre 24 de Mayo y vía alterna, el tipo de implantación será Continua sobre línea de fábrica (D).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

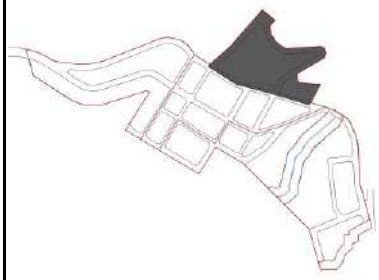
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	12

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*1.75*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
0-25		*33*	*10*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4. - Las edificaciones nuevas, ampliaciones o adecuaciones destinadas a uso residencial que superen los dos pisos (incluido el nivel de subsuelo) deberán presentar un estudio de suelos y estructural que garantice la habitabilidad y funcionalidad de la edificación. Las edificaciones destinadas a otros usos deberán presentar su respectivo estudio de suelos y estructural desde el primer piso (incluido el nivel de subsuelo).
5.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG04	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	13

UBICACIÓN

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*1.73*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*75*	*22*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4. - Las edificaciones nuevas, ampliaciones o adecuaciones destinadas a uso residencial que superen los dos pisos (incluido el nivel de subsuelo) deberán presentar un estudio de suelos y estructural que garantice la habitabilidad y funcionalidad de la edificación. Las edificaciones destinadas a otros usos deberán presentar su respectivo estudio de suelos y estructural desde el primer piso (incluido el nivel de subsuelo).
5.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Las edificaciones que se encuentren emplazadas en la calle Francisco de Orellana y calle Tormaleo, el tipo de implantación será Continua sobre línea de fábrica (D).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

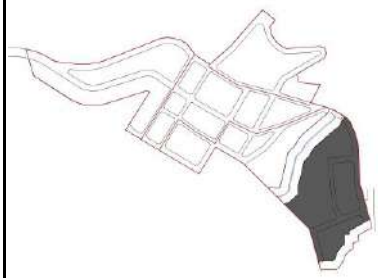
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG05	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	14

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2.23*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4. - Las edificaciones nuevas, ampliaciones o adecuaciones destinadas a uso residencial que superen los dos pisos (incluido el nivel de subsuelo) deberán presentar un estudio de suelos y estructural que garantice la habitabilidad y funcionalidad de la edificación. Las edificaciones destinadas a otros usos deberán presentar su respectivo estudio de suelos y estructural desde el primer piso (incluido el nivel de subsuelo).
5.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

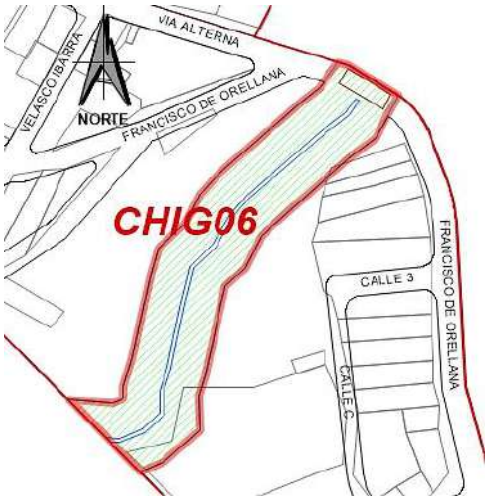
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

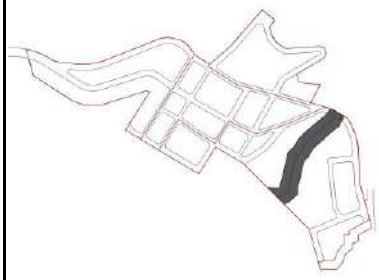
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG06	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	15



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*0.64*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

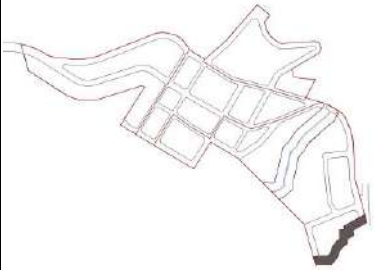
OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: CHIGÜINDA

PIT :	CHIG07	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	16

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*0.22*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

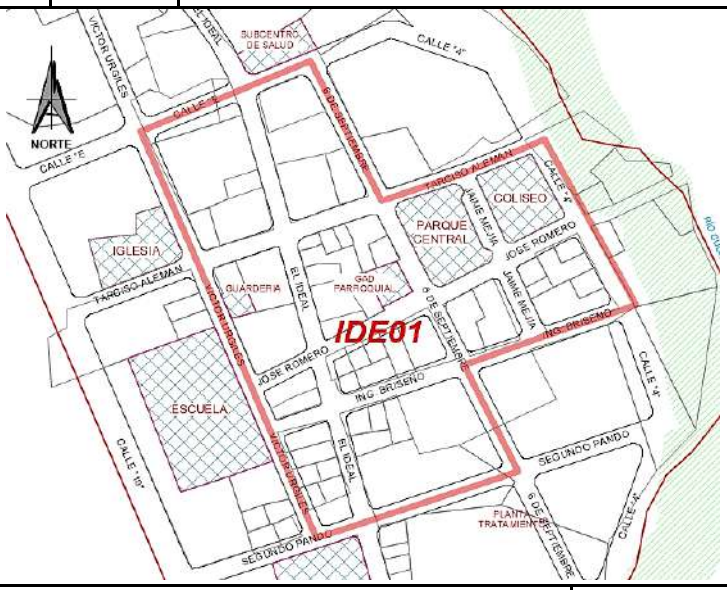
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

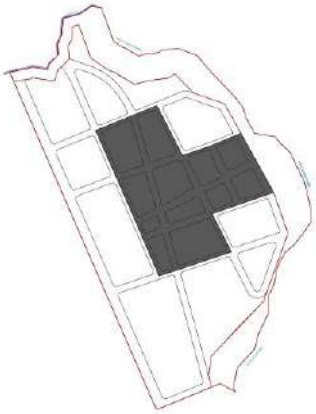
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL IDEAL

PIT :	IDE01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	17



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.47*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*120*	*36*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a las calles El Ideal entre Segundo Pando y Tarciso Alemán, calles 6 de Septiembre, Jaime Mejía y calle 4 entre José Romero y Tarciso Alemán, y en las calles José Romero y Tarciso Alemán entre la calle 4 y El Ideal.
6.- Para todas las edificaciones que no se encuentren emplazadas, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 5, el tipo de implantación será Continua (C).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

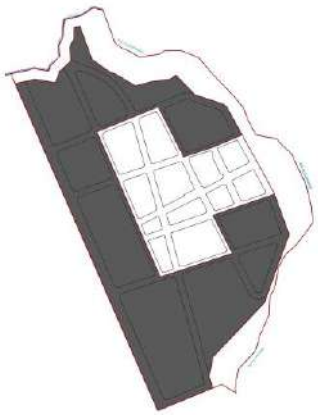
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL IDEAL

PIT :	IDE02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	18

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*8.61*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

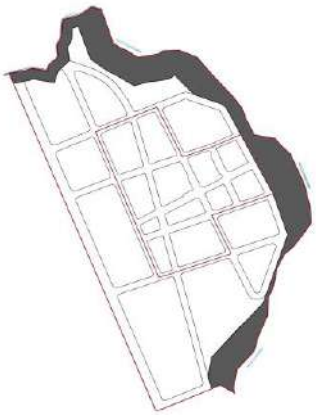
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL IDEAL

PIT :	IDE03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	19

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*2.74*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

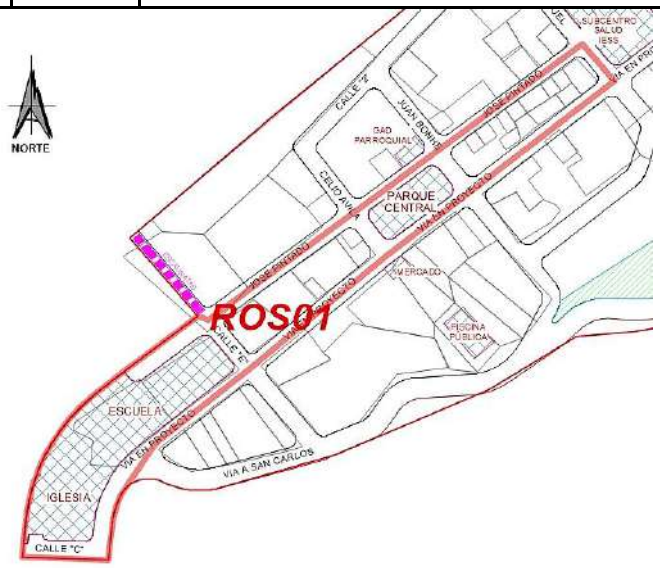
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

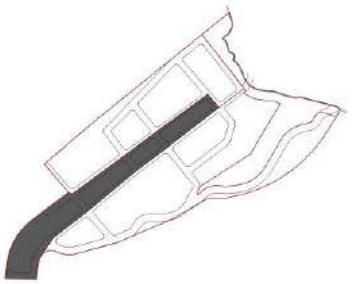
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL ROSARIO

PIT :	ROS01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	20



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*1.55*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a las calles José Pintado y calle 3 (calle en proyecto) entre San Miguel y calle E, y en las calles San Miguel, Juan Bonhe, Celio Avila y calle E entre José Pintado y calle 3 (calle en proyecto).
6.- Para todas las edificaciones que no se encuentren emplazadas, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 5, el tipo de implantación será Continua (C).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

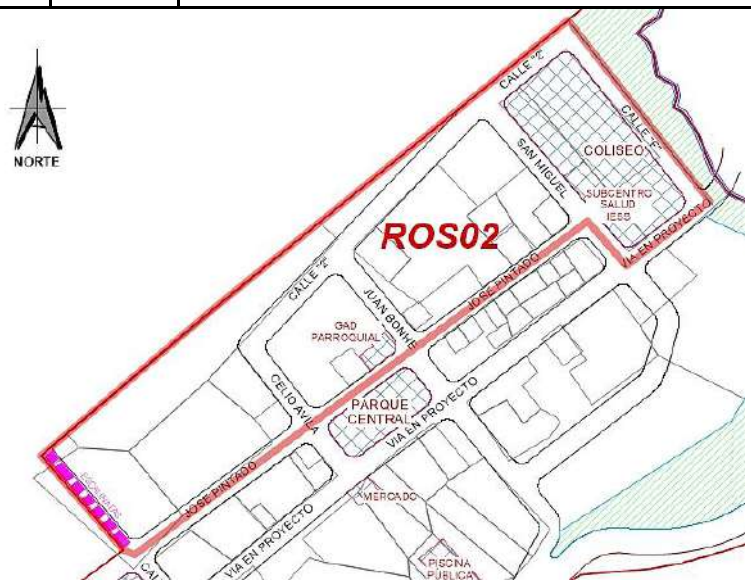
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

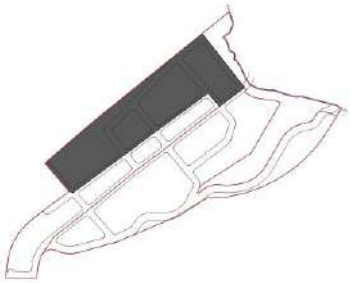
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL ROSARIO

PIT :	ROS02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	21



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2.48*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*75*	*22*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Las edificaciones emplazadas con frente a la calle José Pintado entre San Miguel y calle E, el tipo de implantación será Continua sobre línea de fábrica (D).
6.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

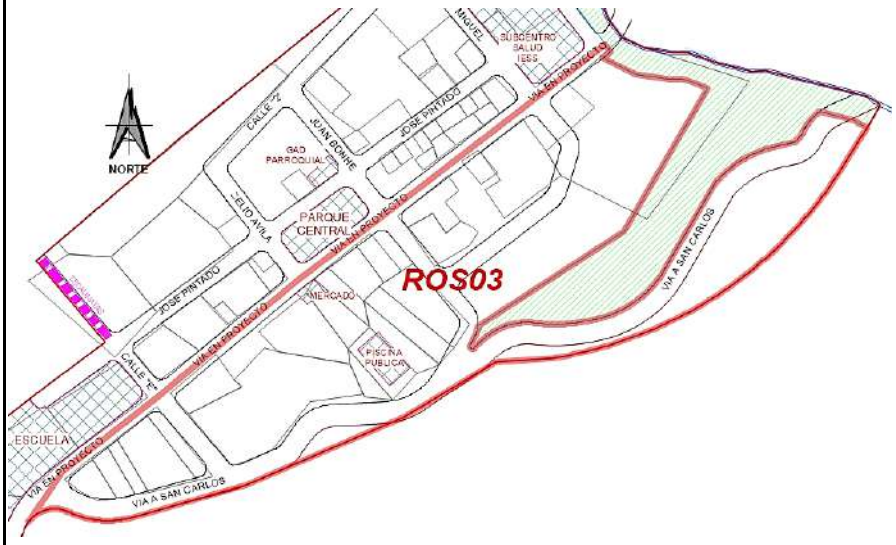
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

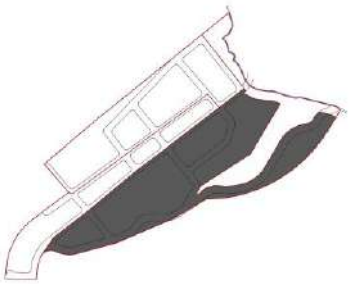
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL ROSARIO

PIT :	ROS03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	22



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*3.82*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*75*	*22*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Las edificaciones emplazadas con frente a la calle 3 (calle en proyecto) entre San Miguel y calle E, el tipo de implantación será Continua sobre línea de fábrica (D).
6.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

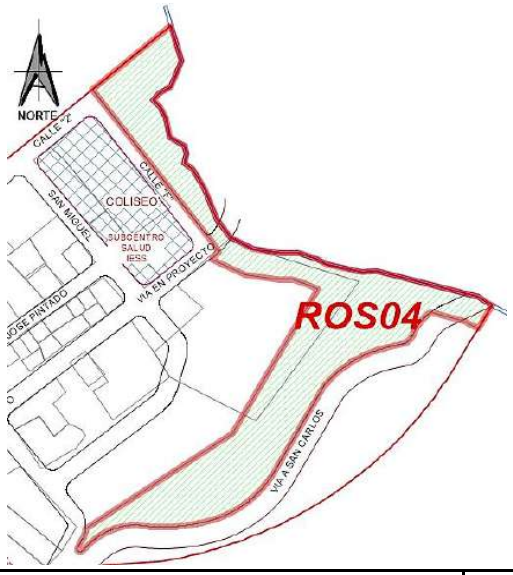
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

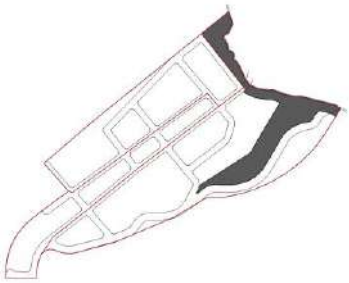
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: EL ROSARIO

PIT :	ROS04	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	23



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*1.13*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

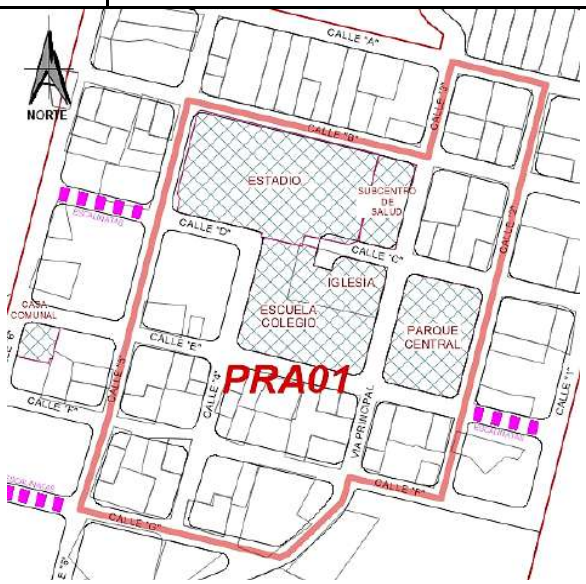
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

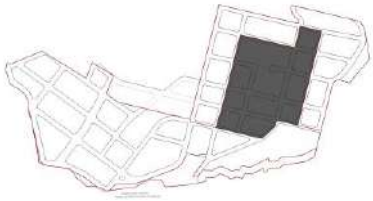
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: LA PRADERA

PIT :	PRA01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	24



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4.11*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a las calles principal, calle 3 y calle 2 entre calle B y calle F.
6.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
7.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
8.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
9.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
10.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
11.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

