

ACTUALIZACIÓN

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO *GUALAQUIZA 2020-2032*

PRODUCTO 5

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

PARTE 2

ELABORACIÓN:

EQUIPO CONSULTOR

ARQ. ALEJANDRO SAQUICELA
COORDINADOR


ING. CARLOS BRITO
ARQ. DANIELA MANCHENO
ABG. ELIZABETH NOGUERA
ARQ. ALEXANDRA SAQUICELA
ARQ. CARLA VIDAL

EQUIPO TÉCNICO

REVISIÓN:

ARQ. JUAN CARLOS NIETO
ADMINISTRADOR

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		33/40	
PIT	O2	Documentación fotográfica	
<p>Proyecto de protección de pie de montaña: Proyecto de regulación y control de crecimiento de mancha urbana.</p> <p>Proyecto de recuperación ambiental y paisajística: Proyecto de reforestación del margen de protección del río Churyyacu.</p> <p>Proyecto de mejora vial del puente de acceso al asentamiento 13 de Abril.</p> <p>Proyecto de mejora de la vía de límite con el Pie de montaña.</p> <p>Proyecto de distanciamiento de agua y saneamiento: torres de alcantarillado.</p>		<p>Sector 13 de Abril</p> <p>Calle Aperturada del sector 13 de Abril</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Eloy Alfaro (Cola 13 de abril)	Superficie	7,17 ha
Características	<p>Suelo Vacante: Corresponde al 98% del suelo.</p> <p>Espacios públicos: Existe espacio destinado para área de recreación producto de fraccionamiento del suelo</p> <p>Áreas verdes: El 10% del suelo corresponde a áreas verdes.</p> <p>Servicios básicos: No hay dotación de servicios básicos.</p> <p>Sistema vial: La red vial existente corresponde al 5,57% un trazado vial producto del emplazamiento de la lotización 13 de Abril, con mayor porcentaje 72% de tierra.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de mejoramiento integral</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica 2.- Mejora la conexión vial con los sectores colindantes y con el área consolidada de Gualaquiza que permitan mejorar el acceso de la población a servicios. 3.- Protección de los márgenes del río Churyyacu, de la contaminación visual y ambiental. 4.- Controlar la urbanización en las el suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmente el paisaje. 5.- Mejora de la infraestructura vial de acceso en especial en el puente, la sección vial y capa de rodar. 6.- Conectar la vía principal del sector la vía intercomunal zapotillo. 		
Recomendaciones específicas	<p>Realizar una reconfiguración parcelaria a fin de que se pueda establecer una conexión directa con la avenida Luis Casiraghi a fin de mantener una continuidad de la misma.</p> <p>Integrar trazado vial con la traza urbana del suelo consolidado</p> <p>Conservar la vegetación existente en que delimita el pie de montaña.</p>		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

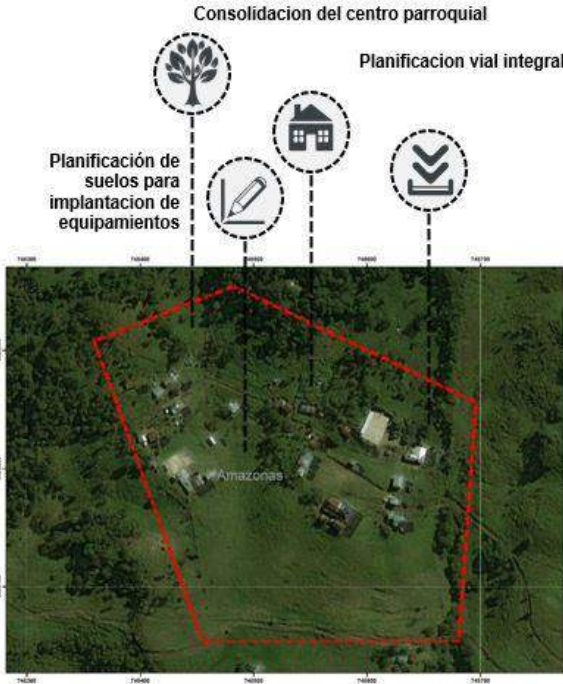

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		34/40	
PIT	O3	Documentación fotográfica	
		 <p>Sector O3 no consolidado</p>  <p>Calle 12 de Febrero</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Mejoramiento Integral
Localización	Barrio Churuyacu	Superficie	6,27 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el porcentaje de suelo no edificado corresponde al 96,43%.</p> <p>Espacios públicos: Existen espacios destinados para área de recreación producto de fraccionamiento del suelo</p> <p>Área verde: 0%, lo cual se deberá considerar en los fraccionamientos se realicen en el sector.</p> <p>Servicios básicos: La dotación de servicios básicos es mínima donde el 8,93% de agua potable, el 5,36% alcantarillado y el 100% de electricidad.</p> <p>Sistema vial: La superficie destinada para vialidad corresponde al 8,33 %, con mayor predominio 61% las vías de tierra. Además, existe un trazado vial no ejecutado.</p> <p>Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de mejoramiento integral:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica 2.- Mejora integral de la infraestructura vial, en especial las vías estructurantes que permiten conectar con los sectores consolidados de Gualaquiza, permitiendo mejorar el acceso a servicios administrados, financieros, salud y educación. 3.- Definir la jerarquía vial, con el fin de preservar el suelo del proceso de abanación. 4.- Recuperar el margen de protección del río Churuyacu, con las dimensiones que establece la normativa. 5.- Mejorar las condiciones de la vía de acceso, con mantenimiento constante de la capa de rodadura 6.- Dotación de servicio de Agua potable. 7.- Controlar el uso de fosa séptica. 8.- Introducir criterios de infraestructura verde en la vialidad. 9.- Reforestar con vegetación nativa el margen de proyección de río Churuyacu. 10.- Implementar suelo para áreas verdes y equipamientos. 		
Recomendaciones específicas	<p>Reconfigurar el trazado vial a fin de que resulten afectadas al mínimo posible las edificaciones y cerramientos permanentes existentes.</p> <p>Integrar trazado vial con la traza urbana.</p>		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

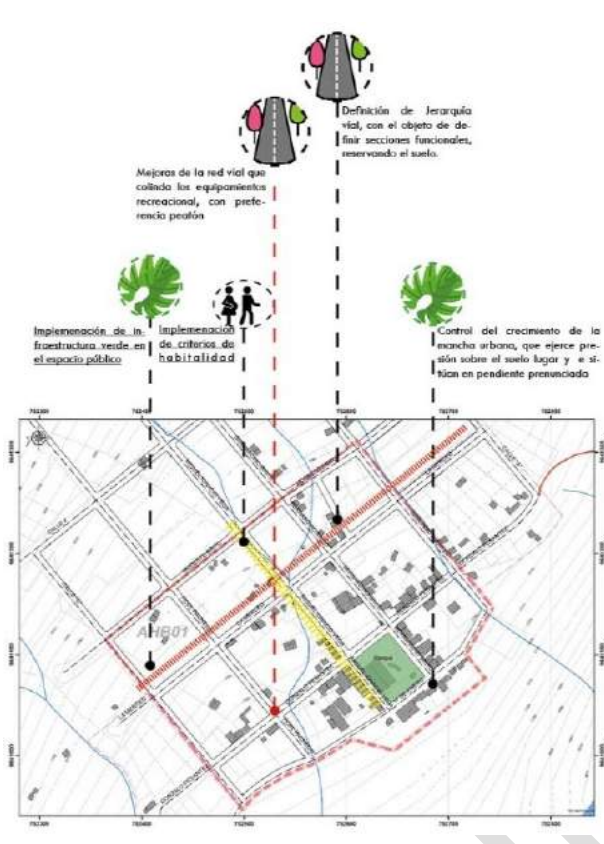


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		35/40	
PIT	O4	Documentación fotográfica	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Churuyacu	Superficie	7,68 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El total del territorio se encuentra sin edificar. Espacios públicos: No existen equipamientos de recreación ni se prevé la dotación de uno de ellos. Área verde: No existe área verde. Servicios básicos: No hay dotación de servicios básicos. Sistema vial: La red vial corresponde al 21,29%, con mayor 100% de vías de lastre Existe un trazado vial no ejecutado. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica 2.-Mejorar la conexión al área consolidada de Gualaquiza, con la apertura de la vía Luis Carimagua. 3.- Establecer reservas para suelo para dotación de Equipamientos y comercios. 3.- Proteger la Red Hidrográfica 4.-Dotar de servicio de agua potable. 5.-Implementar el sistema de tiramiento de agua servidas, mediante biodigestores o fosas sépticas. 		
Recomendaciones específicas	<p>Controlar el fraccionamiento del suelo en lotes de menor superficie a la permite la normativa Mejorar el ornato y cuidado ambiental. Lotes de mayor tamaño con características aptas para ediciones destinadas a equipamientos o comercios.</p>		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA SUELO URBANO		36/40	
PIT	05	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle 12 de Febrero</p>	
Suelo Urbano	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Barrio Churuyacu	Superficie	3,59 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El total del territorio se encuentra sin edificar Espacios públicos: No existen equipamientos de recreación ni se prevé la dotación de uno de ellos. Área verde: No existen suelo destinado a área verde Servicios básicos: No hay dotación de servicios básicos. Sistema vial: Existe un trazado vial no ejecutado. Riesgos: No presenta riesgos de inundación, movimientos de masa ni fallas geológicas</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Tratamiento de Desarrollo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Regular las directrices referentes a líneas de fábrica 2.-Mejorar la conexión al área consolidada de Gualaquiza, con la apertura de la vía Luis Carimagua. 3.-Determinar las vías estructurantes que contribuyan para el diseño de nuevos fraccionamientos. 3.- Establecer reservas para suelo para dotación de Equipamientos y comercios. 4.- Proteger la Red Hidrográfica 5.-Dotar de servicio de agua potable. 6.-Implementar el sistema de tiramiento de agua servidas, mediante biodigestores o fosas sépticas. 		
Recomendaciones específicas	<p>Controlar el fraccionamiento del suelo en lotes de menor superficie a la permite la normativa Mejorar el ornato y cuidado ambiental de las ediciones con frente al río Churuyacu, especialmente la descarga de aguas residuales diseño de fachadas. Implementar proyectos de reforestación los márgenes de protección del río Churuyacu. Controlar el fraccionamiento del suelo con características urbanas en las zonas rurales colindantes.</p>		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Ordenamiento Territorial 2015		

1.5.3. TRATAMIENTOS DE NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL

Los siguientes tratamientos corresponden a los centros o núcleos urbanos en suelo rural de las cabeceras parroquiales, de acuerdo a los resultados establecidos en el PDOT y el Componente Estructurante, en consideración a sus características particulares se les asigna un determinado tratamiento de forma general, sin embargo se considera que los mismos son referenciales y que deberá ser ratificado o modificado, al igual que el límite urbano propuesto con la formulación del respectivo Plan de Ordenación Urbana de la cabecera parroquial.