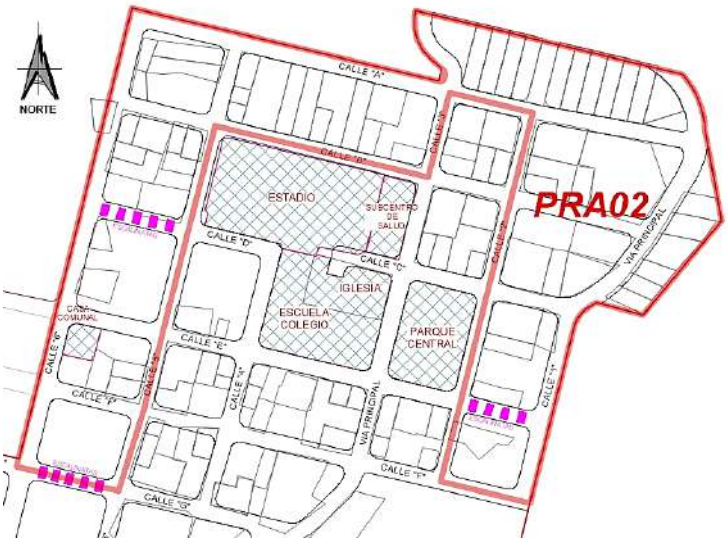
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

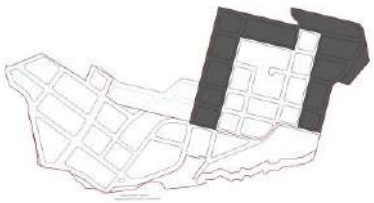
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: LA PRADERA

PIT :	PRA02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	25



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*5.17*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

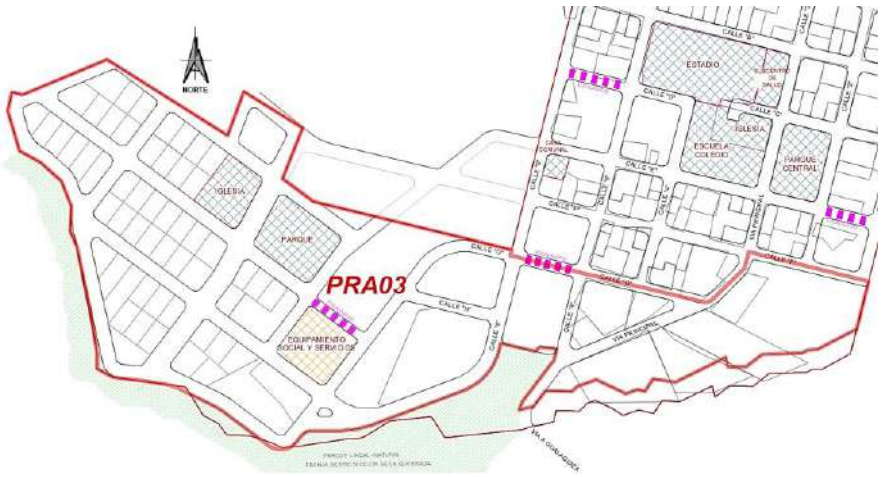
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

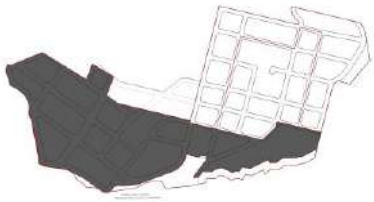
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: LA PRADERA

PIT :	PRA03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	26



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*10.35*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	360	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	360	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

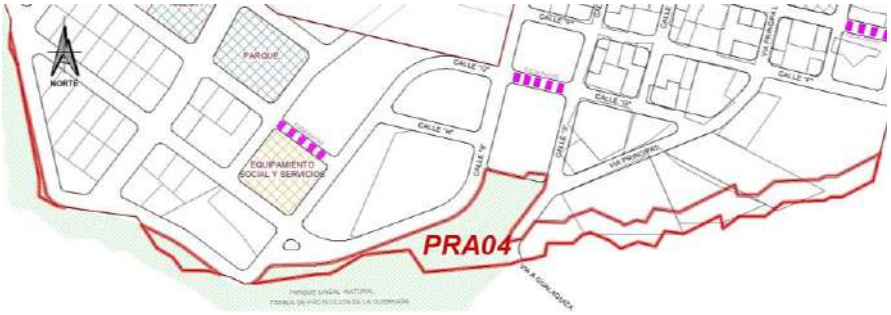
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

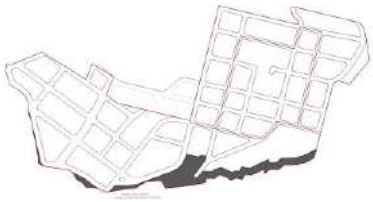
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: LA PRADERA

PIT :	PRA04	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	27



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*1.13*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

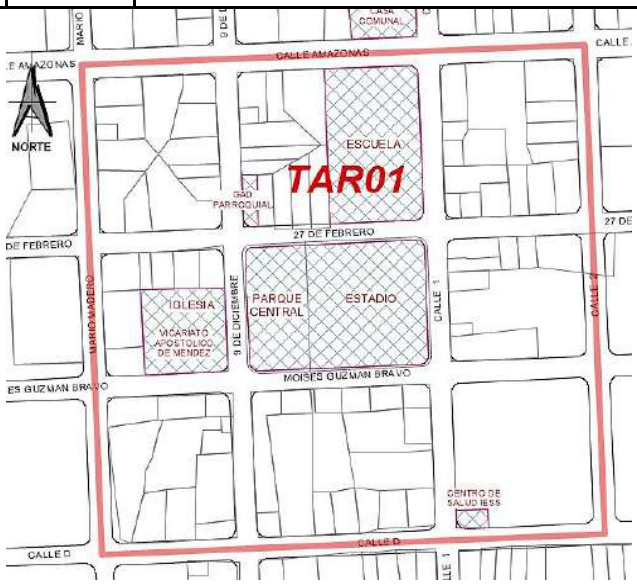
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

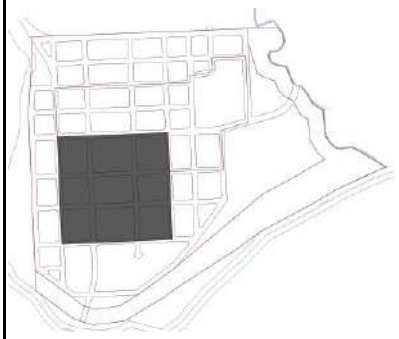
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: NUEVA TARQUI

PIT :	TAR01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	28



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.57*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*110*	*33*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	150	8	84%	84%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	150	8	84%	168%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	150	10	80%	240%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a las calles 9 de Diciembre y calle 1 entre Amazonas y calle D, calles 27 de Febrero y Moisés Guzmán Bravo entre Mario Madero y calle 2.
6.- Para todas las edificaciones que no se encuentren emplazadas, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 5, el tipo de implantación será Continua (C).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
12.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

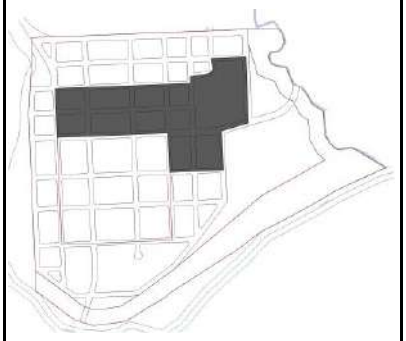
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: NUEVA TARQUI

PIT :	TAR02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	29

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*7.90*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

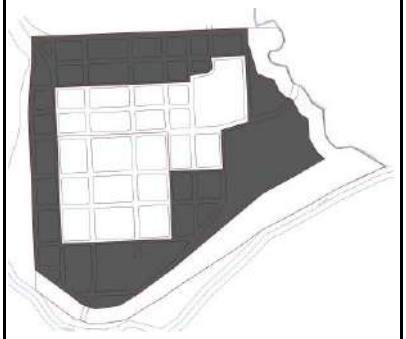
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: NUEVA TARQUI

PIT :	TAR03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	30

UBICACIÓN



OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*21.69*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	360	15	40%	40%	Aislada (A)	5	3	3	
2 pisos	360	15	40%	80%	Aislada (A)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

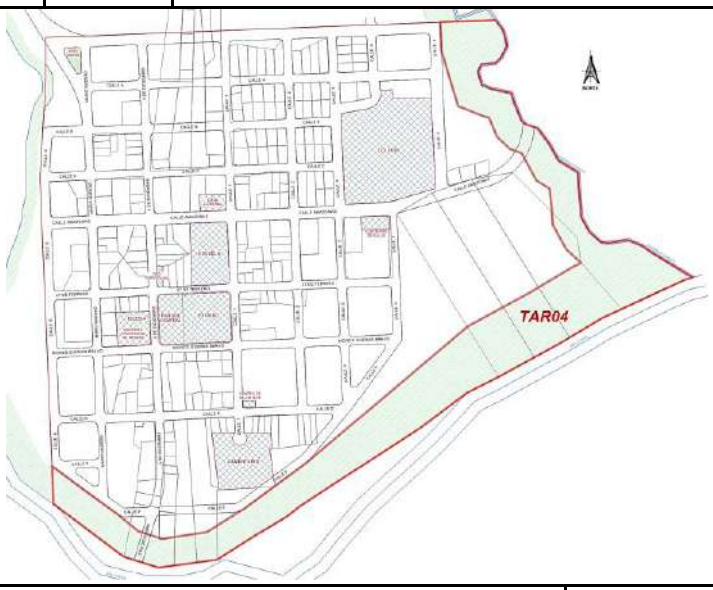
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

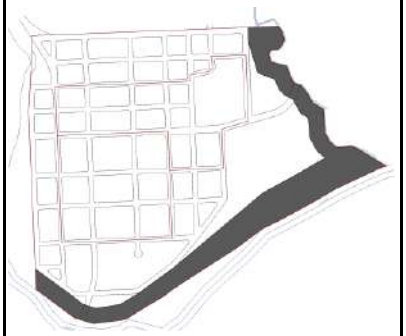
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: NUEVA TARQUI

PIT :	TAR04	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	31



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*7.66*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO

VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

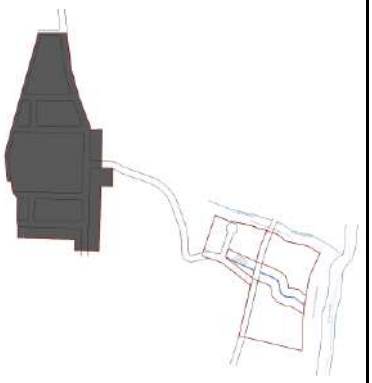
OBSERVACIONES

Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN FRANCISCO

PIT :	FRAN01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	32

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*4.88*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	70%	70%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	70%	140%	Continua (C)	3	0	3	
3 pisos	360	12	60%	180%	Pareada (B)	3	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).
10.- En las manzanas que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación, los proyectos de edificación se realizarán de acuerdo al análisis del contexto urbano, especialmente para el tipo de implantación y altura de la edificación mediante inspección e informe técnico motivado.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

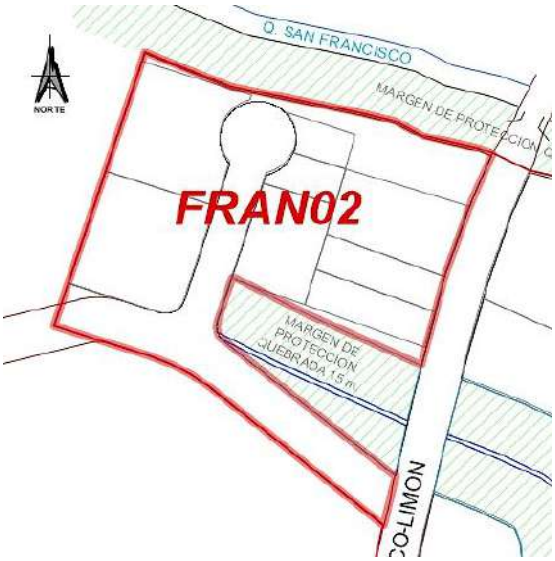
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

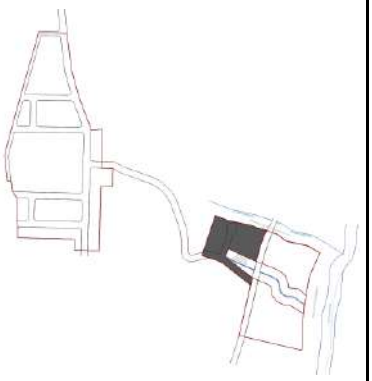
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN FRANCISCO

PIT :	FRAN02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	33



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*0.69*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	250	10	76%	76%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	250	10	76%	152%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

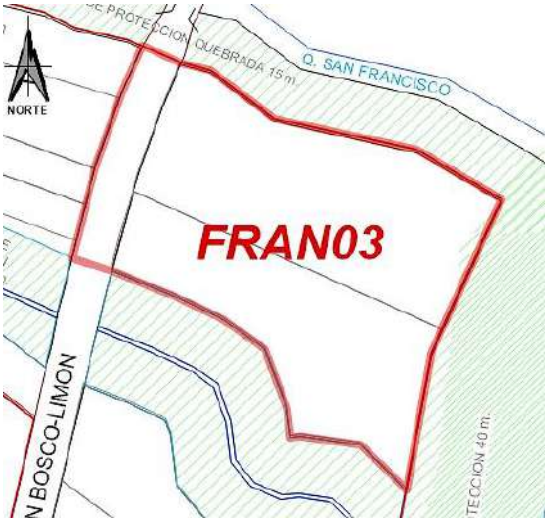
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

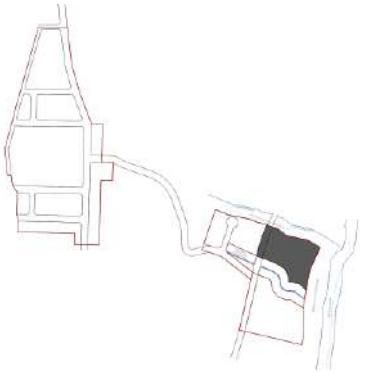
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN FRANCISCO

PIT :	FRAN03	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	34



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*0.67*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	360	12	55%	55%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	360	12	55%	110%	Pareada (B)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

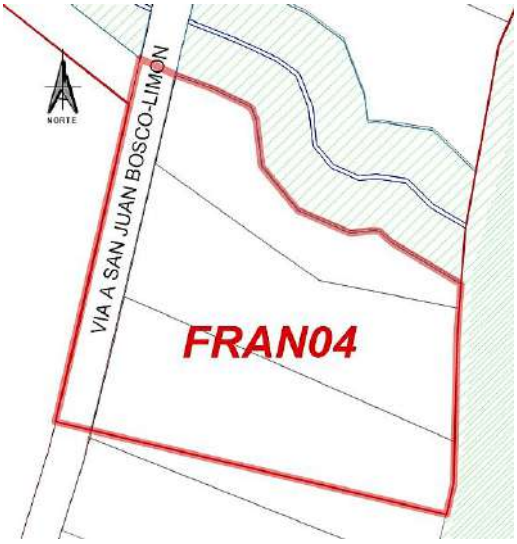
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

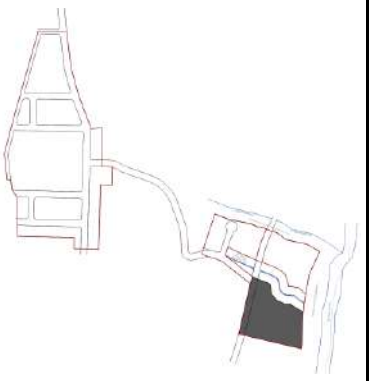
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN FRANCISCO

PIT :	FRAN04	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	35



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*0.91*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
25-45		*60*	*18*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	360	12	55%	55%	Pareada (B)	5	3	3	
2 pisos	360	12	55%	110%	Pareada (B)	5	3	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
6.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
7.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
8.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
9.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

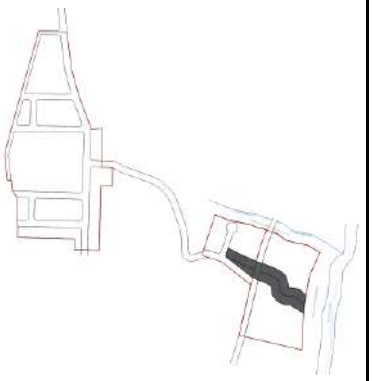
OBSERVACIONES

La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN FRANCISCO

PIT :	FRAN05	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	36

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URBANO PROTECCIÓN
SUPERFICIE [ha]:	*0.49*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
-	-	-	-

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
1			

OBJETIVOS

Proteger y conservar los márgenes de ríos y quebradas como parte fundamental del patrimonio natural en las áreas urbanas.