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NÚCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		01/26	
PIT	AM01	Documentación fotográfica	
<p>Protección de bosques nativos y biodiversidad</p> <p>Consolidación del centro parroquial</p> <p>Planificación vial integral</p> <p>Planificación de suelos para implantación de equipamientos</p> 		 <p>Vista área de la cabecera parroquial</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Amazonas	Superficie	7,43 ha
Características	<p>Suelo Vacante: La mayor parte del suelo se encuentra sin identificar.</p> <p>Espacios públicos: Casa comunal, escuelas, canchas de uso múltiple.</p> <p>Áreas verdes: Existe en los acreedores, en suelo de transición urbano rural.</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: No existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable. 2.-Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio y acceder a equipamientos de servicios públicos de primera necesidad. 3.-Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 4.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer un sistema de conexión y accesibilidad a servicios básicos y equipamientos públicos de primera necesidad con el fin de fomentar el desarrollo rural. • Establecer normativa que permita el ordenamiento consolidado de la parroquia. • Controlar el crecimiento de las actividades agro pastoriles y el emplazamiento de concesiones mineras. • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno e hitos paisajísticos del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		02/26	
PIT	BE01	Documentación fotográfica	
		 <p>Vista área de la cabecera parroquia</p>  <p>Vista del centro parroquial</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Bermejos	Superficie	7,47 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El 38% 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 88% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 82% alcantarillado. Áreas verdes: Apenas el 3,36% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 15,10%, siendo la mayor cantidad de vías. Riesgos: Las edificaciones que se encuentran a sur del polígono, donde la pendiente es pronunciada.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Realizar la Jerarquía vial, con el objeto de definir las secciones viales. 2.-Controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia pendiente pronunciadas. 3.-Establecer capas de rodadura definitiva en las vías de acceso a equipamientos. 4.-Implementar criterios de habitabilidad para las edificaciones sin ventilación e iluminación. 5.-Establecer nuevos aprovechamientos de acuerdo a la realidad del territorio. 6.-Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar el sector de forma ordenada, incluyendo criterios de sostenibilidad, que permitan crear espacios habitables. • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia las montañas • Conservación del pie de montaña mediante proyectos de reforestación con plantas nativas de la zona, que permitan controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia la montaña y permitan mitigar el riesgo. • Mejoramiento de la red vial, mediante mejoras en la capa de rodadura en las vías principales. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		03/26	
PIT	BE02	Documentación fotográfica	
		<p>Vista de la planta de tratamiento de aguas residuales</p> <p>Vía a la planta de tratamiento de aguas residuales</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Mejora Integral
Localización	Bermejos	Superficie	1,37 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 53% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: no Existe espacios destinados a recreación Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con100% y energía eléctrica con el 53,33%, cuenta con un 10% alcantarillado. Áreas verdes: No cuenta con espacios de áreas verdes. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 13,53%, siendo la mayor cantidad de vías. Riesgos: La planta de tratamiento se sitúa en la franja de proyección.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Mejora de la capa de rotura de la vía de acceso a la planta de tratamiento 2.-Reforestación de márgenes de limite urbano, generando una transición campo ciudad. 3.-Mejora de planta de tratamiento. 4.-Regular el uso y ocupación del suelo. 5.-Diseñar trazados viales, estableciendo jerarquía vial. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Tiene como objeto mejorar la transición campo-ciudad, mediante proyectos de mitigación ambiental. • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar la transición urbano rural. • Fomentar la implementación de jardines en edificaciones públicas y privadas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		04/26	
PIT	BE03	Documentación fotográfica	
		<p>Cementerio</p> <p>Calle Gonzalo Pesantez</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Tratamiento de Mejora Integral
Localización	Bermejos	Superficie	1,79 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 88,89% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existe un espacio destinado para la dotación de área recreativa. Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con 0% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 0% alcantarillado. Áreas verdes: No se cuenta con áreas verdes; sin embargo se cuenta con la franja de protección del arroyo colindante. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 6,50%, siendo la mayor cantidad de vías. Riesgos: No existe riesgo en el sector.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Reubicación de Cementerio, que se sitúa junto a la planta de agua y el arroyo, además su superficie es insipiente. 2.-Recuperación del arroyo con proyecto de reforestación. 3.-Mejora de planta de tratamiento, el acceso y el entorno. 4.-Regular el uso y ocupación del suelo. 5.-Reestructuración de la red vial colindante con la franja de protección. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer las dotaciones del sector, con un modelo sostenible, que permita tener un aprovechamiento de recursos moderado • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. Controlar la transición urbano rural. Proteger las montañas de la urbanización desorganizada. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		05/26	
PIT	BO01	Documentación fotográfica	
		 <p>Parroquia Bomboiza</p>  <p>Edificio del Gobierno Parroquial Bomboiza</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Bomboiza	Superficie	920,31 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 26,76% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existe parque, Gad Parroquial, espacio cubierto, cancha de césped artificial. Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con 77,46% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 77,46% alcantarillado. Áreas verdes: Apenas el 6,14% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 13,54%, siendo la mayor cantidad de vías Riesgos: Existe riesgo de inundación.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Diseño urbano con cumplimiento de normas nacionales e internacionales que permitan la regulación de áreas verdes y espacios públicos. 2.-Diseño vial integral, permitiendo definir las vías de primer, segundo y tercer orden con uso jerarquizado que permita la conectividad vial integral y eficiente. 3.-Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 4.-Regular el margen de protección del Bomboiza para establecer estrategias de mejora urbana (Circuitos verdes y Ecológicos). 5.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar un crecimiento urbano y de sus asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento desordenado y asentamientos irregulares en las zonas de expansión urbana <p>Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. Protección de las márgenes del Río Bomboiza. Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola</p>		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

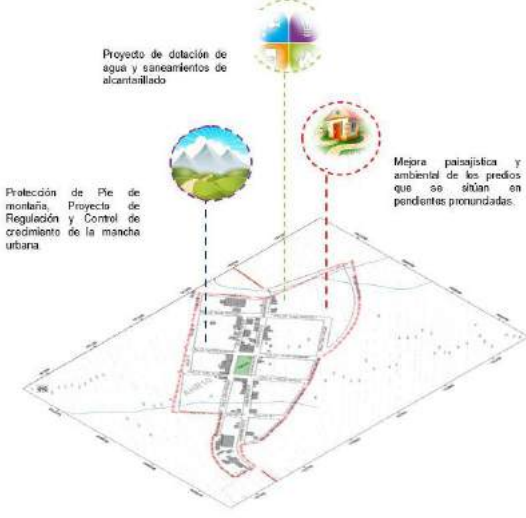


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		06/26	
PIT	BO02	Documentación fotográfica	
		<p>Parroquia Bomboiza</p> <p>Vía junto a la cancha de fútbol</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Bomboiza	Superficie	18,09 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 34,78% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Subcentro de salud, cancha de fútbol. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 86,96% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 65,22% alcantarillado Áreas verdes: No existe áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 2,15%. Riesgos: Existe riesgo de inundación.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Fomentar las capacidades receptoras turísticas de la parroquia incrementando sitios de atracción, equipamientos y fomentar servicios que permitan la potencialización de la parroquia.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Integrar a la parroquia al plan integral de turismo para la reactivación de hitos paisajísticos. 2.-Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes permitan el fácil acceso y conectividad con la cabecera parroquial. 3.-Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento urbano básico y recreativo. 4.-Regular el margen de protección del río Bomboiza, con el fin de disminuir el impacto negativo provocado con las inundaciones en las zonas bajas de la parroquia. 5.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer un sistema de alerta temprana para disminuir el riesgo de los habitantes • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento poblacional, con el fin de generar asentamientos consolidados que cuenten con todos los servicios básicos y accesibilidad integral a los equipamientos. • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. Protección del entorno del río Bomboiza y aprovechamientos de integración de deportes extremos seguros y con potencialidad turística. • Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		07/26	
PIT	CH01	Documentación fotográfica	
		<p>Parque Parroquial</p> <p>Parroquia Chiguinda</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Chiguinda	Superficie	12,09 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 20,25% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Gad Parroquial, espacio cubierto, parque. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 86,08% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 86,08% alcantarillado Áreas verdes: Apenas el 1,04% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 7,30%. Riesgos: Movimiento de Masas.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia, con el fin de establecer asentamientos seguros y resilientes frente a desastres naturales. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente Agua potable y alcantarillado 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estrujantes y principales que permitan la conectividad con las cabeceras parroquiales y cantonales 4. Mantenimiento de la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza la cual permite la comercialización de productos y abastecimiento general. 5. Regular el sistema de riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<p>Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. Protección del entorno natural de la parroquia</p>		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