Recuperar el valor paisajístico de las márgenes de protección de los ríos y quebradas para uso y disfrute de la población.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso			2%	2%	Aislada (A)	5	5	5	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua natural, así como, áreas de protección natural con proyectos que no sean de uso público.
2.- Por excepción serán admisibles proyectos para las actividades turísticas y recreativas, siempre y cuando cumplan con el punto 1, con las condiciones de implantación y habilitación del suelo previstas y sean concordantes con los objetivos de conservación.
3.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
4.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
5.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

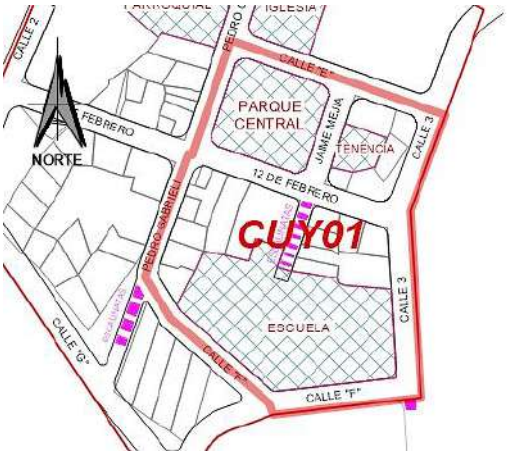
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

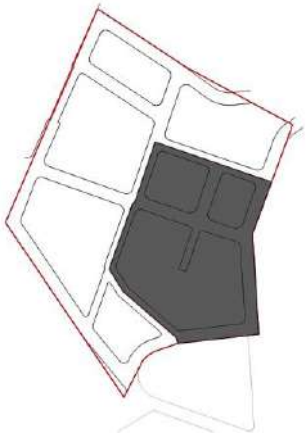
Las edificaciones permitidas están relacionadas o acordes a la implementación de infraestructura complementaria para las actividades turísticas y recreativas, respetando la edificabilidad, excepto en elementos relevantes como miradores o hitos paisajisticos construidos.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN MIGUEL DE CUYES

PIT :	CUY01	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	37



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*1.41*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*90*	*27*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*3*	*10.50*

OBJETIVOS

Consolidar el sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos administrativos, de gestión y residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Múltiple
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	120	8	80%	80%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	120	8	80%	160%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	120	10	75%	225%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	120	8	60%	60%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	120	8	60%	120%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda bifamiliar.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en las calles Pedro Gabrieli, Jaime Mejía y 12 de Febrero en predios frente al parque, y en la calle E entre Pedro Gabrieli y calle 3.
6.- Las edificaciones que se encuentren emplazadas en la calle 3 y calle F, el tipo de implantación será Continua (C).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

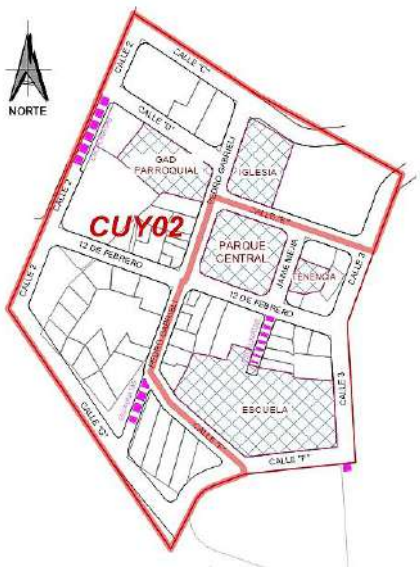
SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

OBSERVACIONES

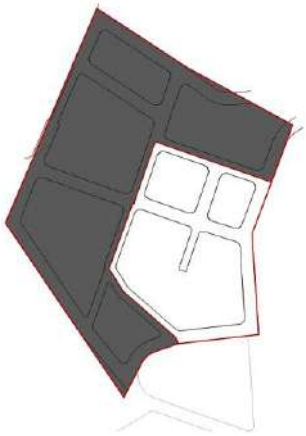
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO CANTONAL: SAN MIGUEL DE CUYES

PIT :	CUY02	LOCALIZACIÓN	FICHA DE PLANEAMIENTO No.	38



UBICACIÓN



DATOS GENERALES

CLASE DE SUELO:	URB. NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE [ha]:	*2.67*

DENSIDADES

BRUTA		NETA	
Hab / ha	Viv / ha	Hab / ha	Viv / ha
45-70		*110*	*33*

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	Altura	Pisos	Altura
2	*7.00*	*2*	*7.00*

OBJETIVOS

Impulsar la consolidación del sector mediante una distribución equilibrada de la población y la densidad edificada, reforzando los usos residenciales, con una mezcla complementaria de otros usos, para asegurar adecuados niveles de habitabilidad y funcionalidad en las edificaciones.

SIMBOLOGÍA

- Polígono de Intervención Territorial
- Márgenes de Protección
- Manzanas
- Predios
- Equipamientos
- Curva de nivel
- Río perenne
- Río principal

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m2]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETIRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	120	8	80%	80%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
2 pisos	120	8	80%	160%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
3 pisos	120	10	75%	225%	Continua sobre línea de fábrica	0	0	3	
1 piso	150	8	68%	68%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	150	8	68%	136%	Continua (C)	3	0	3	
					RELACIÓN FRENTE / FONDO	MÍNIMA = 1 / 1 - ÓPTIMA = 1 / 2 - MÁXIMA = 1 / 2.5			

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- Bajo ningún motivo se puede edificar en suelo no urbanizable, esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, así como, áreas de riesgo y protección natural.
2.- La altura máxima se calcula multiplicando los 3,5m. correspondientes a la altura de cada piso por el número total de pisos. Adicionalmente, en el caso de cubierta inclinada se permitirá hasta 1.80m de altura en el punto más alto (cumbrero).
3.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
4.- El COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. El uso residencial es para vivienda unifamiliar exclusivamente.
5.- Las edificaciones de 3 pisos solo se permiten en predios con frente a la calle Pedro Gabrieli entre calle D y 12 de Febrero, y en la calle E entre calle 3 y Pedro Gabrieli.
6.- Para todas las edificaciones que se encuentren emplazadas, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 5, el tipo de implantación será Continua sobre línea de fábrica (D).
7.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos desarrollos se deberá presentar una propuesta de jerarquía vial, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, las vías locales de los nuevos desarrollos tendrán una sección mínima de 14 m.
8.- Para la asignación de usos de suelo se atenderá a las determinaciones específicas que estipule el Componente Urbanístico y/o la Ordenanza correspondiente.
9.- Los lotes cuya superficie sea inferior a la establecida actualmente y que se encuentren debidamente legalizados y/o fraccionados, mantendrán su superficie actual, retiros y alturas con los que fueron aprobados.
10.- El tratamiento de culatas es obligatorio, deberán ser enlucidas y pintadas, cumpliendo adicionalmente con lo dispuesto en la ordenanza respectiva.
11.- El tratamiento de la quinta fachada (cubiertas) es obligatorio, para lo cual se deberan utilizar materiales y formas que armonicen positivamente con el entorno (teja, ceramica, color, etc.).

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
PUGS 2021 - 2033

SUELO PÚBLICO	
VIALIDAD:	
EQUIPAMIENTOS:	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	

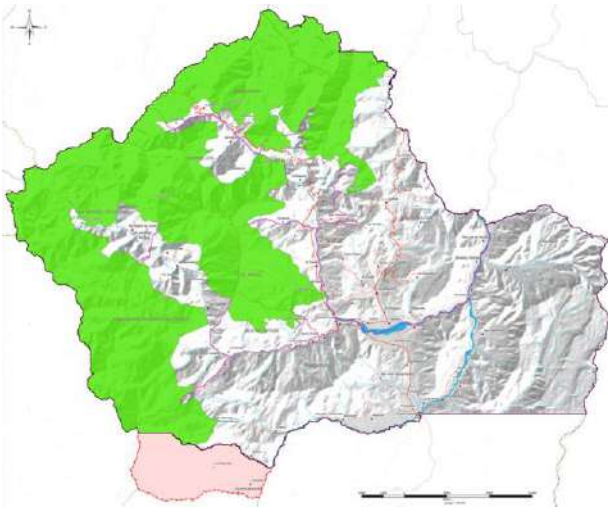
OBSERVACIONES

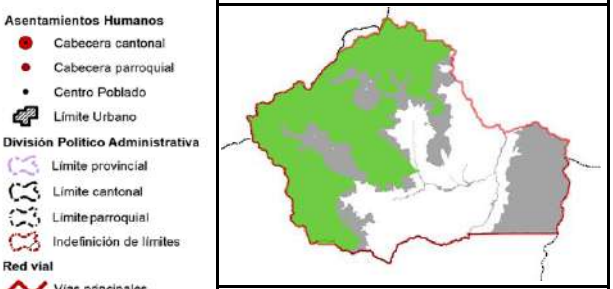
La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos, según la edificabilidad básica y máxima asignada. La tipologia del sector es para vivienda unifamiliar.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RP01





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***CONSERVACION***
SUPERFICIE [ha]**:**	***87,974.15***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1	***4.00***	***1***	***4.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Actividades científicas culturales y recreación pasiva
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso					Aislada (A)	15	15	15	

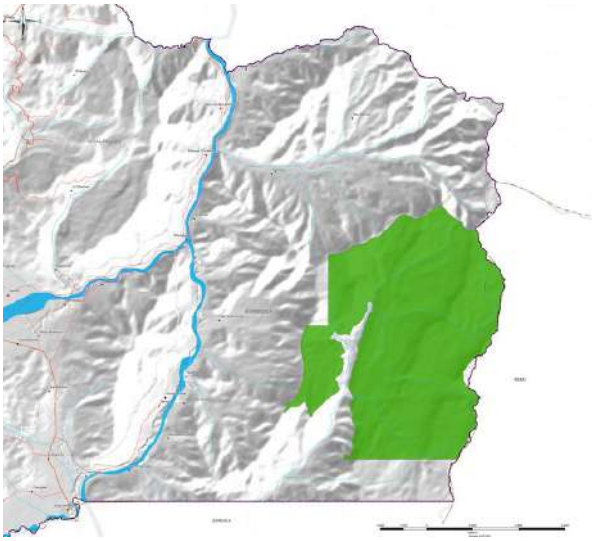
DETERMINANTES ADICIONALES

1.- En el Suelo Rural de Protección RP01, RP02, RP04, RP05 y RP07 quedan prohibidos todo tipo de fraccionamiento de suelo (Fraccionamiento urbano y agrícola).
2.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
3.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
4.- Las actividades principales son las de protección y conservación por lo cual se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente a los residentes legales.
5.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberán utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
6.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
7.- La altura máxima permitida será de 4,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
8.- Los caminos vecinales y otros accesos serán de tipo ecológicos y tendrán una sección máxima de 3.00 m.
9.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

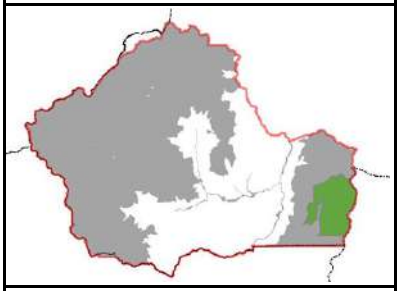
DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RP02



UBICACIÓN



OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***CONSERVACION***
SUPERFICIE [ha]**:**	***9,023.82***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1	***4.00***	***1***	***4.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Actividades científicas culturales y recreación pasiva
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso					Aislada (A)	15	15	15	

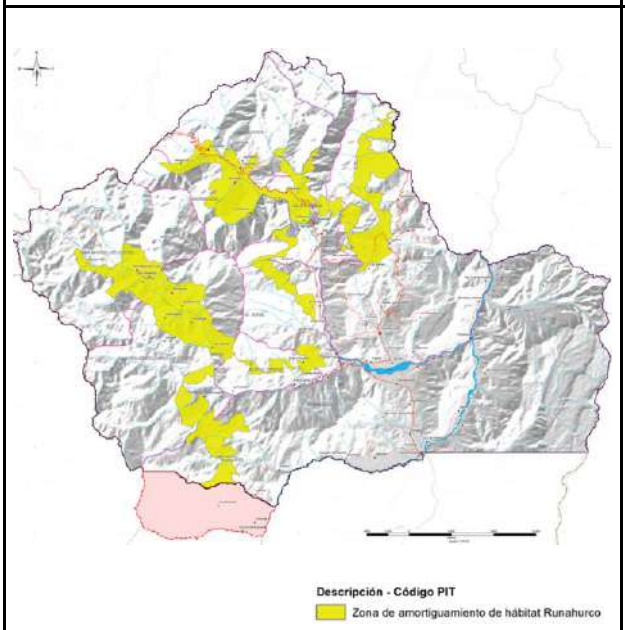
DETERMINANTES ADICIONALES

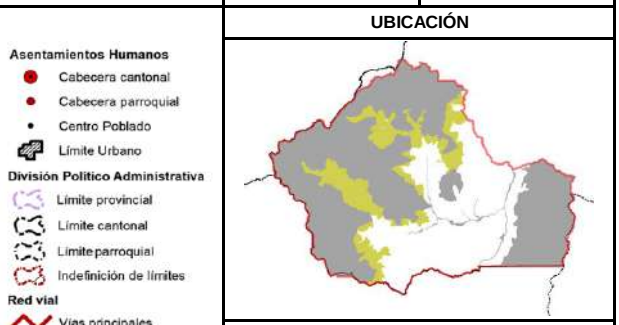
1.- En el Suelo Rural de Protección RP01, RP02, RP04, RP05 y RP07 quedan prohibidos todo tipo de fraccionamiento de suelo (Fraccionamiento urbano y agrícola).
2.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
3.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
4.- Las actividades principales son las de protección y conservación por lo cual se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente a los residentes legales.
5.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberán utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
6.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
7.- La altura máxima permitida será de 4,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
8.- Los caminos vecinales y otros accesos serán de tipo ecológicos y tendrán una sección máxima de 3.00 m.
9.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RP03





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***AMORTIGUAMIENTO***
SUPERFICIE [ha]**:**	***27,626.14***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
2	***7.00***	***2***	***7.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Agroforestal, Agropecuario
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
2 pisos	1	60	5%	10%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	3	90	1.67%	3.34%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	5	120	1%	2%	Aislada (A)	15	15	15	1 / 4
2 pisos	10	200	0.5%	1%	Aislada (A)	20	20	20	1 / 4

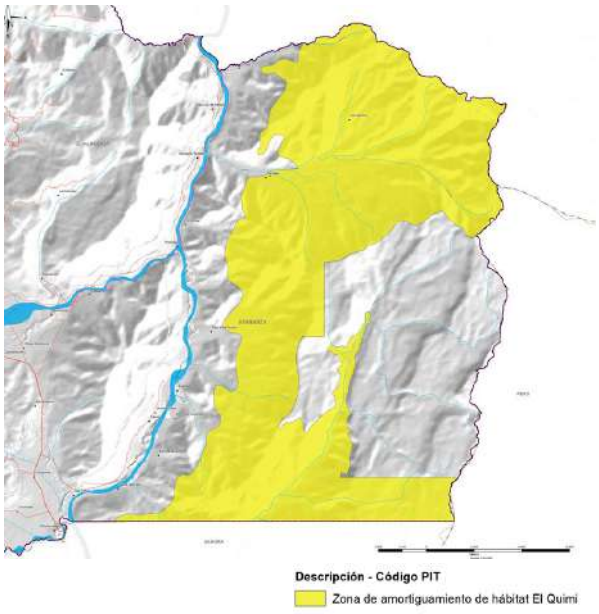
DETERMINANTES ADICIONALES

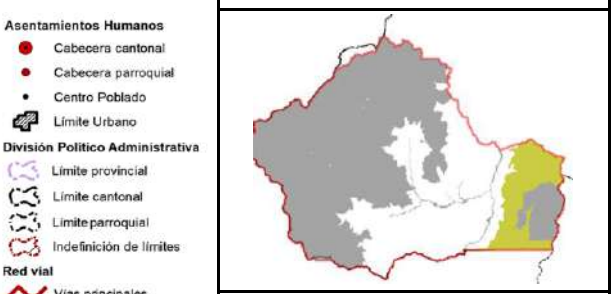
1.- En el Suelo Rural (No Urbanizable) quedan prohibidos los fraccionamientos de suelo con características urbanas (Fraccionamiento urbano), ya sean estos del tipo urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Solo se permitirán fraccionamientos agrícolas destinados a cultivos o explotación agropecuaria conforme a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD.
2.- Para diferenciar el fraccionamiento urbano del agrícola; se entenderá por fraccionamiento urbano (a más de lo que determina el Art. 470 del COOTAD) a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población (Asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, alcantarillado, vialidad).
3.- Los fraccionamientos para este PIT estarán sujetos a los "Buffers de fraccionamiento" indicados en el plano PUGS C03: FRACCIONAMIENTO RURAL EN EL SUELO CANTONAL PIT-RP03 Y SUELO PRODUCTIVO.
4.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
5.- Las actividades principales son las productivas por lo cual el COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos y no se superará el mismo.
3.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
5.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberán utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
7.- La altura máxima permitida será de 8,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
9.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificación.
10.- Para la determinación de la sección de vías se atenderá a lo dispuesto en lo referente a la jerarquía y función vial; en caso de nuevos fraccionamientos agrícolas se deberá presentar una propuesta de vialidad enlazada al sistema principal, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, de manera general la sección mínima de la vía no podrá ser menor a 8.00 m. Los caminos vecinales y otros accesos serán mínimo de 6.00 m.
11.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RP04





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***AMORTIGUAMIENTO***
SUPERFICIE [ha]**:**	***18,297.81***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1	***4.00***	***1***	***4.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Actividades científicas culturales y recreación pasiva
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso					Aislada (A)	15	15	15	

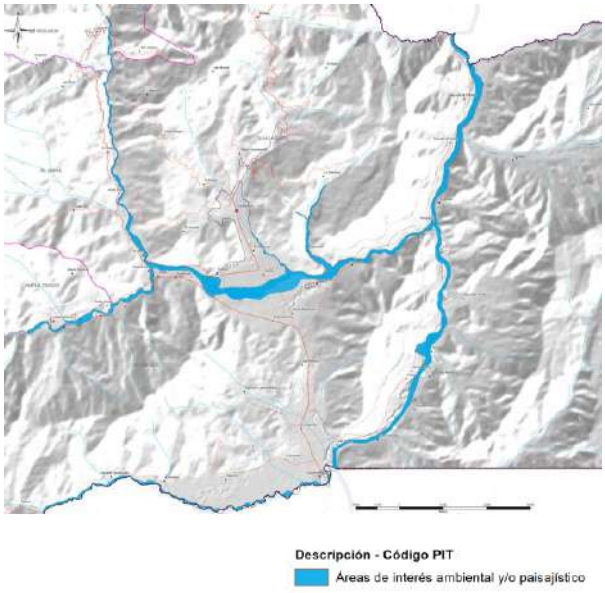
DETERMINANTES ADICIONALES

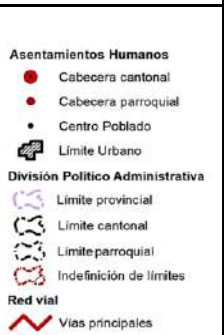
1.- En el Suelo Rural de Protección RP01, RP02, RP04, RP05 y RP07 quedan prohibidos todo tipo de fraccionamiento de suelo (Fraccionamiento urbano y agrícola).
2.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
3.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
4.- Las actividades principales son las de protección y conservación por lo cual se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente a los residentes legales.
5.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberán utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
6.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
7.- La altura máxima permitida será de 4,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
8.- Los caminos vecinales y otros accesos serán de tipo ecológicos y tendrán una sección máxima de 3.00 m.
9.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

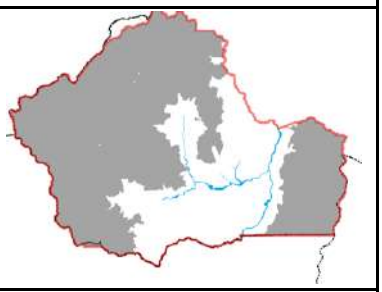
PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RP05





UBICACIÓN



OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***CUERPOS DE AGUA***
SUPERFICIE [ha]**:**	***1,491.38***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1	***5.00***	***1***	***5.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Actividades científicas culturales y recreación pasiva
USO RESTRINGIDO	
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso					Aislada (A)	15	15	15	

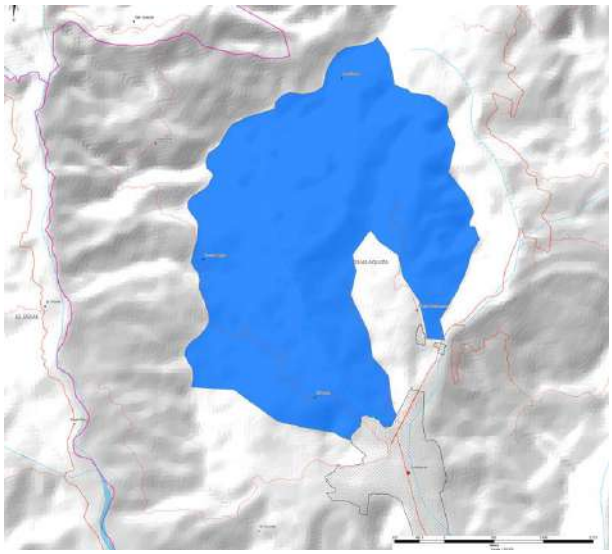
DETERMINANTES ADICIONALES

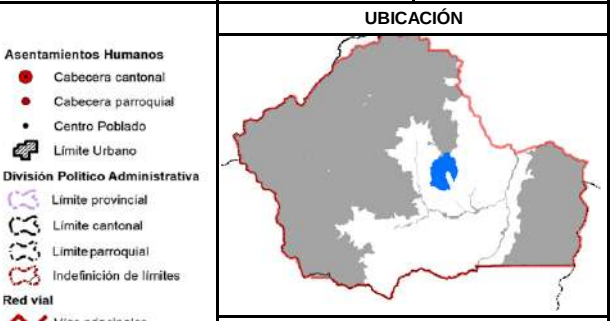
1.- En el Suelo Rural de Protección RP01, RP02, RP04, RP05 y RP07 quedan prohibidos todo tipo de fraccionamiento de suelo (Fraccionamiento urbano y agrícola).
2.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
3.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
4.- Las actividades principales son las de protección y conservación, en especfico se trata de fuentes de agua con valor ambiental y paisajístico por lo que no se permite la implantación del Uso Residencial.
5.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
6.- La altura máxima permitida será de 4,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las construcciones vernáculas (construcciones bajo tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
7.- Los caminos vecinales y otros accesos serán de tipo ecológicos y tendrán una sección máxima de 3.00 m.
8.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RP06





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***RECARGA HÍDRICA***
SUPERFICIE [ha]**:**	***2,622.96***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		**MÁXIMA**	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1	***4.00***	***2***	***7.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Agroforestal, Silvopastoril
USO RESTRINGIDO	Agropecuario y Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
Uso de Protección y Conservación estricta (Infraccionable):									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uso de Protección Activa (Agroforestal y Silvopastoril - Área de Influencia):									
1 piso	5	120	1%	1%	Aislada (A)	15	15	15	1 / 4
Uso de Protección Activa (Agropecuario - Buffers de fraccionamiento vial):									
2 pisos	1	60	5%	10%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	3	90	1.67%	3.34%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4

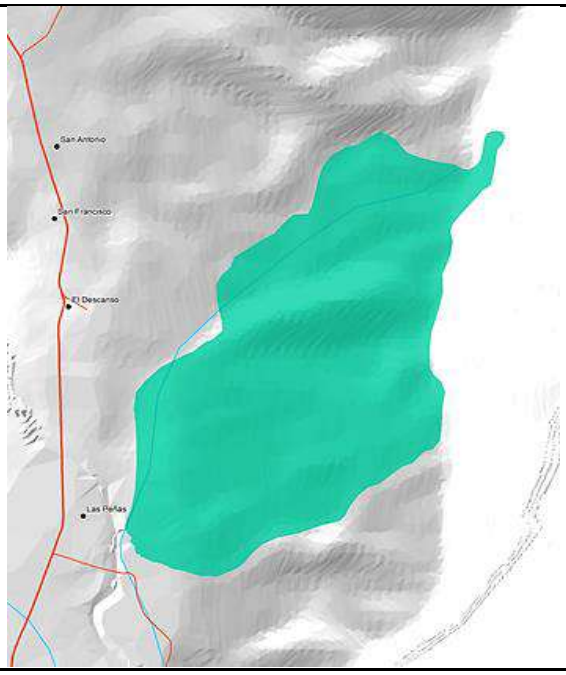
DETERMINANTES ADICIONALES

1.- En el Suelo Rural (No Urbanizable) quedan prohibidos los fraccionamientos de suelo con características urbanas (Fraccionamiento urbano), ya sean urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Solo se permitirán fraccionamientos agrícolas destinados a cultivos o explotación agropecuaria conforme a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD.
2.- Para diferenciar el fraccionamiento urbano del agrícola; se entenderá por fraccionamiento urbano (a más de lo que determina el Art. 470 del COOTAD) a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población (Asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, alcantarillado, vialidad).
3.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
4.- Sobre la cota máxima de fraccionamiento (1.000 msnm) se considera infraccionable (no se podrá fraccionar por ninguna circunstancia).
5.- Las actividades principales son las de protección y conservación por lo cual el COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
7.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberán utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
8.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
9.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificaciones.
10.- La altura máxima permitida será de 8,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
11.- Para la determinación de la sección de vías en el caso de nuevos fraccionamientos agrícolas, se deberá presentar una propuesta de vialidad enlazada al sistema principal, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, de manera general la sección mínima de la vía no podrá ser menor a 8.00 m. Los caminos vecinales y otros accesos tendrán una sección mínima de 6.00 m.
12.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

Asentamientos Humanos
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Centro Poblado
- Límite Urbano

División Politico Administrativa
- Límite provincial
- Límite cantonal
- Limite parroquial
- Indefinición de límites

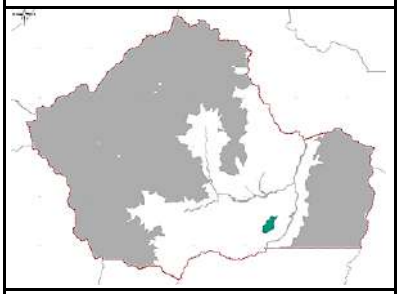
Red vial
- Vías principales
- Vías secundarias

Red Hidrográfica
- Ríos principales
- Ríos simples

Descripción - Código PIT
- Área Protegida Samikimi

PIT :	**RP07**

UBICACIÓN



OBJETIVOS

Conservar los recursos naturales, así como proteger los ecosistemas frágiles presentes en el territorio, mediante el uso y manejo sostenible de los recursos naturales y productivos.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PROTECCION***
TIPO	***CONSERVACION***
SUPERFICIE [ha]**:**	***550.20***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		**MÁXIMA**	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
1	***4.00***	***1***	***4.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Protección - Conservación
USO COMPLEMENTARIO	Actividades científicas culturales y recreación pasiva
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso					Aislada (A)	15	15	15	

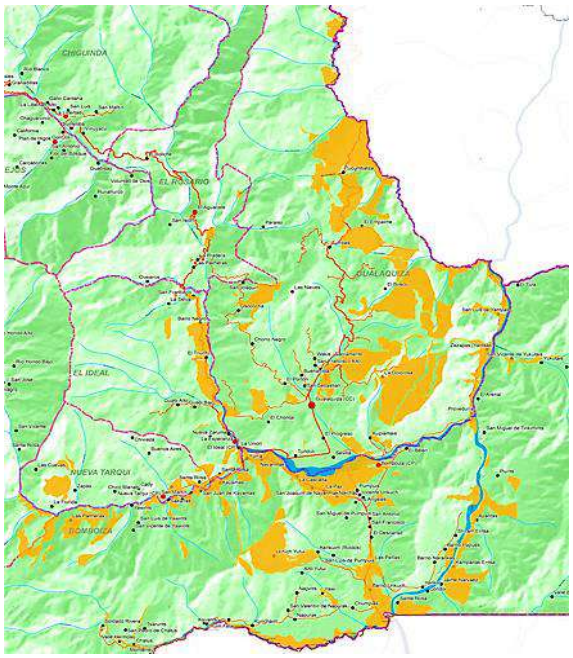
DETERMINANTES ADICIONALES

1.- En el Suelo Rural de Protección RP01, RP02, RP04, RP05 y RP07 quedan prohibidos todo tipo de fraccionamiento de suelo (Fraccionamiento urbano y agrícola).
2.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
3.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como, áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
4.- Las actividades principales son las de protección y conservación por lo cual se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente a los residentes legales.
5.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberán utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
6.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
7.- La altura máxima permitida será de 4,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
8.- Los caminos vecinales y otros accesos serán de tipo ecológicos y tendrán una sección máxima de 3.00 m.
9.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

Asentamientos Humanos
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Centro Poblado
- Límite Urbano

División Politico Administrativa
- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Indefinición de límites

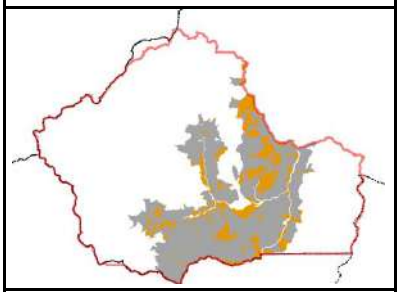
Red vial
- Vías principales
- Vías secundarias

Red Hidrográfica
- Ríos principales
- Ríos simples

Descripción - Código PIT
- Suelo Silvopastoril - PIT-RR01
- Suelo Urbano

PIT : RR01

UBICACIÓN



OBJETIVOS

Garantizar la soberanía alimentaria en el cantón Gualaquiza a tráves de un fraccionamiento más racional y sostenible del suelo rural.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PRODUCCIÓN***
TIPO	***SILVOPASTORIL***
SUPERFICIE [ha]**:**	***14,335.13***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		**MÁXIMA**	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
2	***7.00***	***2***	***7.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Silvopastoril
USO COMPLEMENTARIO	Agroforestal, Agropecuario, Aprovechamiento Turístico
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
2 pisos	1	60	5%	10%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	3	90	1.67%	3.34%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	5	120	1%	2%	Aislada (A)	15	15	15	1 / 4
2 pisos	10	200	0.5%	1%	Aislada (A)	20	20	20	1 / 4

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- En el Suelo Rural (No Urbanizable) quedan prohibidos los fraccionamientos de suelo con características urbanas (Fraccionamiento urbano), ya sean urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Solo se permitirán fraccionamientos agrícolas destinados a cultivos o explotación agropecuaria conforme a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD.-

2.- Para diferenciar el fraccionamiento urbano del agrícola; se entenderá por fraccionamiento urbano (a más de lo que determina el Art. 470 del COOTAD) a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población (Asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, alcantarillado, vialidad).

3.- Los fraccionamientos para este PIT estarán sujetos a los "Buffers de fraccionamiento" indicados en el plano PUGS C03: FRACCIONAMIENTO RURAL EN EL SUELO CANTONAL PIT-RP03 Y SUELO PRODUCTIVO.

4.- En este suelo no es susceptible los fraccionamientos y densificación con caracteristicas urbanas; sin embargo, las urbanizaciones o lotizaciones que hayan sido aprobadas con anterioridad a la presente normativa se mantendrán bajo las condicionantes con las que fueron aprobadas. En el caso especifico del sector denominado Las Peñas, la lotización aprobada con anterioridad se mantendrá; en el caso de fraccionamientos de suelo en terrenos colindantes a la lotización se permitirán únicamente hasta 10 lotes con un área mínima de 500 m2, cerrando su expansión futura hasta su consolidación. Su aprobación estará sujeta a informes favorables previos del MTOP y del MAG en cuanto a la franja de protección de vías (de ser el caso) y suelo de valor productivo. De igual manera, deberá contar con los informes favorables de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

5.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

6.- Las actividades principales son las productivas por lo cual el COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se permite el uso residencial rural compatible con actividades agroproductivas y se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente.

7.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.

8.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberan utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.

9.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.

10.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificaciones.

11.- En el sector denominado Chuchumbletza desde el río Chuchumbletza hasta 100 m antes de la entrada a Chumpias, se permitirá la implantación de usos provisionales restringidos relacionados con la Industria de Mediano Impacto (I2A, I2B) y Alto Impacto (I3); usos de equipamientos de infraestructura distrital (EID) y zonal (EIZ); equipamientos especiales (ESPZ); comercio de servicio especializado B (CS3) solo relacionado con gasolineras y estaciones de servicio y, mecánicas semipesadas. Los usos se permitiran en predios con frente a la vía E45 y en una franja de 100 m máximo a ambos lados. Su aprobación estará sujeta a informes favorables previos del MTOP y del MAG en cuanto a la franja de protección de vías (de ser el caso) y suelo de valor productivo. De igual manera, deberá contar con los informes favorables de la Dirección de Gestión Ambiental y la Dirección de Planificación y Desarrollo.

12.- Entre el sector denominado El Descanso y Las Peñas se permitirá la implantación de usos provisionales restringidos de Comercio Distrital y Zonal (CZ4, CZ6 y CZ9). Los usos se permitiran en predios con frente a la vía E45 y en una franja de 100 m máximo a ambos lados. Su aprobación estará sujeta a informes favorables previos del MTOP y del MAG en cuanto a la franja de protección de vías (de ser el caso) y suelo de valor productivo. De igual manera, deberá contar con los informes favorables de la Dirección de Gestión Ambiental y la Dirección de Planificación y Desarrollo.