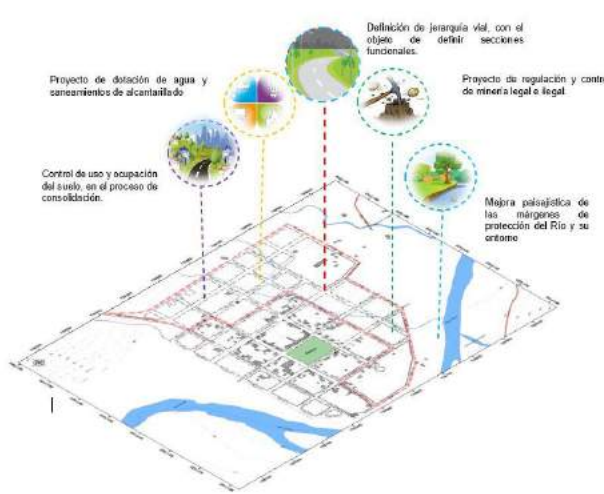


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		08/26	
PIT	CH02	Documentación fotográfica	
		<p>Vista Panorámica de la Parroquia Chiguinda</p> <p>Problemática en la Infraestructura Local</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Tratamiento de Mejora Integral
Localización	Chiguinda	Superficie	12,09 ha
Características	<p>Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia, con el fin de establecer asentamientos seguros y resilientes frente a desastres naturales.</p> <p>Suelo Vacante: 35,29% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: No existen espacios públicos.</p> <p>Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con 35,29% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 35,29% alcantarillado.</p> <p>Áreas verdes: No existe espacios destinados para área verde.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 17,48%.</p> <p>Riesgos: Movimiento de Masas.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia, con el fin de establecer asentamientos seguros y resilientes frente a desastres naturales. 2. Dotación de servicios básicos, agua potable y alcantarillado. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes y principales que permitan la conectividad con las cabeceras parroquiales. 4. Mantenimiento de la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza la cual permite la comercialización de productos y abastecimiento general. 5. Regular el sistema de riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno natural de la parroquia 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		09/26	
PIT	CH03	Documentación fotográfica	
		 <p>Paisaje Natural de La Parroquia</p>  <p>Mantenimiento en las vías</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Chiguinda	Superficie	12,09 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 33,33% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Colegio. Servicios básicos: Cuenta con el 50% de servicios básicos en el sector. Áreas verdes: Existe en los acreedores de la zona de transición, el diseño urbano de la parroquia no posee áreas verdes. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 20,58%. Riesgos: Movimiento de Masas.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia, con el fin de establecer asentamientos seguros y resilientes frente a desastres naturales. 2. Dotación de servicios básicos, agua potable y alcantarillado 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estrujantes y principales que permitan la conectividad con las cabeceras parroquiales. 4. Mantenimiento de la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza la cual permite la comercialización de productos y abastecimiento general. 5. Regular el sistema de riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno natural de la parroquia 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		10/26	
PIT	CH04	Documentación fotográfica	
		 <p>Equipamientos de la Parroquia</p>  <p>Trabajos en la vía</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Tratamiento de Mejora Integral
Localización	Chiguinda	Superficie	12,09 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 12% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Subcentro de salud, cementerio. Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con 54,55% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 36,36% alcantarillado Áreas verdes: No existe espacios destinados para área verde. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 4,98%. Riesgos: Movimiento de Masas.</p>		
Descripción del tratamiento	<p>Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia, con el fin de establecer asentamientos seguros y resilientes frente a desastres naturales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Dotación de servicios básicos, agua potable y alcantarillado. 2.-Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estrujantes y principales que permitan la conectividad con las cabeceras parroquiales. 3.-Mantenimiento de la vía principal que une la provincia del Azuay con el cantón Gualaquiza la cual permite la comercialización de productos y abastecimiento general. 4.-Regular el sistema de riesgo en zonas propensas a movimientos de masas. 5.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento desordenado en áreas rurales con potencialidad agrícola • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno natural de la parroquia. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		11/26	
PIT	ER01	Documentación fotográfica	
		 <p>Parroquia El Rosario</p> 	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	El Rosario	Superficie	8,98 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 40,86% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Parque, Gad Parroquial, espacio cubierto, Dispensario del IESS. Servicios básicos: Apropiaada dotación de agua potable con 63,44% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 63,44% alcantarillado. Áreas verdes: Apenas el 1,26% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 13,36%. Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de la cabecera parroquial, controlar y regular las actividades de alto impacto que pongan en riesgo la soberanía alimentaria y las capacidades físicas de la parroquia. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 4. Regular el uso y ocupación en zonas cercanas a hitos naturales de protección. 5. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento disperso de edificaciones urbanas y próximos asentamientos. • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno rural con hitos naturales de protección y biodiversidad. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

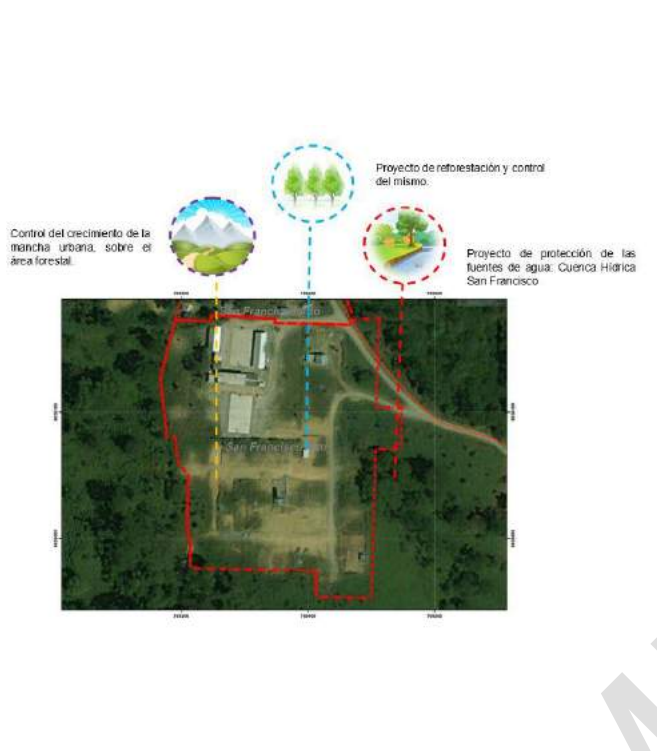


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		12/26	
PIT	NT01	Documentación fotográfica	
 <p>Incremento de áreas verdes urbanas</p> <p>Sistema de jerarquización vial</p>		 <p>Parque Parroquial</p>  <p>Parroquia Nueva Tarqui</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Nueva Tarqui	Superficie	44,82 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 23,74% del suelo se encuentra sin edificar.</p> <p>Espacios públicos: Gad Parroquial, parque, espacio cubierto, cancha de fútbol, iglesia, escuela, cementerio.</p> <p>Servicios básicos: Apropiada dotación de agua potable con 71,94% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 71,94% alcantarillado.</p> <p>Áreas verdes: Apenas el 6,31% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar.</p> <p>Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 16,16%.</p> <p>Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia urbana, fomentar sus potencialidades productivas y urbanas. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente en el suelo no consolidado del sector AHT02. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a conectar y establecer conexiones comerciales con la cabecera urbana y con las cabeceras parroquiales del cantón. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Regular el margen de protección de hitos naturales y de belleza paisajística identificada en el sector, que contribuya a establecer un circuito de sistema turístico rural comunitario. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de asentamientos rurales a las afueras del núcleo consolidado con el fin de que todas las viviendas y edificaciones tengan acceso a servicios básicos • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno natural con potencialidad de potencializar hitos turísticos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

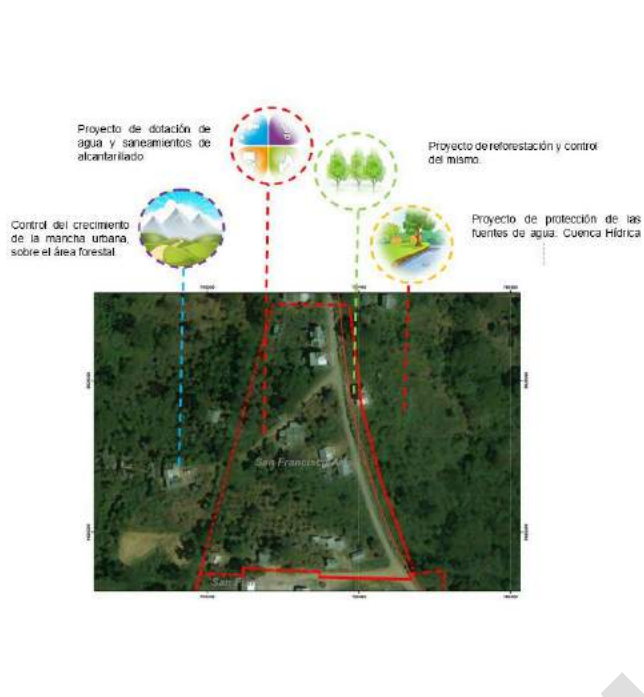


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		13/26	
PIT	NT02	Documentación fotográfica	
		 <p>Parroquia Nueva Tarqui</p>  <p>Actividad minera en el río Cuyes</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Nueva Tarqui	Superficie	44,82 ha
Características	<p>Suelo Vacante: 90,84% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Colegio. Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con 9,16% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 7,63% alcantarillado. Áreas verdes: No existe espacio destinado para área verde. Sistema vial: El suelo destinado a vías corresponde al 59%. Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de la parroquia urbana, fomentar sus potencialidades productivas y urbanas. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente en el suelo no consolidado del sector AHT02. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a conectar y establecer conexiones comerciales con la cabecera urbana y con las cabeceras parroquiales del cantón. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Regular el margen de protección de hitos naturales y de belleza paisajística identificada en el sector, que contribuya a establecer un circuito de sistema turístico rural comunitario. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de asentamientos rurales a las afueras del núcleo consolidado con el fin de que todas las viviendas y edificaciones tengan acceso a servicios básicos • Realizar el catastro rural, que contribuyan a la planificación urbana. • Protección del entorno natural con potencialidad de potencializar hitos turísticos. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