13.- La altura máxima permitida será de 8,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).

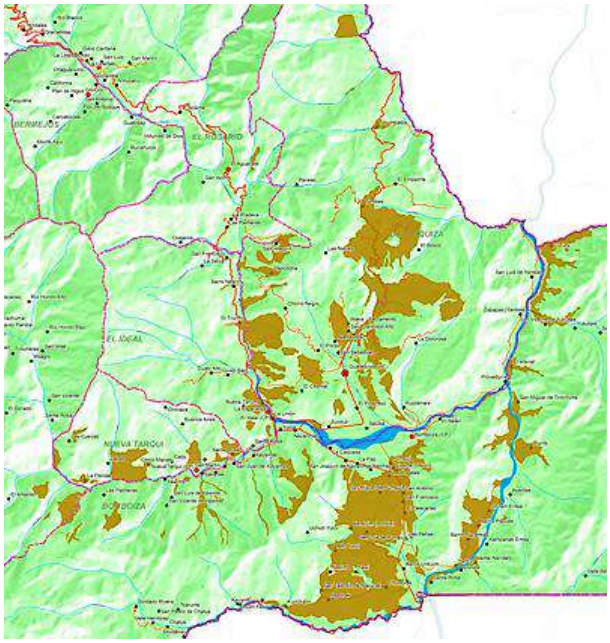
14.- Para la determinación de la sección de vías en el caso de nuevos fraccionamientos agrícolas, se deberá presentar una propuesta de vialidad enlazada al sistema principal, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, de manera general la sección mínima de la vía no podrá ser menor a 8.00 m. Los caminos vecinales y otros accesos tendrán una sección mínima de 6.00 m.

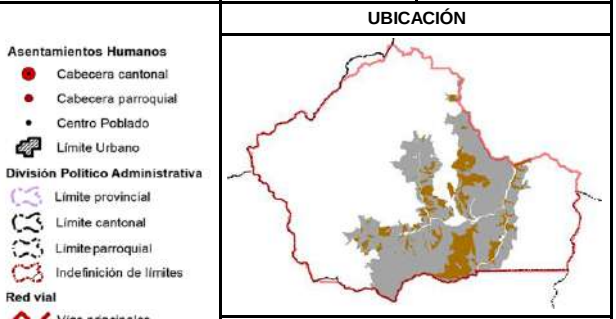
15.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RR02





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Garantizar la soberanía alimentaria en el cantón Gualaquiza a tráves de un fraccionamiento más racional y sostenible del suelo rural.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PRODUCCION***
TIPO	***AGRICOLA***
SUPERFICIE [ha]**:**	***14,168.18***

EDIFICABILIDAD			
BÁSICA		**MÁXIMA**	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
2	***7.00***	***2***	***7.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Agropecuario
USO COMPLEMENTARIO	Agroforestal, Silvopastoril, Aprovechamiento Turístico
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
2 pisos	1	60	5%	10%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	3	90	1.67%	3.34%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	5	120	1%	2%	Aislada (A)	15	15	15	1 / 4
2 pisos	10	200	0.5%	1%	Aislada (A)	20	20	20	1 / 4

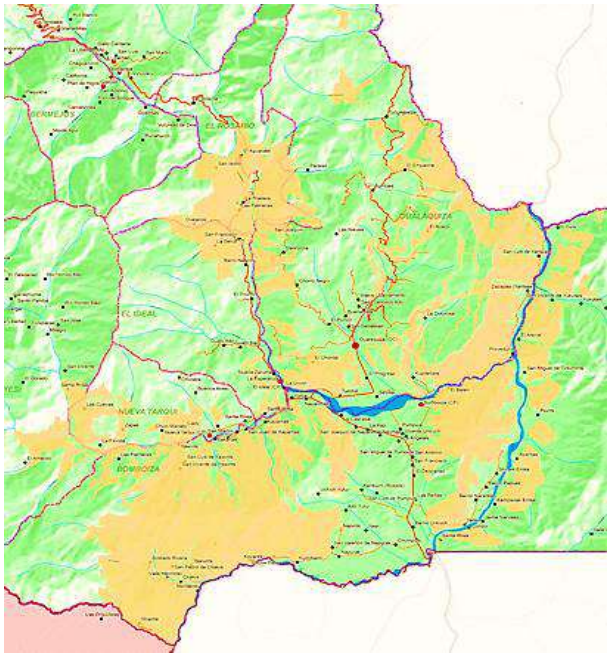
DETERMINANTES ADICIONALES

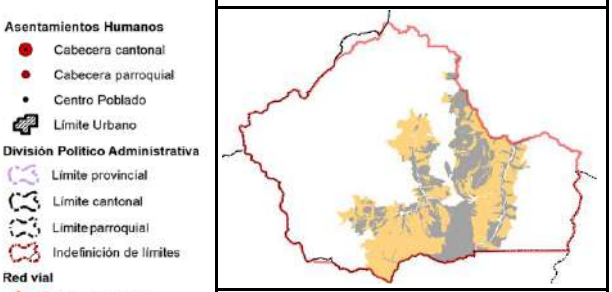
1.- En el Suelo Rural (No Urbanizable) quedan prohibidos los fraccionamientos de suelo con características urbanas (Fraccionamiento urbano), ya sean urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Solo se permitirán fraccionamientos agrícolas destinados a cultivos o explotación agropecuaria conforme a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD.
2.- Para diferenciar el fraccionamiento urbano del agrícola; se entenderá por fraccionamiento urbano (a más de lo que determina el Art. 470 del COOTAD) a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población (Asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, alcantarillado, vialidad).
3.- Los fraccionamientos para este PIT estarán sujetos a los "Buffers de fraccionamiento" indicados en el plano PUGS C03: FRACCIONAMIENTO RURAL EN EL SUELO CANTONAL PIT-RP03 Y SUELO PRODUCTIVO.
4.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
5.- Las actividades principales son las productivas por lo cual el COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
7.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberan utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
8.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
9.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificaciones.
10.- La altura máxima permitida será de 8,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
11.- Para la determinación de la sección de vías en el caso de nuevos fraccionamientos agrícolas, se deberá presentar una propuesta de vialidad enlazada al sistema principal, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, de manera general la sección mínima de la vía no podrá ser menor a 8.00 m. Los caminos vecinales y otros accesos tendrán una sección mínima de 6.00 m.
12.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RR03





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Garantizar la soberanía alimentaria en el cantón Gualaquiza a tráves de un fraccionamiento más racional y sostenible del suelo rural.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***PRODUCCION***
TIPO	***AGROFORESTAL***
SUPERFICIE [ha]**:**	***38,718.00***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
2	***7.00***	***2***	***7.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Agroforestal
USO COMPLEMENTARIO	Silvopastoril, Agropecuario, Aprovechamiento Turístico
USO RESTRINGIDO	Residencial de Baja Densidad
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
2 pisos	1	60	5%	10%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	3	90	1.67%	3.34%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	5	120	1%	2%	Aislada (A)	15	15	15	1 / 4
2 pisos	10	200	0.5%	1%	Aislada (A)	20	20	20	1 / 4

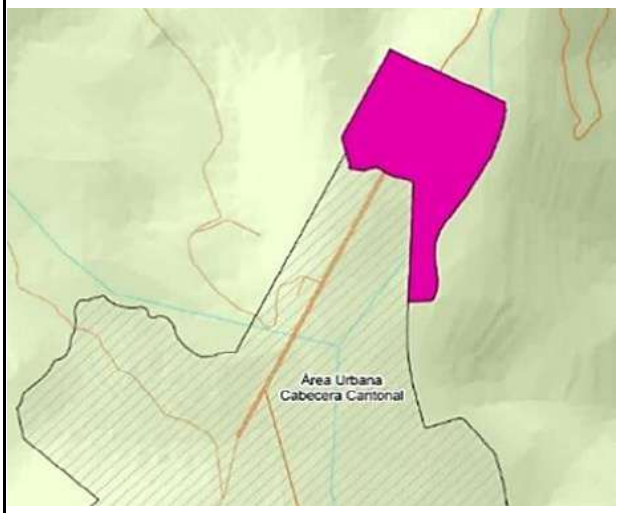
DETERMINANTES ADICIONALES

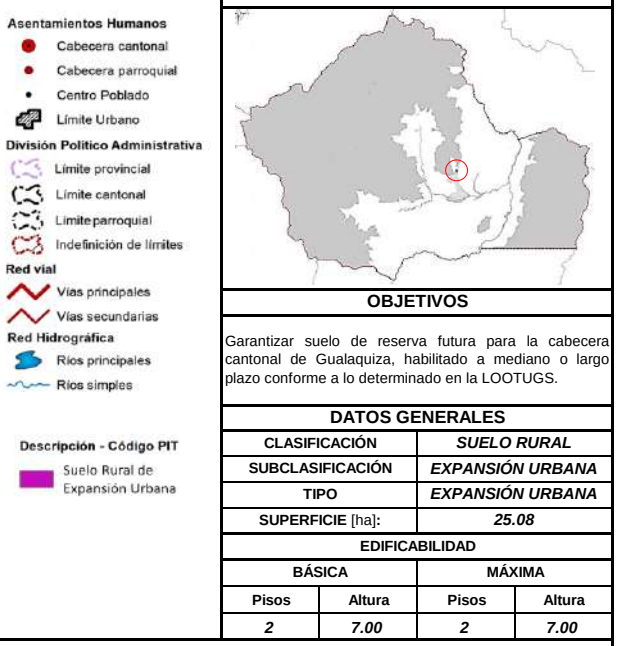
1.- En el Suelo Rural (No Urbanizable) quedan prohibidos los fraccionamientos de suelo con características urbanas (Fraccionamiento urbano), ya sean urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Solo se permitirán fraccionamientos agrícolas destinados a cultivos o explotación agropecuaria conforme a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD.
2.- Para diferenciar el fraccionamiento urbano del agrícola; se entenderá por fraccionamiento urbano (a más de lo que determina el Art. 470 del COOTAD) a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población (Asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, alcantarillado, vialidad).
3.- Los fraccionamientos para este PIT estarán sujetos a los "Buffers de fraccionamiento" indicados en el plano PUGS C03: FRACCIONAMIENTO RURAL EN EL SUELO CANTONAL PIT-RP03 Y SUELO PRODUCTIVO.
4.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
5.- Las actividades principales son las productivas por lo cual el COS y CUS máximo edificable, será el establecido en los condicionamientos, bajo ningún concepto se superará el mismo. Se restringe el uso residencial para vivienda unifamiliar exclusivamente.
6.- Bajo ningún motivo se puede edificar en Suelo No Urbanizable, en espacios definidos como márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua, humedales, bosques, así como áreas de riesgo, inestabilidad geológica y protección natural. Esta terminantemente prohibido la implantación de edificaciones particulares dentro de los retiros establecidos.
7.- Las edificaciones obligatoriamente tendrán que adecuarse al contexto rural, para lo cual las paredes y cubiertas deberan utilizar materiales y formas (teja, cerámica, color, etc.) que armonicen positivamente con el entorno y la estructura del paisaje.
8.- Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, el excursionismo y la contemplación.
9.- Se podrá edificar en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice un estudio de suelos y estructural que garantice la estabilidad de taludes y edificaciones.
10.- La altura máxima permitida será de 8,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura. Están excentas las viviendas vernáculas (viviendas construidas siguiendo las tradiciones y costumbres locales adaptadas al entorno).
11.- Para la determinación de la sección de vías en el caso de nuevos fraccionamientos agrícolas, se deberá presentar una propuesta de vialidad enlazada al sistema principal, de acuerdo con el tipo de proyecto que se trate; sin embargo, de manera general la sección mínima de la vía no podrá ser menor a 8.00 m. Los caminos vecinales y otros accesos tendrán una sección mínima de 6.00 m.
12.- Otras consideraciones referentes a vías, retiros, uso, ocupación y demás normativa conexa, de acuerdo al tipo de proyecto, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL: CANTÓN GUALAQUIZA

PUGS 2021-2033

LOCALIZACIÓN	SIMBOLOGÍA	PIT :	RU01





UBICACIÓN

OBJETIVOS

Garantizar suelo de reserva futura para la cabecera cantonal de Gualaquiza, habilitado a mediano o largo plazo conforme a lo determinado en la LOOTUGS.

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	***SUELO RURAL***
SUBCLASIFICACIÓN	***EXPANSIÓN URBANA***
TIPO	***EXPANSIÓN URBANA***
SUPERFICIE [ha]**:**	***25.08***

EDIFICABILIDAD

BÁSICA		MÁXIMA	
Pisos	**Altura**	**Pisos**	**Altura**
2	***7.00***	***2***	***7.00***

USO DE SUELO

USO PRINCIPAL	Residencial de Baja Densidad
USO COMPLEMENTARIO	Equipamiento Social y de Servicios (salud, educación, bienestar social, recreación y deporte)
USO RESTRINGIDO	Por definir
USO PROHIBIDO	Todos los que no esten considerados en los apartados anteriores.

CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [ha]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RELACIÓN FRENTE/FONDO MÁX.
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 pisos	-	-	2%	2%	Aislada (A)	15	10	10	1 / 4
2 pisos	-	-	2%	4%	Aislada (A)	15	15	10	1 / 4

DETERMINANTES ADICIONALES

1.- El Suelo Rural de Expansión Urbana será transformado a suelo urbano conforme a lo determinado en la LOOTUGS, su Reglamento y demás normativa conexa, obligatoriamente deberá contar con su respectivo plan parcial.
2- Los usos especificados están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.
3.- Respecto al uso principal, sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.
4.- Respecto a la edificabilidad, sólo para los equipamientos se permitirá un volumen edificable o aprovechamiento constructivo mayor de acuerdo a la dimensión del proyecto, el cual deberá ser presentado con un estudio de planificación complementaria para su aprobación previa.
5.- La altura máxima permitida será de 8,80m (desde piso terminado a cumbrero). Ningún elemento de la edificación podrá superar esta altura.
6.- Otras consideraciones, se complementarán conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte Terrestre, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Normas y Regulaciones de la ARCONEL, entre otras.

ACTA N° 04 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO CANTONAL DE PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN GUALAQUIZA DEL 21 DE MARZO DEL 2025

En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los veintiún días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, siendo las quince horas, se reúne el Consejo Cantonal de Planificación del Cantón Gualaquiza con la presencia de: Abg. Blasco López, delegado del Alcalde; Abg. Peter Calle, concejal que preside la Comisión de Planificación y Presupuesto; Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo del GAD Municipal de Gualaquiza; Ing. Angel Cartuche, Ing. Tania León y Abg. Tamara Tello, servidores municipales nombrados por el alcalde, Ing. Alexandra Piña, Abg. Valeria Alvarado y Sr. Edwin Barros, representantes delegados de las instancias de participación, designados por la Asamblea de Participación Ciudadanas del Cantón Gualaquiza; Sr. Rodrigo López, representante de los niveles de los Gobiernos Parroquiales Rurales. El orden del día a tratarse es el siguiente: **1.** Constatación del quórum. **2.** Palabras de bienvenida e instalación de la sesión por parte del Presidente del Consejo de Planificación Cantonal. **3.** Exposición y conocimiento del proceso de actualización del PUGS del cantón Gualaquiza por parte del Arq. Alejandro Saquicela (Consultor). **4.** Apertura de preguntas, aportes y observaciones al documento preliminar del PUGS por parte de los asistentes. **5.** Aprobación del documento preliminar expuesto a los asistentes para la continuidad del proceso. **6.** Clausura. **PRIMERO. CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM:** De conformidad con "LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE CONFORMA Y REGULA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA", secretaría procede a constatar el quórum reglamentario, e informa que se cuenta con la presencia del delegada del señor Alcalde y nueve miembros del Consejo Cantonal de Planificación del Cantón Gualaquiza, antes nombrados. En ausencia del Alcalde o Alcaldesa, éste será presidido por su delegada o delegado, por consiguiente se cuenta con el quorum reglamentario. **SEGUNDO.- APERTURA DE LA SESION:** Con un saludo a los presentes el Abg. Blasco López, delegado del señor Alcalde, da la bienvenida y procede a dar inicio a la sesión. **TERCERO.- EXPOSICIÓN Y CONOCIMIENTO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PUGS DEL CANTÓN GUALAQUIZA POR PARTE DEL ARQ. ALEJANDRO SAQUICELA (CONSULTOR).** Se concede la palabra al señor consultor quien hace su intervención manifestando lo siguiente: El Arq. Alejandro Saquicela empieza indicando que es un proceso que se ha venido desarrollando desde el mes de julio y que en primera instancia se realizó la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) considerando los procesos de participación ciudadana, luego del cual se ha procedido a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); se indica que el proceso estaba considerado de acuerdo a la ley estar aprobado hasta el 05 de noviembre de 2024 pero que con la emisión del Decreto Ejecutivo No. 445, se da fecha de ampliación para su aprobación hasta el 31 de marzo de 2025. De igual manera, menciona que el PDOT ha sido actualizado considerando las observaciones emitidas por la Secretaría Nacional de Planificación Zona 6 y que el PUGS se ha centrado en dar atención a las observaciones realizadas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT) y a lo solicitado por el GAD Municipal de Gualaquiza en base a los requerimientos ciudadanos y del Concejal Dr. Peter Calle; los documentos han sido entregados y se encuentran disponibles en la página web de la institución para sus aportes finales.

En este sentido, aclara que la exposición, al igual que se hizo con el PDOT, se realiza para que el Consejo de Planificación Cantonal emita la resolución favorable sobre las decisiones estratégicas de desarrollo para dar continuidad al proceso de aprobación ante el Concejo Municipal del GAD.

Enseguida, empieza con la exposición mencionando que el PUGS consta de tres documentos que son el componente estructurante, el componente urbanístico y los instrumentos de gestión.

Luego indica que el componente estructurante no se puede modificar durante los próximos doce años y que el objetivo principal es solventar lo observado por la SOT respecto a la subclasificación del suelo urbano en las cabeceras parroquiales y los centros de La Pradera y San Francisco, por lo que, los límites urbanos se mantienen para los próximos doce años sin alterar el componente. También aclara que por requerimiento del Dr. Peter Calle se consideren todas las áreas protegidas del cantón, para lo cual, en base al Decreto Ejecutivo No. 445 Articulo 1, numeral 3, se incorpora el Bosque de Vegetación Protectora Samikimi, ubicado en la parroquia Bomboiza, el cual cuenta con Registro Oficial No. 597 del año 2002.

A continuación, el Arq. Saquicela indica que se define la subclasificación del suelo urbano conforme a lo solicitado por la SOT, utilizando información de fotografías aéreas actualizadas de septiembre de 2024 y recorridos de campo para ver las construcciones y redes de infraestructura, con estos insumos se realiza la subclasificación del suelo urbano en cada uno de los centros urbanos, subclasificándolo en suelo consolidado, suelo no consolidado y suelo de protección.

Posteriormente, el Arq. Saquicela indica las actualizaciones del componente urbanístico, las cuales se han centrado en actualizar los tratamientos que han sido observados por la SOT, los cuales se actualizan conforme a lo establecido en la LOOTUGS; la modificación de los Polígonos de Intervención Territorial para actualizar los aprovechamientos del suelo, vialidad y equipamiento de acuerdo a las necesidades de la institución. También, se dice que se mejora la traza urbana interna especialmente de vías que no son factibles de construir, especialmente en el área urbana del Rosario, El Ideal y La Pradera; otras vías pasan a ser peatonales y se mejoran los radios de giro para mejor circulación vial.
Para el caso de la cabecera Chigüinda se menciona que por tener características de suelo inestables que evidencian fallas en ciertas zonas y que necesitan estudios más específicos para determinar las fallas con exactitud, los cuales deben realizarse con la formulación del plan de gestión de riesgos cantonal que se tiene considerado en el PDOT y que a través del componente urbanístico en la asignación de suelo se pedirán estudios adicionales para la aprobación de edificaciones como son el estudio de suelos y el estudio estructural, con el fin de garantizar la vida de las personas y estabilidad de las edificaciones.

Respecto al equipamiento, se menciona que se realizado la actualización de la ubicación de reserva de suelo para ciertos equipamientos para el futuro como son de vivienda de interés social, bomberos, centro de salud del IESS, entre otros.

Otro punto que se indica es que el PIT relacionado con el Tambo Viejo será objeto de un plan parcial pues al ser un sector con un área aproximada de 120 hectáreas, necesita que

su desarrollo sea definido por el plan parcial con información más especifica que defina con claridad el tamaño de lote, la trama vial y mecanismos de gestión del suelo para mejorar la irregularidad de la forma de terrenos que es predominante.

Finalmente, se indica que los instrumentos de gestión del suelo se han mantenido y que se actualizan los planes urbanísticos complementarios como planes parciales y planes especiales como los de las hidroeléctricas a implantarse en el cantón Gualaquiza. Hasta aquí su intervención. **CUARTO.- APERTURA DE PREGUNTAS, APORTES Y OBSERVACIONES AL DOCUMENTO PRELIMINAR DEL PUGS POR PARTE DE LOS ASISTENTES. Intervención el delegado del señor Alcalde, el Blasco López, quien manifiesta:** Señores miembros del consejo, el proceso de deliberación permite tener observaciones y de manera conjunta formular, Observaciones, preguntas o acotaciones que se requieran dentro plan del desarrollo ordenamiento territorial, como del plan de uso y gestión de suelo, si es que existe alguna acotación u observación, sin embargo, de que es necesario dejar también en actas que quede constancia que la mayoría de los miembros que nos encontramos acá formamos parte de la asamblea cantonal y que en la sesión de la mañana se deliberó y se formularon una serie de observaciones dentro de estos dos elementos normativos, con esa acotación de existir alguna apreciación más por el resto de integrantes para que sean aclarados por parte del consultor. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Existe una norma técnica, en el sentido de que si viene la línea de Santa Rosa y van a ocupar postes, todos llegan a la subestación de Bomboiza, tanto Santa Rosa de acá por la Florida y de El Rosario, El Aguacate, y también la Hidroriente que está ubicado en Machinaza, toda esa energía se conecta aquí en las Peñas, en ese sentido no hay una norma técnica para regular de que no existan postes por todo lado, y que se maneje una sola línea, como está considerado ese tema en nuestra planificación, , o son proyectos estratégicos que quedan fuera de nuestras manos, ustedes han analizado?. **Hace uso de la palabra el Arq. Alejandro Saquicela, quien manifiesta:** Donde ya existe o está antes de la promulgación del PUGS, en el Plan de Desarrollo del 2015 antes de la normativa de la LOTUS, ya se estaba viendo que al menos no haya afectaciones o que no haya construcciones debajo de las torres porque el proyecto del sistema nacional interconectados es de carácter estratégico en donde nosotros no estamos para dar la normativa directa, pero sin embargo a través de la ley si establece que este tipo de equipamientos trataran de evitar que pasen por centros poblados, eso sí estamos actualizando, por eso se está indicando que de acuerdo del tipo de torre y de cables de alta tensión se están dejando en 5 metros, 15 metros y se está ramificando de los nuevos en este caso los que se van a ejecutar en la parte sur de la ciudad de la ERSSA y no podrán pasar por la mitad de los centros poblados, van a avanzar por aire, en ese sentido si se tiene actualizado con las normas MEER. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Los restos arqueológicos del Remanso, el municipio expropió y tiene como tres hectáreas, El Cadi, Buenos Aires, están considerados en el uso y aprobación de suelo, específicamente como están considerados esos restos arqueológicos, eso está considerado en el INPC, en lo que corresponde al Cadi y el Remanso, eso está considerado en el PDOT, en la parte sobre los restos arqueológicos. **Hace uso de la palabra el Arq. Alejandro Saquicela, quien manifiesta:** Solamente nos hicieron llegar los polígonos del Remanso y ese está catalogado por el INPC, ya es como norma superior, de lo otro no le tengo identificado, necesito el polígono para poder incorporarlo, sería de pedir un certificado dentro de nuestra base como punto al igual que los entes poblados, es decir el punto de El Cadi y El Remanso y el otro de Bomboiza que deben considerarse en el INCP por lo tanto debé

preverse de acuerdo a la normativa de conservación, pero si está delimitado ahí podemos actuar rápido, pero si no está tendría que hacerse el levantamiento con el Departamento de Planificación y el departamento de Patrimonio y hacer que se adjudique a nosotros para poder normar. **Hace uso de la palabra la Abg. Valeria Alvarado, quien manifiesta:** En Proveeduría nosotros tenemos una escuela cerca de la peña, nosotros tenemos opción de seguir construyendo, porque tenemos una proyección de construcción de aulas; si hay esta situación sería mejor movernos y evitar un gasto innecesario. **Hace uso de la palabra el Arq. Alejandro Saquicela, quien manifiesta:** El primer punto de partida es que no estén dentro del margen de protección, sobre todo por la inversión pública, se tendría que reubicar, lo que está invertido ahí se queda, pero para nueva infraestructura e inversión que estén fuera del margen de protección, hay que prever deslizamiento, inundaciones, contaminación y la posible relavera. **Hace uso de la palabra el Sr. Edwin Barros, y hace su intervención:** En lo referente al tema del relleno sanitario, hay otro lugar en que se va a ubicar. **Hace uso de la palabra el Arq. Alejandro Saquicela, quien manifiesta:** Se estaba proponiendo pero las conversaciones que hemos tenido con el director, tienen ellos una notificación de que tiene que durar o alargar la vida útil que es de 15 años y no cumple ni 5 años, entonces están haciendo programas de reciclaje para darle vida útil, ya que la proyección es de 25 años. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Tenemos también los problemas de las escombreras de materiales de construcción, utilizan las riveras de los ríos, a lado del colegio municipal, ese es un problema y las personas sancionadas solicitan un lugar para descargar los materiales, donde sería el área en el PUGS para los materiales de construcción, y sería importante que se incluya un artículo que exprese el tema de las escombreras para ir ordenando de cierta manera. **Hace uso de la palabra el Arq. Alejandro Saquicela, quien manifiesta:** Para escombreras no se tiene planificado, ni determinado, pero si se determina de que debería haber terrenos públicos y privados donde se puedan hacer la descarga de esos materiales, pero un estudio dentro del cantón no se tiene, se podría poner que se haga un proyecto, porque si hay los indicadores y el programa para desechos sólidos, pero específicamente el lugar, pero si se necesita estableces el lugar más óptimo, pero estamos recomendando de que si se puede hacer a través de privados, provisionalmente zona de escombreras y se podría identificar o determinar la ficha de silvopastoril para que se defina como mejor lugar para escombreras. **QUINTO.- APROBACIÓN DEL DOCUMENTO PRELIMINAR EXPUESTO A LOS ASISTENTES PARA LA CONTINUIDAD DEL PROCESO.** Luego de terminada la intervención por parte del consultor, el delegado del señor Alcalde, pone a consideración del Concejo de Planificación. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Hemos analizado en la mañana quienes fuimos parte de la asamblea y estamos analizando ahora como consejo, mi moción es que se apruebe el documento preliminar para la actualización PDOT, en el cantón Gualaquiza, incluyendo las observaciones que hemos dado. **Hace uso de la palabra la Ing. Alexandra Piña, quien manifiesta:** Yo, apoyo la moción. Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Ing. Alexandra Piña, a favor, Abg. Valeria Alvarado, a favor, Sr. Edwin Barros, a favor, Arq. Felipe Vázquez, a favor, Abg. Peter Calle, a favor, Ing. Ángel Cartuche, a favor, Ing. Tania León, a favor, Abg. Tamara Tello, a favor, Sr. Rodrigo López, a favor y Abg. Blasco López, a favor, por lo que el Concejo de Planificación por unanimidad ***RESUELVE: APROBAR EL DOCUMENTO PRELIMINAR DE LA ACTUALIZACIÓN DE PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN GUALAQUIZA DENTRO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PDOT Y DEL COMPONENTE URBANISTICO DEL PUGS***

DEL CANTÓN GUALAQUIZA. **SEXTO.- CLAUSURA.-** Agotados los puntos de orden y siendo las dieciséis horas con veinte y ocho minutos, se declara clausurada la sesión.=.=.=.=.=.=.=.=.=.=.=.=.=.=.=

Abg. Blasco López Barreto
DELAGADO DEL ALCALDE

Ab. Lucy Alba Jimbo
SECRETARIA

ACTA N° 13 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GUALAQUIZA DEL 27 DE MARZO DEL 2025.

En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, siendo las nueve horas, se reúne el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza con la presencia de: Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde, Ing. Christian Vinicio Cabrera Campoverde, Sr. Mauro Patricio León Zuñiga, Lcda. Chapaik Nelly Naikiai Mashutak, Lcdo. Miguel Alfredo Saetama Sancho, Concejales. Participan de la sesión: Eco. Ana Contreras, Directora Financiera, Ing. Freddy Peláez, Director de Obras Públicas, Abg. Blasco López, Procurador Síndico, Abg. Edison Samaniego, Director de Desarrollo Social y Económico, Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo, Ing. Diana Anguizaca, Directora de Servicios Públicos, Ing. Taylor Lituma, Director de Gestión Ambiental, e Ing. Juan Carlos Rivera, Director Administrativo. El orden del día a tratarse es el siguiente: 1.- Constatación del quórum. 2.- Apertura de la sesión. 3.- Lectura y aprobación del acta de fecha 13 de marzo de 2025. 4.- Lectura y aprobación del acta de fecha 20 de marzo de 2025. 5.- Presentación del informe de la Comisión de legislación y fiscalización y aprobación en segundo debate la ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN MOVILIDAD HUMANA EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. 6.- Presentación del informe de la Comisión de legislación y fiscalización y aprobación en segundo debate la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO. 7.- Clausura. El señor Alcalde pone a consideración el orden del día. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle**, quien mociona que se apruebe el orden del día. **Hace uso de la palabra la Lcda. Nelly Naikiai,** quien apoya la moción. Consecuentemente se procede a dar inicio a la sesión conforme los puntos de orden aprobados. **PRIMERO. CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM:** De conformidad con las disposiciones del artículo trescientos veinte del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, secretaría procede a constatar el quórum reglamentario, e informa que se cuenta con la presencia del señor Alcalde y los cinco señores Concejales antes nombrados. **SEGUNDO.- APERTURA DE LA SESION:** El señor Alcalde con un saludo y agradecimiento a los presentes, declara instalada la sesión. **TERCERO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 13 DE MARZO DE 2025.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 13 de marzo del 2025, el Sr. Alcalde pone a consideración del concejo; **Hace uso de la palabra la señora concejala Lcda. Nelly Naikiai,** mociona que se apruebe el acta; **Hace uso de la palabra la señora concejala Abg. Peter Calle,** quien apoya la moción. Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Ing. Cristian Cabrera, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por unanimidad ***RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 13 de marzo del 2025.*** **CUARTO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 20 DE MARZO DE 2025.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 20 de marzo del 2025, el Sr. Alcalde pone a consideración del concejo; **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León,** mociona que se apruebe el acta; **Hace uso de la palabra el Abg. Peter Calle,** quien apoya la moción. Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Ing. Cristian Cabrera, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai, aprueba, Lcdo.