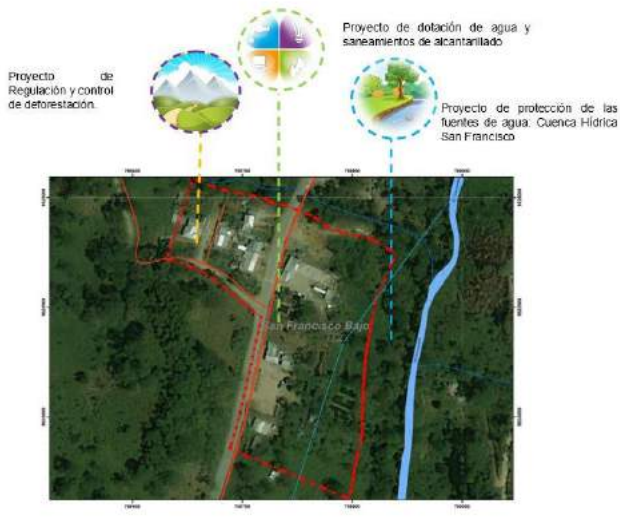
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		14/26	
PIT	SM01	Documentación fotográfica	
<p>Protección del suelo con características paisajísticas</p> <p>Consolidación de la cabecera parroquial</p> <p>Planificación vial integral</p> <p>Gestión del suelo para equipamiento urbano</p> 		 <p>Puente sobre el río Moriré</p>  <p>Iglesia Parroquial</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento y conservación
Localización	San Miguel de Cuyes	Superficie	3,81 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: Gad Parroquial, parque, escuela, iglesia.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: Existe en los alrededores, en suelo de transición urbano rural</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: Por explotación de concesiones mineras.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado que permita las conexiones directas para comercialización y accesibilidad de servicios con las parroquias urbanas y rurales del cantón. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Regular el margen de protección del río Gualaquiza y establecer estrategias de mejora urbana. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia el margen de protección del río Gualaquiza • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

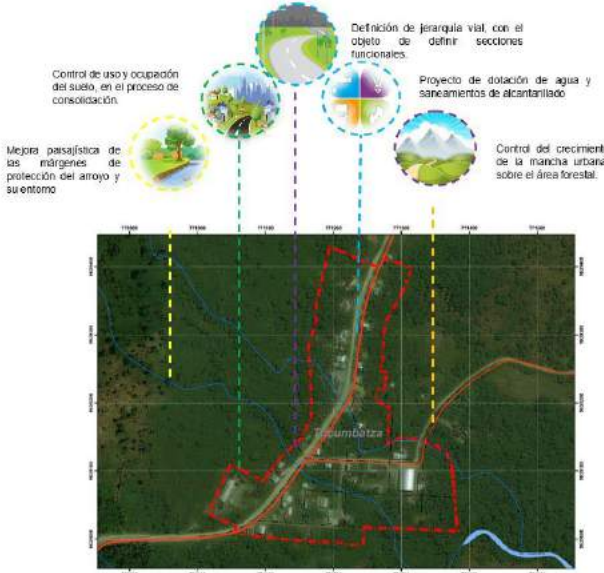


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		15/26	
PIT	EI01	Documentación fotográfica	
		 <p>Edificio del Gobierno Autónomo</p>  <p>Calle José Romero</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento, Tratamiento de conservación
Localización	El Ideal	Superficie	15,91 ha
Características	<p>Suelo Vacante: el 41% del suelo se encuentra sin edificar. Espacios públicos: Existe una cancha destinada para la dotación de área recreativa Servicios básicos: Adecuada dotación de agua potable con 62% y energía eléctrica con el 100%, cuenta con un 62% alcantarillado. Áreas verdes: Apenas el 0,93% del suelo corresponde a áreas verdes, estando por debajo del estándar. Sistema vial: el suelo destinado a vías corresponde al 12,58%, siendo la mayor cantidad de vías. Riesgos: existe contaminación visual y acústica emitida por la minería en el río Bomboiza.</p>		
Renovación	<p>Consolidar al Ideal como una ciudad turista, que preserve sus recursos y mejore la calidad de vida de la población.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Reserva de suelo para Planta de tratamiento de aguas residuales, protegiendo el agua como recurso para el disfrute turístico. 2.-Mejorar las condiciones de las vías estructurantes, contribuyendo al acceso de servicios administrativos de la población. 3.-Establecer nuevos aprovechamientos de acuerdo a la realidad del territorio. 4.-Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos, 5.-Establecer nuevos aprovechamientos de acuerdo a la realidad del territorio. 6.-Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 7.-Mejorar la infraestructura del coliseo 27 de febrero. 8.-Ejecutar el proyecto del paso lateral, bajo dos consideraciones sobre guardar la seguridad de la población y mejorar su función. 9.-Mejora urbana del sector del Coliseo. 		
Conservación	<ol style="list-style-type: none"> 1.-Recuperar el río como recurso natural y turismo. 2.-Mejorar el acceso al río y descontaminación del ruido e impacto visual que ocasiona la minería. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de la mancha urbana en la vía Estatal, permitiendo preservar su función. • Generar proyectos de turismo articulado con las diferentes instituciones que tiene en sus competencias. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		16/26	
PIT	NU01	Documentación fotográfica	
<p>Implementación de infraestructura verde en el espacio público.</p> <p>Mejoras de la red vial que contida los equipamientos recreacionales, con preferencia peatonal.</p> <p>Control del crecimiento de la mancha urbana que ejerce presión sobre el suelo rural y se sitúan en pendiente pronunciada.</p> <p>Proyecto de dotación de agua y saneamientos de alcantarillado.</p> 		 <p>Equipamiento deportivo</p>  <p>Espacio destinado para equipamiento</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	La Pradera	Superficie	12,29 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: Existe un espacio cubierto, área recreativa, estadio de futbol.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: Existe un espacio verde.</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: No existe riesgo.</p>		
Sostenimiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenando, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Controlar la urbanización en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmente el paisaje. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 7. Establecer capas de rodadura definitiva en las vías. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. • Conservar el pie de la montaña con proyectos de reforestación con plantas nativas. • Fomentar la implementación de jardines en edificaciones públicas y privadas. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		17/26	
PIT	NU02	Documentación fotográfica	
 <p>Control del crecimiento de la mancha urbana, sobre el área forestal.</p> <p>Proyecto de reforestación y control del mismo.</p> <p>Proyecto de protección de las fuentes de agua: Cuenca Hídrica San Francisco.</p>		 <p>San Francisco Alto</p>  <p>Equipamiento Educativo</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	San Francisco Alto	Superficie	4,88 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: Escuela Guillermo Choco.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: No existe áreas verdes.</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: No existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenando, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable 2. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 3. Establecer nuevos aprovechamientos de acuerdo a la realidad del territorio. 4. Regulación del uso y ocupación del suelo. 5. Gestión del suelo, para reservas destinadas a equipamientos. 6. Restringir su crecimiento hasta el límite donde inicia la cuenca hidrográfica del río San Francisco. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Fomentar la implementación de jardines en edificaciones públicas y privadas. • Mejoramiento de la red vial, mediante mejoras en la capa de rodadura en las vías principales. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

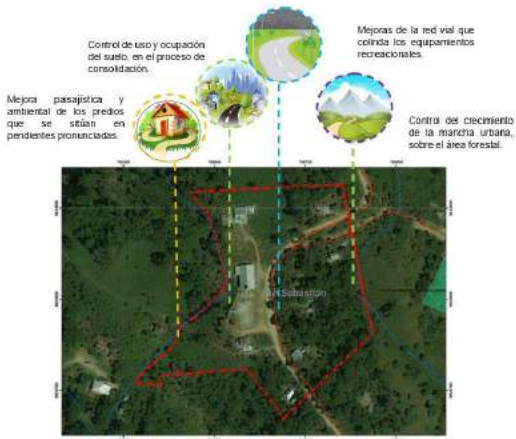


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		18/26	
PIT	NU03	Documentación fotográfica	
		 <p>San Francisco Alto</p>  <p>Vía principal de ingreso al sector</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	San Francisco Alto	Superficie	44,88 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: No existen espacios públicos.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: Existe en los alrededores, en suelo de transición urbano rural</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenado, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable. 2. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 3. Establecer nuevos aprovechamientos de acuerdo a la realidad del territorio. 4. Regulación del uso y ocupación del suelo. 5. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 6. Restringir su crecimiento hasta el límite donde inicia la cuenca hidrográfica del río San Francisco. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia las montañas, y zonas de protección de la cuenca hídrica y permitan mitigar el riesgo. • Mejoramiento de la red vial, mediante mejoras en la capa de rodadura en las vías principales. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

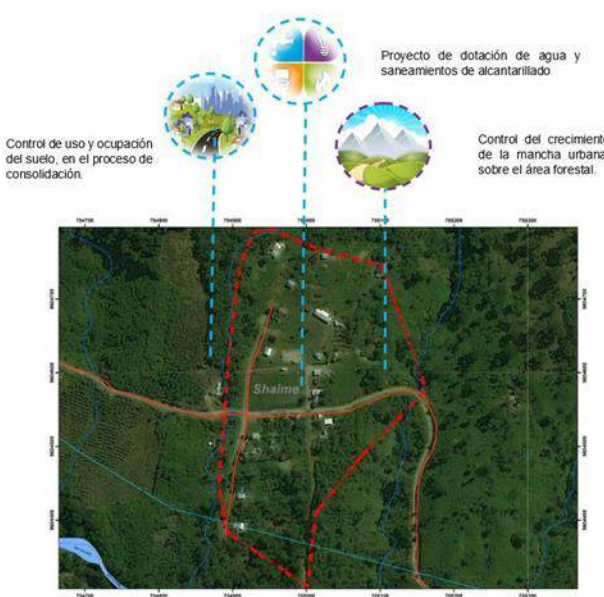


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		19/26	
PIT	NU04	Documentación fotográfica	
		 <p>San Francisco Bajo</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	San Francisco Bajo	Superficie	3,19 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: No existen espacios públicos.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: Existe en los alrededores, en suelo de transición urbano rural</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Sostenimiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable. 2.-Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 3.-Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 4.-Controlar la urbanización en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmente el paisaje. 5.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 6.-Implementar criterios de habitabilidad para las edificaciones sin ventilación e iluminación. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia las montañas. • Realizar proyectos de reforestación con plantas nativas. • Mejoramiento de la red vial, mediante mejoras en la capa de rodadura en las vías principales. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		20/26	
PIT	NU05	Documentación fotográfica	
		 <p>Calle S/N, parte sur del sector</p>  <p>Equipamiento Religioso</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Tucumbatza	Superficie	7,33 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo Espacios públicos: Escuela, espacio cubierto, casa comunal y cementerio Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos. Áreas verdes: Existe en los alrededores, en suelo de transición urbano rural Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada. Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenando, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3. Diseñar trazados viales, estableciendo jerarquía vial. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Controlar la urbanización en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmente el paisaje. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. • Fomentar la implementación de jardines en edificaciones públicas y privadas. • Controlar la transición urbano rural. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

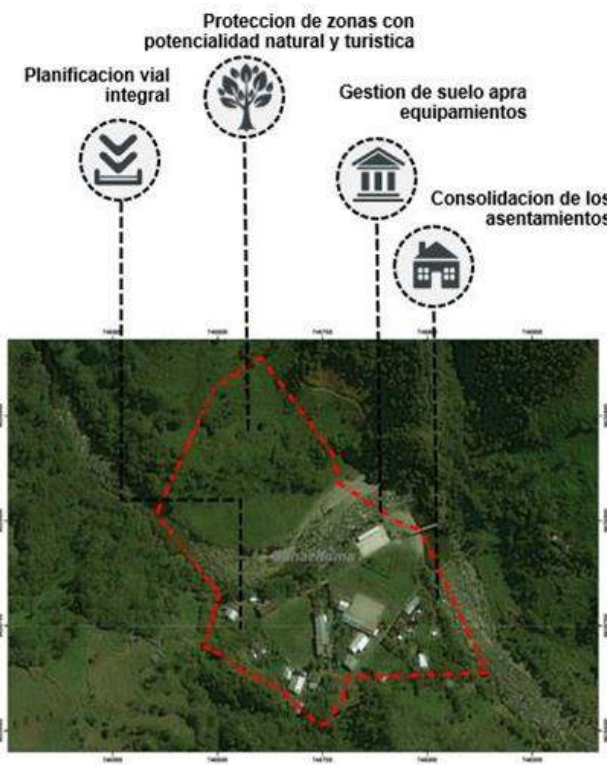


FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		21/26	
PIT	NU06	Documentación fotográfica	
		<p>Vía de ingreso al sector</p> <p>Vía frente al coliseo</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Nueva Tarqui	Superficie	44,82 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo Espacios públicos: Existe un coliseo. Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos. Áreas verdes: Existe en los alrededores, en suelo de transición urbano rural Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada. Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenando, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Regular el margen de protección del río Gualaquiza y establecer estrategias de mejora urbana. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. Controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia el margen de protección del río Gualaquiza. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		22/26	
PIT	NU07	Documentación fotográfica	
		<p>Equipamiento religioso</p> <p>Sector Monterrey</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Monterrey	Superficie	5,33 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo Espacios públicos: Existe un parque, casa comunal, multibanca, subcentro de salud. Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos. Áreas verdes: Existe en los alrededores, en suelo de transición urbano rural Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada. Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 2.-Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 3.-Gestión del suelo, para reservas destinadas para equipamientos. 4.-Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 5.-Establecer nuevos aprovechamientos de acuerdo a la realidad del territorio. 6.-Implementar proyectos verdes en espacios públicos. 7.- Proteger margen de Río Chuchumbletza. 8.- Mejorar el acceso al río y descontaminación del ruido e impacto visual que ocasiona la minería ilegal. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. • Reforestar zona de protección del Río Chuchumbletza y generar proyectos de turismo. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

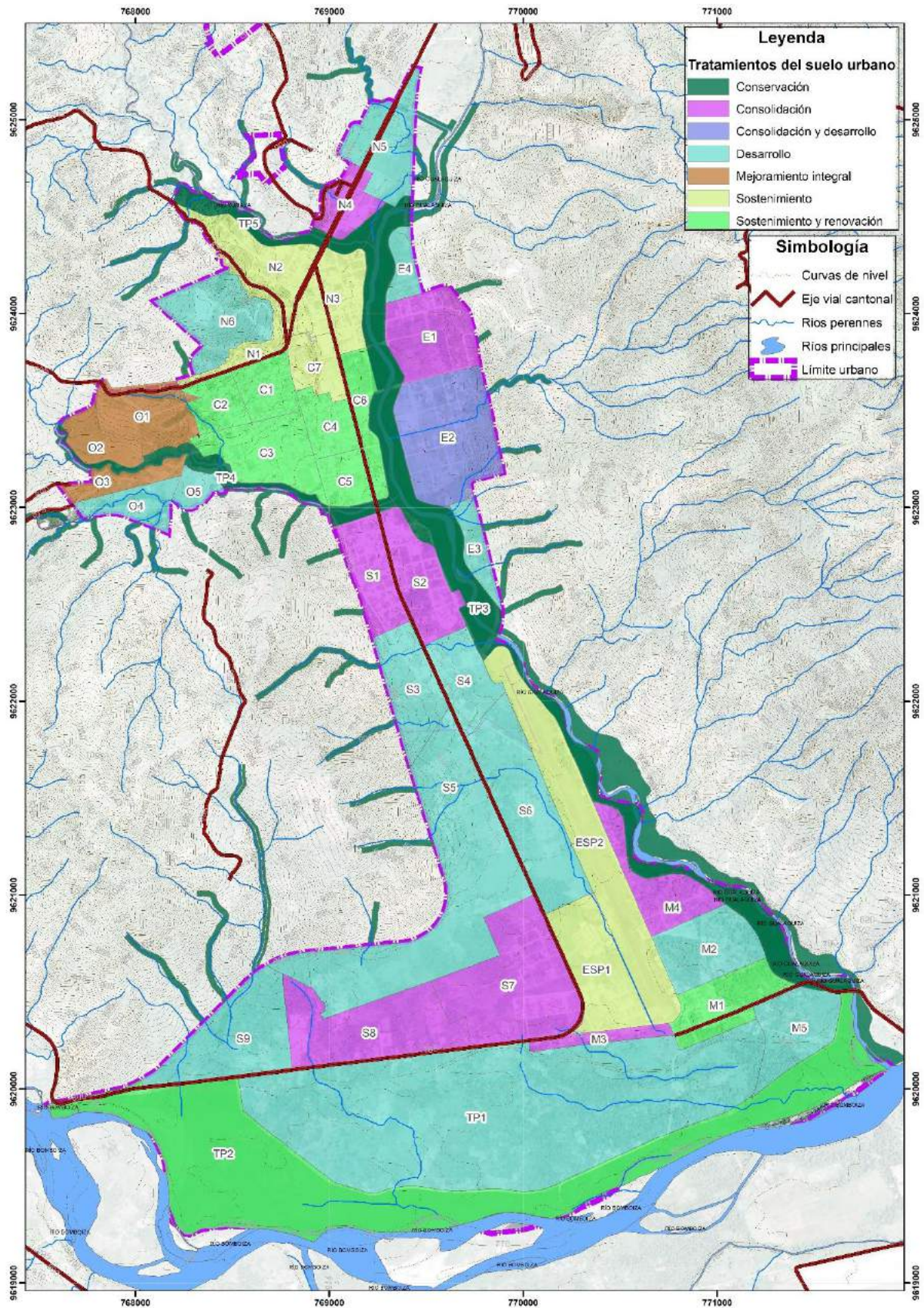
FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		23/26	
PIT	NU08	Documentación fotográfica	
 <p>Control de uso y ocupación del suelo, en el proceso de consolidación.</p> <p>Mejora paisajística y ambiental de los predios que se sitúan en pendientes pronunciadas.</p> <p>Mejoras de la red vial que cotinda los equipamientos recreociviles.</p> <p>Control del crecimiento de la mancha urbana, sobre el área forestal.</p>		 <p>Iglesia de San Sebastián</p>  <p>Iglesia de San Sebastián</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	San Sebastián	Superficie	3,74 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: Cancha de uso múltiple.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: Existe en los acreedores, en suelo de transición urbano rural</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada.</p> <p>Riesgos: No existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenando, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 4. Gestión del suelo, para reservas destinadas a equipamientos. 5. Controlar la urbanización en las áreas de suelo con pendientes mayores al 30%, que permita conservar el área verde y no fragmente el paisaje. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. • Controlar la mancha urbana al pie de la montaña. • Incluir en el sector la parcelación Buena Vista 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		24/26	
PIT	NU09	Documentación fotográfica	
		 <p>Vía de ingreso al sector</p>  <p>Vía Shaime</p>	
Subclasificación del Suelo	Consolidado	Tratamiento	Sostenimiento
Localización	Shaime	Superficie	8,46 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo Espacios públicos: No existen espacios publicas Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos. Áreas verdes: Existe en los al redore, en suelo de transición urbano rural Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada. Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo ordenando, con criterios de sostenibilidad, que permita definir a proveeduría como un lugar habitable. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a ordenar el territorio. 4. Gestión del suelo, para reservas de equipamiento. 5. Implementar proyectos de infraestructura verde en espacios públicos. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Realizar el catastro urbano, que contribuyan a la planificación urbana. • Mejoramiento de la red vial, mediante mejoras en la capa de rodadura en las vías principales. • Conservación del pie de montaña mediante proyectos de reforestación con plantas nativas de la zona, que permitan controlar el crecimiento de la mancha urbana hacia la montaña y permitan mitigar el riesgo. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		25/26	
PIT	NU10	Documentación fotográfica	
		<p>Sector El Empalme</p> <p>Vía de ingreso a El Empalme</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	El Empalme	Superficie	9,09 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo</p> <p>Espacios públicos: Espacio cubierto, escuela.</p> <p>Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos.</p> <p>Áreas verdes: Existe área verde a los alrededores de la vía, como asentamiento rural no consolidado, existen áreas verdes propias del emplazamiento.</p> <p>Sistema vial: La estructura vial se encuentra fuertemente identificada.</p> <p>Riesgos: no existe riesgo.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo consolidado de los asentamientos humanos con el fin de que cuenten con servicios básicos y con sistemas interconectados con las cabeceras parroquiales con el fin de acceder a equipamientos de primera necesidad 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable y alcantarillado. 3. Diseño vial integral, permitiendo definir las vías estructurantes, que contribuyen a conectar con las parroquias rurales para el acceso a equipamientos de primera necesidad 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Regular el lote mínimo de implantación con el fin de mantener las características del suelo. 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento de los asentamientos irregulares fuera de la zona de consolidación. • Protección del entorno natural del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