Miguel Saetama, aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por unanimidad ***RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 20 de marzo del 2025.*** **QUINTO.- PRESENTACIÓN DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN MOVILIDAD HUMANA EN EL CANTÓN GUALAQUIZA.** ***Se concede la palabra al Abg. Peter Calle, quien manifiesta lo siguiente:***

Estimados compañeros, hemos trabajado la comisión de legislación y fiscalización en sesiones, con los compañeros, integrantes del Consejo Cantonal de Protección de derecho, los compañeros concejales que están actualmente aquí, donde hemos invitado también al jurídico y también financiera. Con el objetivo de que esta ordenanza se viable en el sentido financiero, aplicable a la realidad, por qué la movilidad humana debe ser entendida en otro concepto, nosotros entendemos a la movilidad humana solo el hecho de que un Colombia o un venezolano venga a Ecuador. La movilidad humana incluye el hecho de venir una persona del área rural de la parroquia a vivir en Gualaquiza, movilidad humana es gente que tal vez tienes su domicilio en otro cantón y vienen a Gualaquiza, esto también es movilidad humana, entonces en ese contexto estimados está definido en ley orgánica de movilidad humana, se tiene que velar ciertos derechos que establece el art. 40 y 41 de la Constitución y lo que determina la ley de movilidad humana y vamos a citar, ¿Qué dice la ley orgánica de movilidad humana, el concepto de que es movilidad humana?. En esos articulados que hemos puesto en los considerados, antes de llegar a la definición, quiero citar a un considerando importante, la Procuraduría General del Estado hace una consulta respecto a los estímulos tributarios contemplado en el art. 498 del COOTAD, dice que quien hace los impuestos es la Asamblea, la Constitución y quien exoneraría es la asamblea, y ahí había una inquietud, del jurídico y la financiera también de tener el sustento legal, si es permitido que el municipio exonere, diferenciar términos, exoneraciones, excepciones, diferenciar el termino estímulo tributarios, y lo que nosotros pusimos es estímulo tributario, es decir, por cierta actividad que generen estas personas que vienen de otros lugares, les vamos a dar un estímulo tributario. Quisiéramos aplicar a todas las personas el estímulo tributario, pero realmente tuvimos que cerrar ese concepto quienes se beneficiarían y serían solamente para las personas de cierta manera de movilidad, que vienen de otros países. Por qué si lo hacemos de la parroquia acá, de los que vienen acá, tributariamente se nos hace complejo determinar la exoneración del 30% para todos. Me voy al punto que había un poquito la controversia acerca del estímulo tributario, en cuanto queda el valor, entonces nosotros pusimos, el estímulo tributario, conforme al art, 498 del COOTAD, y el pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado, que el GAD Municipal de Gualaquiza tendrá que dar crear mecanismo de excepción de impuestos para impulsar la creación de empresas de personas de movilidad humana en el cantón, de igual manera generar estímulos tributarios municipales en el sector empresarial que promueve la inclusión laboral, ética y equitativa de población en situación de movilidad humana acorde a la ley, tales como: a) a. Impuestos a las patentes municipales, descuento del 30% del primer año, tiene que estar empadronado en el Consejo Cantonal de Protección de Derechos para tener estos beneficios, que se ha migración internacional y un capital máximo de $3000.00USD, en el cantón Gualaquiza existen dos personas que tienen patentes y son del extranjero, el estímulo tributario se refiere a las personas ejercen una actividad comercial y que este empadronado para tener una base de cuanta gente trabaja en el cantón, hemos puesto un tope de tres mil dólares porque pueden venir empresas internacionales y solamente el primer año con el 30%, queda con todo abierto para observar el Art, 8, y también voy directamente a las actividades que se tiene que

hacer porque se va a crear un red de movilidad humana y están establecido funciones, capacitar, difundir los derechos y garantías de los que están en movilidad humana, todos esos temas generan un gasto económico, cabe recalcar que en los programas con los que trabaja el municipio es para todos y se está invirtiendo recursos con lo que respecta a la movilidad humana. Hasta aquí la intervención. **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León y manifiesta:** En vista de que tanto la comisión y los compañeros, hemos trabajado y analizando todos estos días yo mociono que se apruebe la ordenanza en segundo debate. **Hace uso de la palabra la señora concejala Lcda. Nelly Naikiai,** quien apoya la moción. Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Ing. Cristian Cabrera, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por unanimidad ***RESUELVE: 1.- APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN MOVILIDAD HUMANA EN EL CANTÓN GUALAQUIZA.*** **SEXTO.- PRESENTACIÓN DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO. Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Antes de entrar compañeros concejales y directores, a analizar lo que es el PDOT y PUGS, quiero hacer una especie de introducción al trabajo bien delicado del PDOT y PUGS, creo que debería tomarle con mucha atención, mi responsabilidad, incluso cuando uno aprueba el presupuesto, señor alcalde tiene que estar articulado al PDOT y PUGS y tiene que estar alineado a su plan de trabajo, deben estar sus metas y objetivos, las obras que se han propuesto que esté inscrito en el CNE, y que incluso a usted le pueden revocar el mandato si no cumple con su plan de trabajo, y que no está articulado al PDOT y PUGS, se ha habado con los compañeros consultores y mencionaron que todos los proyectos estaban anexados, sin embargo, quiero que quede claro que es un PDOT cantonal. Un PDOT cantonal dice que es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD. Orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales. La elaboración del PDOT parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; además, se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo. El PDOT cantonal contendrá un Plan de Uso y Gestión de Suelo cuya norma técnica debe ser debe ser emitida por el consejo técnico de uso y gestión del suelo, en ese sentido se ha propuesto el **PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA,** todo esto tiene que estar actualizado y alineado provinciales, cantonales y parroquiales, es una ordenanza bastante amplia por lo que se irá tratando objetivos, normas técnicas, planificación, etc. Existen algunas otras situaciones que los consultores lo van a tratar a fondo, esta ordenanza se ha trabajado y que he sido parte de la asamblea, del consejo cantonal, también se ha trabajado en la comisión de ordenamiento territorial. Hasta aquí la intervención.

Seguidamente el Abogado Peter Calle da paso al Arq., Alejandro Saquicela para explique a mayor detalle el proceso realizado. El señor alcalde da la palabra al Arq.

Saquicela para que empiece indicado el proceso realizado a mayor detalle.

El Arq. Saquicela brinda un saludo a todos y empieza su intervención mencionando que es un proceso que se viene realizando desde el año de 2024, se realizó el levantamiento de información para el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, como primer instrumento para la actualización y luego para reformar el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 que fue objeto de observaciones por parte de la SOT y que en la parte urbanística era necesario actualizar cierta normativa surgida por necesidad del GAD municipal. Se hizo la socialización del PDOT y PUGS mediante recorridos en cada una de las parroquias para levantar información del área urbana, se socializó cada uno de los componentes, se socializó el diagnóstico, la propuesta y el modelo de gestión. Se realizaron talleres para la socialización del documento integral, luego se convocó a la Asamblea Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal para emitir las resoluciones favorables del PDOT y del PUGS 2021-2033, el cual fue aprobado en primera instancia con plazo hasta el 5 de noviembre. Sin embargo, con el Decreto Ejecutivo 445 del Presidente Noboa, se amplía la aprobación de los dos instrumentos hasta el 31 de marzo de 2025. Con este antecedente, el Arq. Saquicela indica que se pudo revisar de mejor manera y así lo hicieron los señores Concejales, artículo por artículo el proyecto de ordenanza propuesto, y en base a ello, surgieron algunos recorridos de campo para sus modificaciones en el Plan de Uso y Gestión del Suelo que es el segundo instrumento que se trabajó. De igual manera, fue socializado también en una reunión con los profesionales, con los dirigentes barriales, con la población en general. Adicionalmente, estos instrumentos están publicados en la página web de la institución para que todos los ciudadanos puedan descargar y puedan revisar para sus aportes y observaciones. Enfocándose en lo que directamente engloba la ordenanza, hay que recordar dos cosas, el PDOT es el instrumento macro de planificación, donde deben articularse todos los programas y proyectos que va a ejecutar la administración actual. En este sentido se ancla con el modelo territorial para elaborar el PUGS, el cual es otro instrumento de planificación un poco más específico, en el sentido que dicta normativa, para que a través de sus ordenanzas particulares, planes especiales o planes parciales puedan ejecutarse y aterrizar los programas y proyectos que ejecuta el GAD. A continuación, menciona que se mantienen los límites urbanos considerados en el componente estructurante del PUGS por los próximos 12 años, el objetivo principal de la actualización del PUGS es solventar las observaciones de la SOT y en ese sentido se define la sub clasificación del suelo urbano para cada una de las cabeceras parroquiales, La Pradera y San Francisco, que es lo que no se tenía. En base a la solicitud mediante oficio del Dr. Peter Calle, se solicita que se revisen las áreas protegidas. En este sentido, estábamos limitados, sin embargo, con el Decreto 445, Artículo 1, numeral 3, que señala que se podrá actualizar áreas protegidas, siempre y cuando se cuente con informes técnicos jurídicos. Se realiza la incorporación del Bosque de Vegetación Protectora Samikimi, que no estaba en el 2021 y que se tiene mediante Registro Oficial del año 2002, que constituye un elemento técnico jurídico para poder nosotros ingresar. Adicionalmente, se ha pedido por parte de Alcaldía que se ingrese el oficio al MAATE y al MAG, para que se tenga en consideración estos aspectos. Se actualizan los planos y se incorpora un polígono de intervención territorial PIT-RP 07 del área protegida Samikimi. Luego se hace el análisis mediante recorridos y utilizando ortofotos actualizadas del año 2024 para cada una de las cabeceras parroquiales consideradas como suelo urbano, es decir, dentro del límite urbano, para la subclasificación del suelo. Se establece una zona consolidada, recordando que se realiza de acuerdo a la ley, pero indicando que, en la Amazonía, los asentamientos humanos o centros poblados, no tienen características de consolidación bastante altas, más bien las densidades son bajas, pero ya hay obras de infraestructura, entonces analizando todo eso, se ha determinado

una zona consolidada, una zona no consolidada y una zona de protección. Luego el Arq. Saquicela describe la subclasificación del suelo para cada una de las áreas consideradas, para el caso de Chigüinda lo que se haga, deberá ser más controlado debido a que aquí se han indicado en los recorridos que hay zonas de falla, sin embargo, esas zonas no están determinadas, ni definidas, las cuales deben identificarse de forma más específica a través del plan cantonal de gestión de riesgos para que en el futuro pueda articularse de mejor manera. Procede indicando que se ha hecho con Bermejos de la misma manera, El Rosario, La Pradera que se está desarrollando mejor que el Aguacate, dejando aquí establecido, inclusive el diseño de análisis vial, al igual que en El Rosario se tuvo que actualizar ciertas vías que realmente por cuestiones de pendientes fueron trazados de forma rectangular pero que no pueden ser ejecutadas. En El Ideal se trabajó específicamente en el trazado vial y por eso se pone un artículo y una disposición transitoria porque vimos que el problema en sí de Gualaquiza es de que el trazado vial tanto del área urbana de la cabecera cantonal como de las cabeceras parroquiales no está actualizado o sufren desviaciones debido a la falta de control en unos casos. En El Ideal hay muchas situaciones de casas o de aceras que ya están ocupando las vías y que van a ser objeto de un levantamiento específico. Otro aspecto es que hemos tomado la opción de que en el PIT IDE-03 todo este suelo va a ser de protección y existen aquí edificaciones que han estado ya construidas dentro del margen de protección propuesto y que ahora deben ser reubicadas, ya se ha indicado a los representantes, presidente y vocales del Ideal en las socializaciones mantenidas, y se les explicó este particular porque ellos mismos han sabido que no tienen permisos, pero han construido dentro del margen de protección. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama,** para preguntar sobre el trazado de la vía que esta posterior al espacio cubierto si se mantiene; se responde mencionando que la vía originalmente era recta y que casi salían al río y que ahora se han inclinado, va a tener esa variación y que el objetivo principal es separar mediante una vía el margen de protección, similar a lo que se ha hecho con la vía marginal al río Gualaquiza. Se continua con Nueva Tarqui, y se indica que en amarillo se tiene identificado al suelo consolidado, en azul el suelo no consolidado y en verde al suelo de protección, se recalca indicando que lo que está asentado como actividades turísticas se mantendrán pero que en lo que respecta a construcciones y fraccionamientos deberán cumplir la normativa de construcciones y regular las edificaciones. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle,** pregunta para considerar el suelo consolidado y no consolidado, el suelo que está en amarillo porque se considera, el Arq. Saquicela responde indicando que hay filtros para determinar su nivel de consolidación a través del análisis de manzana sacando el nivel de ocupación de la manzana por medio de las edificaciones, otro filtro son las vías aperturadas y la infraestructura básica existente, que son los sistemas públicos de soporte. Esto sirve para determinar los tratamientos en cada uno de los suelos consolidados, no consolidados y de protección que tienen tratamientos diferentes, y también servirá a futuro para guiar el presupuesto participativo. Luego el Arq. Saquicela continúa con la explicación del componente urbanístico, mencionando que, en base a la subclasificación anterior, se modifican los PIT para actualizar aprovechamiento del suelo, vialidad y equipamiento. Se mejora la traza urbana interna especialmente de vías que no son factibles de construir. Se analiza la ubicación de equipamiento futuro, tanto para equipamiento urbano mayor y vivienda de interés social. Lo más importante es que los PIT relacionados con Tambo Viejo son objeto de un plan parcial y también se reducen radios de giro para mejor circulación vial. Se continúa con los PIT para la subclasificación, definiendo su código para definir sus tratamientos; en el área urbana de la cabecera parroquial se ha modificado cuatro PIT, dos al norte y dos al sur para propiciar su consolidación de acuerdo a las subdivisiones existentes. Termina con la exposición e indica los puntos más sobresalientes del PDOT, como son el análisis de

gestión de riesgos, indicando que se ha incorporado un estudio de caso sobre el riesgo de rotura de las relaveras del proyecto Mirador, también menciona el riesgo que causarían los proyectos hidroeléctricos. También se establece la actualización de los asentamientos humanos a través de la jerarquización de los centros poblados identificados en un total de 179, recalca que los centros poblados deben regularse a través de la ordenanza respectiva, especialmente los de jerarquía cuatro y cinco. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle**, pregunta cómo se han considerado la jerarquía de los centros poblados, porque son jerarquía uno, tres o cinco; el Arq. Saquicela responde indicando que obedecen a parámetros de rangos de población, si es cabecera parroquial o cantonal, si tiene infraestructura básica, vías y equipamientos, en función de eso se jerarquiza y partiendo de la cabecera cantonal de Gualaquiza que es jerarquía uno, luego las cabeceras parroquiales que son jerarquía dos.**Hace uso de la palabra el señor concejal Ing. Christian Cabrera**, pregunta si hay alguna matriz en la que se haya evaluado, sería bueno tener; el Arq. Saquicela indica que se realizó en base a lo identificado en el PDOT 2021-2023 y se actualizaron los asentamientos identificados ahí que eran noventa y nueve centros poblados y considerando también los PDOT de las parroquias y con la información entregada por las autoridades parroquiales que ellos mismos reconocen sus centros poblados, se actualizo. **Hace uso de la palabra la señora concejala Lcda. Nelly Naikiai,** quien pregunta sobre los centros de Bomboiza, el Arq. Saquicela indica que Bomboiza tiene una particularidad, la cabecera parroquial tiene jerarquía dos y como tienen territorios globales, se tienen centros matrices o consolidados que son jerarquía tres, se pregunta el centro poblado de El Descanso que jerarquía es y se responde que es jerarquía cuatro. Con lo expuesto anteriormente, se incluirá en el PDOT un anexo con las variables y los criterios para determinar la jerarquía de los centros poblados para que no sea subjetivo. Se continua con el avance de la explicación del PDOT, se habla del modelo territorial actual con la que se termina la fase del diagnóstico. Se habla de los contenidos de la fase de propuesta, se hace énfasis en la visión, los objetivos de desarrollo para cada uno de los sistemas; así como, los objetivos, metas, indicadores, programas y proyectos considerando el plan propuesto de la autoridad electa. La propuesta se presenta en cada una de las tablas por cada sistema. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle**, pregunta sobre el avance para alcanzar la meta y el indicador, el Arq. Saquicela responde que la meta es lo que se quiere alcanzar y el indicador es la unidad de medida el número o porcentaje de lo que se quiere. A través de los proyectos que se van a implementar, la meta se alcanza con la implementación de los proyectos identificados y se debe medir o verificar a través de la evaluación y seguimiento anual del PDOT, esto se tiene identificado en el modelo de gestión, en el cual se tiene la metodología y el procedimiento para su evaluación anual, pero se recomienda que sea trimestral. Sobre la propuesta, se señala que deben proponerse proyectos de manera general, no tan específicos, de forma detallada se han colocado los solicitados por cada uno de los directores del GAD, se continúa detallando cada uno de ellos. El Arq. Saquicela pasa a describir el contenido del PUGS, se habla centrándose en la subclasificación del suelo rural cantonal, respecto al suelo rural de protección, producción. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle,** quien pregunta si está Tambillo, Siete Iglesias, citado como el Samikimi; el Arq. Saquicela indica que se encuentran dentro del Biocorredor Sangay-Podocarpus, sin embargo, se realizará una explicación sobre que el Biocorredor contiene al área de Tambillo, Siete Iglesias y Runahurco. Adicionalmente, el Concejal Peter Calle, señala que se debe socializar el suelo de protección para que se indique que no se puede fraccionar y no exista la presión por parte de la población, igual indica, que se oficie a la subsecretaria de tierras, al respecto el Arq. Vázquez indica que se está coordinando con el Director de Gestión Ambiental para no permitir esto desde el GAD cantonal en cuanto a

fraccionamiento y uso de suelo; interviene el Procurador Síndico al respecto mencionando sobre el proceso del Runahurco que sería de suspender el otorgamiento de las certificaciones catastrales. Continúa el Arq. Saquicela indicando que el componente estructurante termina con la subclasificación del suelo urbano en cada una de las parroquias. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle** y recomienda que se incorpore en cada uno de los mapas los nombres de cada uno de los suelos urbanos del cantón. Se avanza con el componente urbanístico y se explica la actualización en los PIT del barrio Yumaza al norte y al sur en la cabecera cantonal, así como la definición de los PIT para cada uno de los suelos urbanos. Se explica lo observado por la SOT respecto a los tratamientos, indicando que se habían propuesto tratamientos dobles y que ahora solo se actualizan de acuerdo a la ley. Terminado sobre los PIT y los tratamientos, se indica la normativa de asignación de usos de suelo, que determina que puedo construir, cuando y como fraccionar. Se detallan cada uno de los usos y se ejemplifica el uso donde se implantará la subestación, que es el sector S11 que consta como suelo restringido, y que no en todos los PIT se pueden dar los mismos usos. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle,** quien habla sobre el uso de suelo, pregunta al Procurador Síndico que si nosotros podemos regular o hasta que distancia se pueden colocar, usted decía que hay una resolución para regular las licoreras y que en la Asamblea y en el Consejo antes de esta sesión se definió en dos cuadras, doscientos metros y que le parece que es exagerado y que debe regularse de acuerdo a la realidad. Avanzando a lo dispuesto en la ordenanza, el Arq. Saquicela pregunta al Concejal Peter Calle sobre las disposiciones transitorias novena y décima previstas en la ordenanza vigente sobre el uso de bares, si ya se ha cumplido con las fechas previstas para eliminarlas, pues ya se tiene la disposición transitoria tercera que abarca otros usos como mecánicas, carpinterías. Entonces señor Alcalde eso quedaría para debatir si se mantiene o no, continuando con la ordenanza se debate lo dispuesto para los fraccionamientos y en las disposiciones. Se centra en las disposiciones transitorias respecto a la ubicación de las escombreras en el suelo rural de producción y en los predios que no cumplen con el lote mínimo establecido que en las áreas urbanas del cantón. Se debate que sean lotes que estén construidos para evitar la informalidad, el plazo de un año para su legalización, el tamaño máximo del lote a legalizar, el fraccionamiento por etapas y la garantía. **Hace uso de la palabra el señor Alcalde,** para indicar que por situaciones de agenda se tiene que ausentar dejando como delegada a la señora Vicealcaldesa para que continúe con la misma.