FICHA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA NUCLEOS URBANOS EN SUELO RURAL		26/26	
PIT	NU11	Documentación fotográfica	
<p>Proteccion de zonas con potencialidad natural y turistica</p> <p>Planificacion vial integral</p> <p>Gestion de suelo apra equipamientos</p> <p>Consolidacion de los asentamientos</p> 		 <p>Iglesia Parroquia</p>  <p>Vista Panorámica del sector</p>	
Subclasificación del Suelo	No Consolidado	Tratamiento	Desarrollo
Localización	Ganazhuma	Superficie	5,56 ha
Características	<p>Suelo Vacante: El mayor porcentaje de suelo. Espacios públicos: Cancha de uso múltiple, escuela, iglesia, sub centro de salud. Servicios básicos: Los servicios básicos, no deficientes y escasos. Áreas verdes: Existe en disperso por todo el territorio del sector. Sistema vial: La estructura vial se encuentra débilmente identificada. Riesgos: Riesgo bajo de deslizamiento.</p>		
Descripción del tratamiento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer un desarrollo de los asentamientos humanos en procesos de consolidación para la dotación de servicios básicos y acceso a equipamientos públicos. 2. Dotación de servicios básicos, especialmente agua potable. 3. Diseño vial integral, permitiendo conectar con las cabeceras parroquiales y urbana. 4. Gestión del suelo, para reservas de suelo para equipamiento. 5. Regular el uso y actividades realizadas dentro de zonas protegidas o con características físicas que alberguen biodiversidad 6. Establecer normativas sobre uso y ocupación de suelo. 		
Recomendaciones específicas	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer normativa que permita llegar a cumplir los tratamientos. • Controlar el crecimiento irregular de los equipamientos con el fin de que lleguen a ser consolidados y cuenten con servicios básicos y acceso a equipamientos de primera necesidad. • Protección del entorno natural como hitos naturales, bosque protegidos y biodiversidad del sector. 		
Norma/Ordenanza vigente	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016		

Mapa 1.6: Tratamientos del suelo urbano



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.6. DETERMINACIÓN DEL 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)

Para la definición de los usos del suelo y considerando que la clasificación general es común a todos los GAD Municipales se toma de referencia lo determinado en los Municipios de Quito y Cuenca.

1.6.1. DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Con la finalidad de lograr el objetivo de dar un aprovechamiento adecuado y que esté acorde a lo exigido por el reglamento de la LOOTUGS; en el territorio cantonal se ha planteado las siguientes determinantes por cada variable considerada:

1.6.1.1. Densificación

El objetivo principal del modelo territorial urbano constituye la densificación prioritaria del suelo urbano consolidado y ejes urbanos que disponen de todos los servicios públicos, corresponden a los PIT que están dentro del límite urbano actual correspondiente con los espacios ubicados al centro del mismo; tienen capacidad para soportar un mayor crecimiento; similarmente, se prioriza con una segunda densificación aquella a producirse en suelo no consolidado y las cabeceras parroquiales que disponen de una trama urbana definida y de cierta prestación de servicio; disminuyendo la densidad en los suelos no consolidados que no disponen de apropiada cobertura de servicios y equipamientos; también se prevé mantener una baja densidad en las áreas de expansión que no cuentan con trazados viales existentes y disponen de poco equipamiento, que requieren de una intervención con instrumentos de planificación para su densificación; pensándose en un proceso a largo plazo; por otra parte se debe restringir la ocupación en las áreas de riesgo y evitar 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, misma que se reproduce a continuación.

Tabla 1.45: 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: GADMG, INEC, PUGS versión preliminar. GAD de Cuenca 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.6.1.2. Alturas

La definición de la altura máxima de la edificación para cada PIT del territorio tomará en cuenta las características de ventilación y asoleamiento que se requiere en una edificación; una vivienda para que

sea habitable requiere permanecer con radiación solar directa al menos por tres horas por lo que, de acuerdo con los estudios realizados 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 30° desde vertical, por lo que se tomará 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 de Aviación Civil, 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 pero que tampoco afecten los puntos de gran valor visual de la ciudad y que presenten una adecuada capacidad de soporte para permitir la densificación propuesta con el correspondiente crecimiento en altura.

Tipo de suelo	Edificación de Baja Altura			Edificación Mediana Altura
	1 piso	1 – 2 pisos	4 pisos	6 – 8 pisos
Suelo urbano consolidado	Si	Si	Si	No
Suelo urbano no consolidado	Si	Si	Si	Si
Suelo urbano parroquial	Si	Si	No	No
Núcleos urbanos en suelo rural	Si	Si	No	No
Suelo de expansión urbana	Si	Si	No	No
Suelo rural	Si	Si	No	No
Suelo rural de protección (conservación estricta, márgenes de protección, zonas de alto riesgo)	Si	No	No	No
Suelo con limitaciones por proximidad a la pista de aterrizaje	Si	Si	Si	No

1.6.1.3. Vialidad

Con el propósito de aprovechar la accesibilidad y movilidad de forma coherente con el tránsito que puede transitar por estas, se proponen las siguientes secciones viales para el perímetro urbano:

Tipo de vía	Sección [m]
Peatonal	6
Local	10
Colectora	10 12 – 16
Arterial	12 – 16
Expresa	35

En los diferentes PIT debe establecerse un trazado vial de la siguiente manera:

- Una ocupación del PIT del 20-40% con usos diferentes al de vivienda en suelo de expansión, urbano consolidado y no consolidado, donde el uso principal es residencial de mediana densidad.
- Una ocupación del PIT del 40% al 60% con usos diferentes al de la vivienda en suelo urbano consolidado y no consolidado, donde el uso principal es el de residencial de alta densidad, uso comercial y de servicio, uso mixto o múltiple.

1.6.1.4. 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%.

1.6.1.5. Suelo Edificable

En los diferentes PIT se comprenderá que el suelo edificable es aquel que resulta de restar al suelo urbanizable la superficie de suelo para vías, suelo para equipamiento y espacio público.

1.6.1.6. Determinantes Generales de Manzanas

1.6.1.6.1. Tamaño de Manzana

Con el propósito de contar con manzanas que permitan un óptimo aprovechamiento y que a su vez posibiliten una accesibilidad caminable de forma peatonal por los diferentes PIT, se propone que el amanzanamiento en los diferentes territorios de la ciudad, conformen manzanas que tengan proponiendo en torno a la manzana una vía peatonal o vehicular.

Para el establecimiento del tamaño de manzana en las futuras ocupaciones de los territorios que están en la clasificación de suelo urbano y catalogados como urbanizables, así como en los de renovación de suelo con intervenciones urbanísticas que cambien la configuración actual del territorio y con la finalidad de permitir una conectividad y accesibilidad peatonal dentro de estos territorios se propone:

- Una longitud máxima de 100 metros y un ancho mínimo de 40 metros.
- Una superficie de manzana máxima de 10.000m² y mínima de 4000m².

1.6.1.6.2. Distribución de lotes en Manzana

Para la distribución de lotes en la manzana se ha realizado un emplazamiento dentro de la misma con diferentes tamaños de lotes, estableciéndose que la ocupación con un tipo de lote llegue máximo a lo que se observa en la siguiente tabla:

Tabla 1.46. Lotes en manzana tipo

Tamaño de Lote	Número de Lotes
200	20
250	16
300	13
350	11
500	20
900	11
1200	8
1300	7
1500	6
2200	4
3000	3
4000	2

Fuente: GAD del cantón Cuenca.
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 con una sección mínima de 8 metros.

1.6.2. DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Para la determinación de los aprovechamientos de uso, ocupación y edificabilidad, en concordancia con el reglamento a la LOOTUGS y partiendo de lo general a lo particular, se considera lo siguiente:

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 consolidado mediante una distribución sinérgica y complementaria de usos de forma que la ciudad contenga una mixtura de usos en distancias cortas (un promedio de quince minutos) para de esta forma permitir la cohesión social e integración territorial.

1.6.2.1. Lineamientos generales para la asignación de usos de suelo

Para el cantón Gualaquiza se han definido los usos de suelo de acuerdo con las actividades generales que forman parte del modelo de ciudad a consolidarse desarrollado en el componente estructurante.

Para la localización y manejo de los usos del suelo se considera lo siguiente:

- Los usos de suelo se determinan de acuerdo con la zonificación general de actividades para el área urbana y rural determinada, por el modelo de ciudad, características, clasificación y subclasificación del suelo.
- Cada actividad deberá garantizar la minimización de los impactos negativos en lo ambiental, social, urbano, movilidad; que genere en el entorno por causa de los usos inducidos por él o por su propia dinámica.
- Para la categorización de los usos, se tendrá en cuenta la magnitud de su impacto o su radio de acción.
- Toda edificación o construcción que pretenda contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que cumpla todas las necesidades generadas por su actividad y propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación.
- Las autoridades competentes sólo expedirán licencia de construcción, certificado de uso o documento 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 por su 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 (como lo denomine la ordenanza sancionatoria PUGS)
- Los usos permitidos, deberán cumplir con todas las normas sobre seguridad y habitabilidad procurando la accesibilidad de los discapacitados eliminando las barreras arquitectónicas.
- Cuando se presente el incumplimiento de las disposiciones se aplicarán las sanciones pertinentes contempladas en la Ordenanza Sancionatoria

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 o barrio, áreas de funcionamiento no superiores a 50m, aforo máximo de 10 personas, sobre todo son usos cotidianos o de proximidad.

Cobertura Sectorial: Abastecen a un sector más amplio de población, se define para aquellos usos cuya cobertura no supere el área de servicio correspondiente a 500m y está asociado a abastecer a un PIT.