*De conformidad al Art. 9, de la **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS SESIONES DEL CONCEJO Y LA CONFORMACIÓN DE SUS COMISIONES; REMUNERACIÓN DEL ALCALDE O ALCALDESA Y DE LOS CONCEJALES O CONCEJALAS; Y, OCUPACIÓN DE LA SILLA VACÍA EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA**, que dice textualmente:*

***Delegación de atribuciones y deberes.** - El Alcalde o Alcaldesa, puede delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejalas, dentro del ámbito de sus competencias e informarán a la autoridad.*

Quienes reciban las delegaciones, serán personal y solidariamente responsables de los actos y decisiones en el cumplimiento de las mismas.

Luego de la intervención del Arq. Alejandro Saquicela, la señora vicealcaldesa pide la suspensión de la sesión de concejo para que la misma sea reanudada a las 14h30, por lo que el concejo por unanimidad resuelve suspender la sesión.

De conformidad al Art. 26, literal b), cuarto párrafo, de la ***LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS SESIONES DEL CONCEJO Y LA CONFORMACIÓN DE SUS COMISIONES; REMUNERACIÓN DEL ALCALDE O ALCALDESA Y DE LOS CONCEJALES O CONCEJALAS; Y, OCUPACIÓN DE LA SILLA VACÍA EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA,*** *que dice textualmente: ... "Todos los puntos del orden del día aprobados por el Concejo Municipal, deberán ser tratados, analizados, discutidos, y resueltos por el cuerpo colegiado mediante resolución debidamente motivada. Aquellos puntos que por cualquier circunstancia o motivo no llegaren a tratarse en la sesión, se suspenderá la misma y serán evacuados en la reanudación de la sesión. Nunca quedara un punto del orden del día, sin ser tratado y resuelto"...*

Siendo las 14h30, se procede a reanudar la sesión con los cinco señores concejales. El Arq. Saquicela indica que para ir avanzando y centrarnos en los temas relacionados con los cambios que se han hecho y los temas relacionados con los fraccionamientos, así como, en las inquietudes u observaciones que tengan los señores Concejales respecto a los temas tratados. Se continúa con la sección quinta sobre la subdivisión de 10 o más predios. Se recalca que lo dispuesto en la presente ordenanza de ser especificado en la reforma de la ordenanza de fraccionamientos o en su defecto proponer un nuevo proyecto de ordenanza. Las áreas de cesión ya están establecidas por el COOTAD y en el punto J del artículo sobre las áreas de cesión el gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrador la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso. Se aclara que de acuerdo a lo que necesite la municipalidad y otras instituciones, hace referencia el punto J. Referente a como se lo va a pedir o como el equipamiento comunitario se debe dejar habilitando, se determinará en la Ordenanza respectiva.

Se continúa con los demás artículos y se detiene en la sección sexta sobre reestructuración o reajuste de terrenos, luego de la deliberación se indica por parte de los Concejales que se incorpore un artículo sobre la reestructuración de lotes conforme a la COOTAD y que su procedimiento estará establecido en su respectiva ordenanza.
Se avanza y se señala por parte del Arq. Saquicela que en la ordenanza se tiene la sección nueve sobre la declaratoria de propiedad horizontal para el caso que se dé, se tenga previsto y sea aterrizada en su ordenanza respectiva.

Se continúa hacia las disposiciones finales y anexos, centrándose en la disposición tercera sobre la vigencia de los documentos emitidos con anterioridad a la presente ordenanza y su duración. Se analiza lo dispuesto en la disposición quinta, sexta y octava. Se avanza a las disposiciones transitorias y se analiza lo dispuesto en la disposición tercera a la octava, se decide eliminar las disposiciones novena y décima.

Se centra el debate en la disposición décimo primera sobre la ubicación de depósitos de bebidas alcohólicas y licoreras cerca de los establecimientos educativos, a lo cual el Concejal Peter Calle menciona que el radio de 200 metros puede ser demasiado para la realidad de Gualaquiza por lo que sugiere uno de 100 metros, ante ello se realiza una simulación del radio de influencia con 200 metros y otro con 100 metros, sin embargo, se indica por parte del Procurador Síndico sobre la distribución equitativa de cargas y beneficios para lo cual menciona que debería ser medido desde el centro del establecimiento y no desde el acceso principal. Luego de las simulaciones y el debate,

se decide que: Los locales y depósitos de venta de bebidas alcohólicas o licoreras, no se podrán ubicar en predios con frente a la manzana donde funciona el establecimiento educativo, incluyendo los predios esquineros de las manzanas colindantes. El establecimiento de venta de licores o licoreras obligatoriamente deberá contar con rejas. Se continua con las disposiciones décimo segunda a la décimo séptima analizando su contenido e incorporando recomendaciones para evitar que no quede abierto o a interpretaciones.

Se avanza con las disposiciones décimo octava a la vigésimo segunda sobre los plazos para la ejecución de las ordenanzas específicas, plan de movilidad y el plan de gestión de riesgos. Interviene el Arq. Vázquez mencionando que los tiempos son demasiado cortos y que deben ampliarse los mismos; de igual manera interviene el Ing. Taylor Lituma mencionando que el plan de gestión de riesgos del cantón Gualaquiza como está indicado, no será posible de elaborar.

Surge un debate en torno a estas últimas disposiciones, la señora vicealcaldesa con la finalidad de que dichos puntos sean tratados a detalle, y que además se cuente con la presencia del señor Alcalde, siendo las 20h35 del día jueves 27 de marzo de 2025 y por unanimidad se suspende a sesión de concejo para que la misma sea reanudada el día viernes 28 de marzo de 2025, a las 9h00.

De conformidad al Art. 26, literal b), cuarto párrafo, de la ***LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS SESIONES DEL CONCEJO Y LA CONFORMACIÓN DE SUS COMISIONES; REMUNERACIÓN DEL ALCALDE O ALCALDESA Y DE LOS CONCEJALES O CONCEJALAS; Y, OCUPACIÓN DE LA SILLA VACÍA EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA,*** *que dice textualmente: ... "Todos los puntos del orden del día aprobados por el Concejo Municipal, deberán ser tratados, analizados, discutidos, y resueltos por el cuerpo colegiado mediante resolución debidamente motivada. Aquellos puntos que por cualquier circunstancia o motivo no llegaren a tratarse en la sesión, se suspenderá la misma y serán evacuados en la reanudación de la sesión. Nunca quedara un punto del orden del día, sin ser tratado y resuelto"...*

Siendo las 9h00 del día viernes 28 de marzo, se procede a reanudar la sesión con la presencia del señor Alcalde, Ing. Francis Pavón y los cinco señores concejales. Instalada la sesión, se continúa con lo tratado el día de ayer. El señor Alcalde cede la palabra al Arq. Saquicela.

Se concede la palabra al Arq. Saquicela, quien indica que, en base a lo tratado ayer, se han ido revisando todos los artículos de la ordenanza, especialmente los codificados en azul y debido a que hay ingresos de nuevos artículos, se ha hecho la actualización de los números de los artículos. De igual manera, indica que en el artículo 240 conforme a lo que se estableció por parte del Procurador Síndico, sobre los inconvenientes para el GAD Municipal sobre la fiscalización de las obras de urbanización, se cambia la palabra fiscalización por inspección.

Se avanza directamente a las disposiciones que es lo que se habló referente a la parte de los tiempos en los que se deben realizar las ordenanzas. Respecto a la disposición transitoria quinta en la que se tiene el plazo máximo de 90 días para las reformas necesarias a la ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporan todas las tasas generadas con la presente ordenanza, por lo que, se solicita al director respectivo a ver si es que es un plazo factible de cumplir o cuál es el que propone. De no ser así, se mantendrá.

En la disposición transitoria décimo primera, segunda y cuarta se ha actualizado, lo que estaba subrayado con los cambios sugeridos sobre: El plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ordenanza; sobre los lotes que no sean menores a de 60 m2 en implantación continua sin retiro y 72 m2 en implantación continua con retiro; y sobre que tengan linderos consolidados comprobados.

En la disposición transitoria décimo tercera, se complementa con: Tengan frente a una vía con infraestructura básica completa, estén en suelo de expansión urbana, fraccionamiento de hasta 10 lotes únicamente con frente a la vía y por una sola vez; así como, tener la autorización del MAG y cumplir con el aporte y participación municipal. En la disposición transitoria décimo quinta, se incorpora hasta el plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

En la disposición transitoria décimo sexta, se mantiene el plazo de 90 días. En la disposición transitoria décimo séptima y décimo octava, se cambia el plazo a 180 días. En la disposición transitoria décimo novena, se abre un debate por parte del señor Alcalde, señores Concejales e Ing. Taylor Lituma quién indica que se tiene un solo técnico en gestión de riesgos y que no se podría realizar información específica sobre los riegos latentes de los proyectos El Mirador e Hidroeléctricos, además señala que en el PDOT no existe nada referente a la gestión de riesgos; se menciona por parte del Arq. Saquicela que si consta y muestra el documento del PDOT en donde se halla, adicionalmente, dice que se tiene la franja de protección hídrica del río Zamora establecida en el PUGS y la presente Ordenanza en 100 metros a ambos lados, indicando que el GAD Municipal debe realizar el plan de gestión de riesgos tomando la información del PDOT establecida en el diagnóstico, propuesta y modelo de gestión y detallando a mayor escala o más específica, aclarando que lo especifico hace referencia a lo que el GAD puede levantar con información primaria por parte del técnico encargado o mediante otros estudios contratados. Adicionalmente, para cumplir con este proyecto se pide por parte del señor Alcalde que se indique que sería para el año 2026, por lo que el Arq. Saquicela menciona que así constará en el PDOT. Luego del respectivo debate y quedando claro que se debe ejecutar el plan de gestión de riesgos, se actualiza la disposición quedando así: En un plazo de 180 días el GAD Municipal de Gualaquiza programará el estudio del Plan de Gestión de Riesgos del cantón Gualaquiza. En la disposición transitoria vigésima, se cambia el plazo a 180 días.

Se incorpora la disposición transitoria vigésimo primera, referente a: En un plazo de 180 días el GAD Municipal de Gualaquiza actualizará obligatoriamente la normativa relacionada con las construcciones y edificaciones conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, las resoluciones del Consejo Técnico de Uso de Suelo (CTUGS) a través de su Ordenanza respectiva.

Luego, se continua con los anexos mencionando que el Anexo I: Código de Arquitectura que trata sobre las normas de arquitectura que son de manera general, a lo cual el señor Concejal Peter Calle, menciona que si que esto lo tienen todos los municipios.

Se avanza hasta el Anexo I.I que trata sobre las normativas de edificaciones bajo propiedad horizontal, las cuales indica el Arq. Saquicela podrán servir de referencia para los que decidan aplicarlas hasta que se cuente con la actualización de la ordenanza respectiva.

Se indica por parte del Arq. Saquicela que todo lo relacionado sobre requisitos de

aprobación de planos y estudios deben tratarse en sus ordenanzas respectivas, por lo que, sugiere que debería eliminarse de esta ordenanza; lo cual se da por aceptado por parte de los señores Concejales.

A continuación, se trata el Anexo II: Código de Urbanismo, mencionando los cambios conforme a la actualización del PUGS y al igual que lo indicado sobre los requisitos, en este caso de fraccionamientos, bienes mostrencos y error técnico, los mismos serán tratados en su respectiva ordenanza, eliminándolos de la presente ordenanza; de igual manera, se indica que lo dispuesto en el Anexo III: Imagen Urbana del cantón Gualaquiza, ya está relacionado con la ordenanza de ornato y fabrica, por lo que se pone en consideración de los señores Concejales y dando por aceptado. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Hemos tenido un trajinar fuerte para aprobar esta ordenanza, la socialización de los barrios, los presidentes, hemos tenido reuniones con los representantes de la asamblea cantonal, el consejo de planificación y también la comisión del órgano legislativo, los concejales que participaron, y el debate que hemos tenido a través de esta sesión nos ha permitido ver realidades de nuestro cantón, es importante que esta ordenanza que es un instrumento de planificación, fundamental para la gestión del territorio y siempre promoviendo el desarrollo sostenible, en este caso hemos visto que tenemos afecciones que es el uso y control del suelo, hay políticas que debemos implementar y hay compromisos que hay que trabajar, ordenanza de fraccionamientos, gestión de riesgos, las áreas de conservación, tenemos minería legal e ilegal, subestaciones eléctricas que están en nuestro territorio, el compromiso nuestro es que a través de este instrumento ir ordenando esas actividades, no estoy en contra de la minería sino que se haga de forma legal, tampoco del desarrollo, sin embargo conservar la naturaleza, y tenemos que tener una proyección de ver que nos están ganando, en el sentido de la conservación y la áreas cada vez son menos, solo un ejemplo el Runahurco empezó con 80 mil hectáreas, han posado muchos años y ahora estamos cerca los 40 mil hectáreas, nos han ganado las mineras, los dueños de las fincas, no estoy en contra de ellos, es una forma de desarrollo, pero hay que ir preservando, les animo a seguir generando ordenanzas de conservación de las fuentes hídricas, generar una ordenanza para ir expropiando esas fincas para mantener el agua, porque el cantón se va a ir desarrollando y hay más necesidades, porque si la gente va a cortar los árboles y avanzando por las fuentes hídricas, vamos a tener sequias fuertes y no esperemos que pasen cosas malas para tomar acciones, en ese sentido hay que trabajar y concientizar a la gente, yo sé que como concejales nos llega compromisos pero con esta ordenanza ya damos salida a muchos problemas, hemos hecho buenas cosas buscando la solución para la gente y también precautelando el interés público, razón por la cual mi moción es que se apruebe **LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA.** **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León,** quién apoya la moción. **Se concede la palabra al Abg. Blasco López, Procurado Síndico, quien manifiesta:** Efectivamente la finalidad de las consultorías y la necesidad de la municipalidad de realizar este tipo de contrataciones, es en razón de lo que establece la ley orgánica del sistema nacional de contratación pública, esto es tener personas con conocimiento, con la capacidad suficiente respecto al tema de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como el plan de uso y gestión de suelo, sin embargo, de aquello, en presencia de los consultores y con la finalidad que quede la constancia actas, esto no exime de responsabilidad a los consultores respecto al tema del producto que se entrega, respecto al contenido dentro del plan de desarrollo de ordenamiento territorial, así como de los planes de uso y gestión de suelo, esto como experiencia a las sanciones establecidas por parte de la SOT,

en procesos anteriores de aprobación del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, esto con la tranquilidad qué de que los señores concejales conozcan el proyecto como tal forma parte de un proceso de contratación pública y aquel proceso genera responsabilidades en el tiempo, así como el contenido del PDOT, como del PUGS, que es presentado y que va a ser aprobado el día de hoy. ***Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Ing. Cristian Cabrera, hace uso de la palabra y manifiesta: En virtud de lo que se ha analizado con todos los compañeros, mi moción es que se apruebe, y luego el compromiso de los compañeros para dar seguimiento a este plan de ordenamiento territorial y que sea cumplido a carta cabal por el bien de la administración, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, hace uso de la palabra y manifiesta: De igual forma apoyar, pero dejando sentado la necesidad prioritaria urgente de que por el departamento correspondiente se haga la socialización a los departamentos involucrados directamente en la ejecución y en la puesta de ejecución de todo lo que viene en este plan, a fin de no tener luego responsabilidades o llamados de atención por parte de las entidades de control, y aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por unanimidad RESUELVE: APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.*** **SÉPTIMO.-CLAUSURA.-** Agotados los puntos de orden y siendo las diez horas y cuarenta y ocho minutos, se declara clausurada la sesión.=.=.=