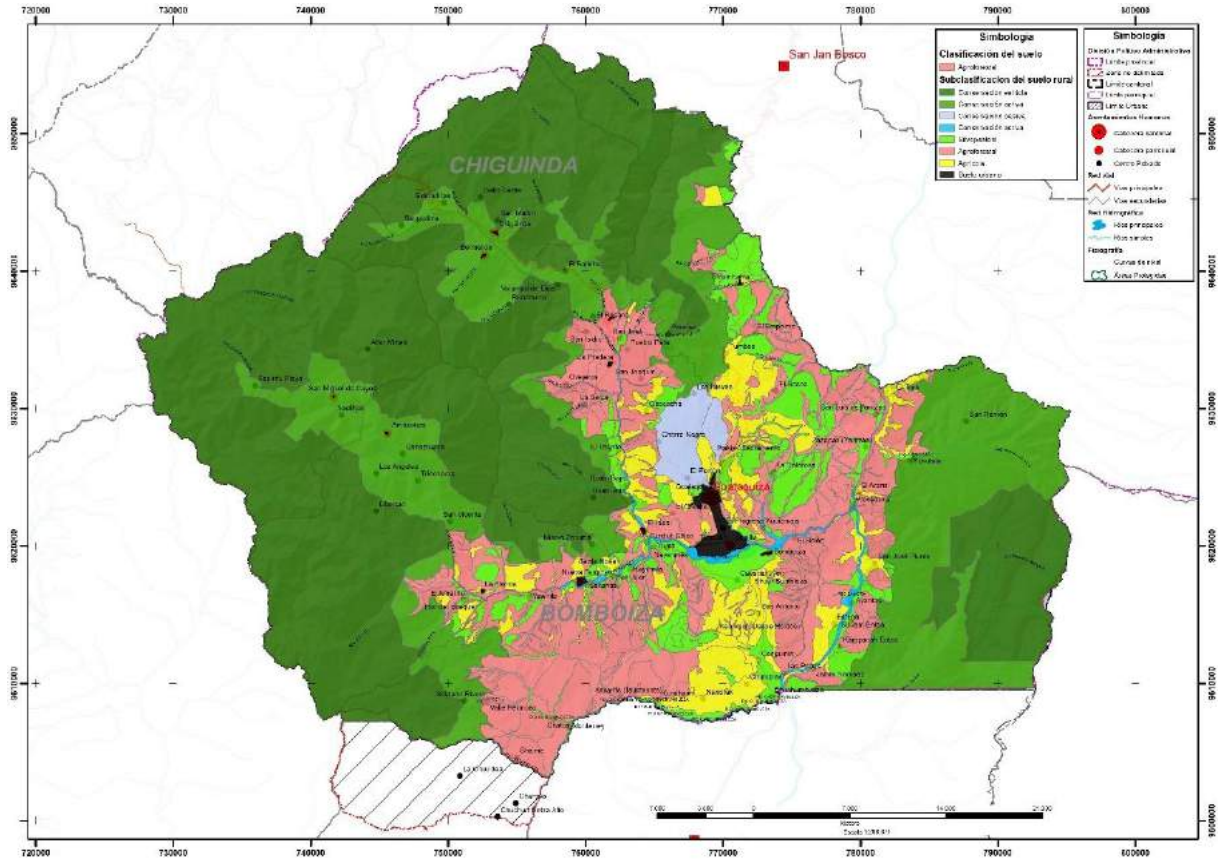
Cobertura Distrital: Se define para aquellos usos cuya cobertura alcanza a un sector mucho más amplio de población, puede abastecer tres o más PIT.

Cobertura ciudad, regional o de gran escala: Se define para aquellos usos cuya cobertura supera el perímetro urbano y tiene alcance municipal, regional y hasta nacional.

1.6.2.2. Clasificación de Usos de Suelo

El uso es el destino asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, y de conformidad con las actividades en las que en él se puedan desarrollar.

Mapa 1.7. Usos generales del cantón



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

El uso es la destinación asignado al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, 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 una zona.
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 una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

1.6.2.2.1. Clasificación General de usos de suelo

En función de lo establecido anteriormente y para una apropiada definición y comprensión, en la tabla siguiente se detallan los usos generales a emplear en la definición de los usos para los diferentes PIT del suelo cantonal de Gualaquiza.

Tabla 1.47. Cuadro de Usos generales para el Cantón Gualaquiza

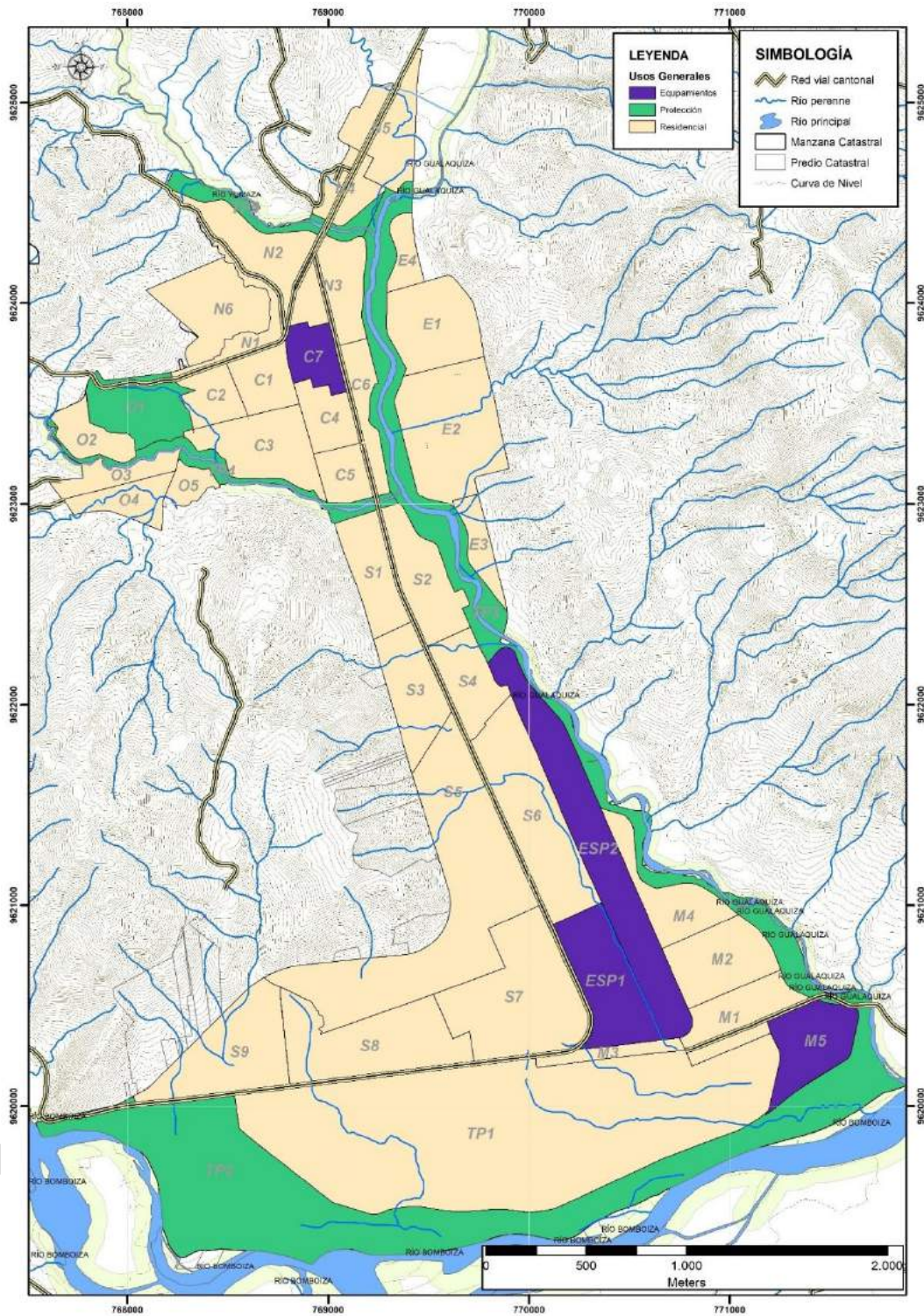
USO GENERAL	CÓDIGO
RESIDENCIAL	R
COMERCIO	C
SERVICIOS	S
EQUIPAMIENTO	E
DE PROTECCION DEL PATRIMONIO	P
PRODUCCION ARTESANAL *	PA
INDUSTRIAL	I
MIXTO/MULTIPLE	M
PROTECCION ECOLOGICA	PE
FORESTAL(SILVICULTURA)	F
AGROPECUARIO	AG
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE
ACUICOLA *	AC

Fuente: Equipo Consultor 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.

Mapa 1.8. Usos Generales a nivel urbano



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Uso de Suelo Residencial

Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

Tabla 1.48: 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 distritales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.

Uso de Suelo Múltiple. - Es el 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 ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 1.49: Clasificación del Uso de Suelo Múltiple

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MÚLTIPLE	Múltiple	M1	Zonas donde pueden coexistir Residencia, Comercio, Industria de bajo y mediano impacto, Servicios y Equipamientos compatibles.

Uso de Suelo Comercial y de Servicios

Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 1.50: Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicios

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristerías, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas.
	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 has 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), venta, alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios Especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viaje, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios Especializados: A	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, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	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	Barea, 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, 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 (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.

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.

Uso de Suelo 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.

Tabla 1.51: 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 artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto 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. Confeción de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergentes, industrias panificadoras, fideos afines.
	Industrial Mediano Impacto	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
		I2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzados y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos de textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámicas, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o producción de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas, envases, etc.).

			Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y 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 metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de productos semi- acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cementos. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de madera (tríplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamientos de productos de fibras artificiales, curtiembres (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industrias tabacaleras. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, platas frigoríficas. Procesamientos de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
Industrial Alto Riesgo	I4		Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Secundarias de Medio Ambiente (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de ácidos sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico (Trinitrofenol), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Uso de Suelo para Equipamientos.

Es suelo 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 el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 1.52: 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 bicigrós.
	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.
APR OVISI ONA MIF	Barrial	EPB	Ferias Libres (De productos Percibles y De productos no Percibles).

	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	EPZ	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.

Uso forestal. - Es el uso determinado para un PIT en el que su uso mayoritario está 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.

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.

Uso de protección ecológica. - Es un 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 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.

Uso de aprovechamiento extractivo. - Corresponde a espacios del suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen la preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

1.6.2.2.2. Usos específicos en el cantón Gualaquiza

Los usos específicos constarán pormenorizadamente en los cuadros normativos de cada polígono de intervención territorial y en las herramientas que se establezcan para su actualización (ordenanza sancionatoria)

Uso específico residencial: Como principal, el uso residencial se considerará cuando sea permitido en la totalidad de la zona, 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. Con la finalidad de brindar un mecanismo de flexibilidad normativa se incluyen los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, condominios o conjuntos habitacionales, 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 lo correspondiente con las determinantes urbanísticas y edificabilidad asignadas a cada PIT.

Categorización para el uso residencial específico:

Uso específico residencial	Tipología	Tipo de suelo a aplicar	Tipo específico
Residencial 1: Vivienda rural	Aislada	Suelo urbano Suelo rural de expansión urbana	Viviendas unifamiliares Viviendas bifamiliares Viviendas multifamiliares Condominios Conjuntos habitacionales
Residencial 2: Baja densidad	Aislada	Donde se definan como usos principales los agropecuarios, forestales o ambientales	Vivienda campesina Vivienda campestre
Residencial 3: media densidad	Aislada	Donde se definan como usos principales los agropecuarios, forestales o ambientales	Vivienda campesina Vivienda campestre
Residencial 4: alta densidad	Aislada	Donde se definan como usos principales los agropecuarios, forestales o ambientales	Vivienda campesina Vivienda campestre

Como uso complementario podrá implantarse en la zona rural bajo ciertas condiciones, de la misma forma en áreas de uso industrial de mediano y alto impacto.

Condiciones para su implantación y funcionamiento:

- a) En la zona rural de acuerdo a los lineamientos del PIT correspondiente

- En parcelas mínimas indicadas y hasta una determinada superficie de construcción máxima permitida por PIT.
 - Que cuente a menos de 300m con redes de infraestructura o justifiquen algún tipo de mecanismo alternativo para abastecerse de los servicios básicos.
- b) 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 el emplazamiento de residencias en la zona urbana y rural se emplazarán considerando el tipo de impacto y la residencia en algunos casos será complementario o restringida según el cuadro de compatibilidades desarrollado.
 - 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 de emplazamiento y funcionamiento para residencia (área rural).

- Para cumplir con actividades de guardianía, para vivienda de guarda- parques, etc.
- Se permite el emplazamiento de una vivienda de hasta máximo 50m²
- En áreas industriales, de alto impacto y riesgo
- Para cumplir con actividades de guardianía.
- Se permite el emplazamiento de una vivienda de hasta 50 m²

En áreas de uso patrimonial y arqueológico

- Para el caso de complejos arqueológicos (guardianía), se permitirá el emplazamiento de una vivienda unifamiliar de 50 m² (en revisión)

En áreas especiales como:

- Centros de tolerancia o equipamientos especiales, a nivel de guardianía hasta 50m²

Uso específico comercio. - Como principal, es el dispuesto en lotes independientes o edificaciones donde se desarrollan actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento.

- Se implantarán como complementarios a los usos residenciales,
- No generarán alguna clase de impacto
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de menor escala
- Para su comercialización no requerirán estacionamiento
- Área de funcionamiento hasta 50m², Área neta atención al público y un aforo máximo de 5 personas.

Comercio sectorial: destinado a actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, que corresponde a las actividades de comercio de mediana escala, que abastezca a todo el PIT o zona delimitada por un plan complementario de escala media (plan parcial),

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 generaran ninguna clase de impacto
- Para su expendio, los artículos ofertados serán de media escala
- Hasta 200m² área neta atención al público, aforo máximo de 50 personas.
- Para su comercialización requerirán estacionamiento, 1 parqueo por cada 30m² de área neta para la atención al público.
- Área de cobertura, un radio de 500m

Comercio distrital: destinado a actividades de intercambio de bienes en suelo urbano, corresponde a los usos de comercio que abastece a un sector más amplio de la población.

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 mayor escala, hasta 400m² de área neta atención al público, aforo máximo de 150 personas.
- Para su comercialización requerirán estacionamiento, 1 parqueo por cada 25m² de área neta para la atención al público.
- No generaran alguna clase de impacto
- Compatible con el residencial, y actividades que complementan el buen funcionamiento de la zona y no causan conflicto con otros usos, permiten un adecuado funcionamiento de las actividades urbanas; se requiere indicar el porcentaje de edificabilidad para garantizar un equilibrio territorial.
- Área de cobertura, un radio 1000m

Comercio zonal a gran escala de ciudad o regional. - Destinados a actividades de intercambio de bienes a gran escala y especializados de alcance cantonal, provincial o regional, o 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.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento: Siempre que cuenten con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento de acuerdo con las entidades competentes que lo regulen:

- Desde 400 m² de área neta atención al público, aforo de 150 y máximo de 500 personas, 1 parqueo cada 25m² de área neta para atención al público y,
- Para locales superiores a 400m² de área neta atención al público, aforo de 500 y máximo de 1000 personas, 1 parqueo cada 15m² de área neta para atención al público.
- Su localización se permitirá en vías de mayor jerarquía, 90–50 km.

Como complementario; no funcionara como de uso principal por las condiciones especiales para su funcionamiento, este se admitirá como una actividad compatible que no genere conflicto con otros usos

o con el principal, considerando las normas establecidas para su funcionamiento según la entidad de control y de competencia, y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido.

El radio de cobertura estará definido por las normas de arquitectura y urbanismo, de la Ordenanza que sanciona el plan.

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 en la movilidad, ambiental, 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.

Actividades: Ferias, espectáculos al aire libre, exposiciones al aire libre.

Condiciones de funcionamiento y emplazamiento:

- Se contará con las respectivas normas, y los que se indicaran para su funcionamiento de acuerdo a las entidades competentes que lo regulen, el uso en los predios y/o en el espacio público.

Uso específico servicio: Se refiere a las actividades ofertadas de servicios en diferentes escalas y coberturas, como uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes independientes y edificaciones.

Servicios barriales o básicos: Destinado a actividades de servicio en suelo urbano y rural corresponde a los usos de servicios básicos y cotidianos.

Condiciones de funcionamiento y emplazamiento:

- Como complementario o compatible con el residencial, actividades que complementan el buen funcionamiento de la zona, que permiten un adecuado funcionamiento de las actividades cotidianas.
- Combinado con otros usos de suelo, por la escala que representa.
- Hasta 50m² de área neta de atención al público, aforo máximo de 5 personas, no requiere estacionamiento.

Servicios sectorial o zonal: destinado a actividades de servicio en suelo urbano, corresponde a los usos de servicio con un mayor grado de especialización que abastece a un sector más amplio de la población.

Condiciones de funcionamiento y emplazamiento:

- Compatible con el residencial, actividades que complementan el buen funcionamiento de la zona que permiten un adecuado funcionamiento de las actividades urbanas, se requiere indicar la cobertura para garantizar un equilibrio territorial.
- Compatible con la residencia, comercio, industriales de bajo impacto; en un predio exclusivo o combinado con otros usos.
- Hasta 200m² de área neta atención al público, aforo máximo de 50 personas, 1 parqueo cada 30m² de área neta para la atención al público.

Servicios especiales o de gran escala: Es el destinado a 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 por el PUGS; responden a una escala y cobertura superior.

Condiciones de funcionamiento y emplazamiento: Siempre que cuenten con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento de acuerdo con las entidades competentes que lo regulen.

- Uso condicionado a la compatibilidad con el uso principal.
- Hasta 400 m² área neta atención al público, aforo máximo de 150 personas, 1 parqueo/25m². de área neta para la atención al público.
- Para locales desde 400m² de área neta de atención al público, aforo 500 y 1000 personas, 1 parqueo cada 15m² de área neta para atención al público.
- El uso restringido deberá cumplir con los requerimientos ambientales y las políticas generales definidas en el PUGS para usos de suelo.
- Los usos permitidos, deberán cumplir con todas las normas sobre seguridad y habitabilidad procurando la accesibilidad de los discapacitados eliminando las barreras arquitectónicas.

Categorías para los usos 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 (7 a 30 habitaciones), apartamentos turísticos, pensiones, cabañas ecológicas, campamentos turísticos, refugios

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- Este admitirá como usos compatibles permitidos los especificados en el de uso general terciario y los de equipamientos y servicios públicos, son especialmente compatibles con zonas residenciales de baja y media densidad, su funcionamiento está regulado por el ministerio del interior y la entidad o entidades vinculadas a su control y debido funcionamiento, de conformidad con la Ley de Turismo.
- 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.
- Se considerarán como usos restringidos, los casos que requieran permisos y estudios especiales para su funcionamiento, como estudios de impacto ambiental, de movilidad y de demanda de mercado.

Centros de diversión para público adulto: Destinados a la diversión de la población adulta, se consideran como usos restringidos por generar impactos en la población y por los horarios especiales para su funcionamiento, corresponden a bares, cantinas, video bar, discotecas, karaokes, lounges. Etc.

Condiciones de funcionamiento y emplazamiento

- 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 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 riesgos, movilidad y cuerpo de bomberos.

- Uso prohibido, destinado a servicios en suelo urbano, que por sus actividades le confiere condiciones especiales que lo hace incompatible con otros usos, y sugiere su carácter de uso principal en una determinada zona o polígono de intervención territorial.
- Usos específicos: Night club, cabarets, prostíbulos, espectáculos en vivo (striptease), centros de tolerancia.
- Este uso se caracteriza 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 ministerio de salud, ministerio del interior, control municipal, etc.

Centros de esparcimiento: Tienen como destino las actividades referidas a la recreación y esparcimiento, admitirá como usos compatibles permitidos los especificados en el de uso general terciario y los de equipamientos y servicios públicos tales como sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios, salas de bolos, juegos de salón, billares sin venta de licor, sala de ping-pong.

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento.

- Para su funcionamiento se considera todas las disposiciones de las entidades competentes
- Estudios de movilidad, impacto ambiental.
- Capacidad de aforos y radio de cobertura.

Almacenamiento y bodega: Es el destinado a las actividades para albergar a productos y mercancías, son parte de la cadena de suministros, dentro de los servicios logísticos, comprende bodega de productos perecibles, bodegas comerciales de productos no perecibles, venta al por mayor de cerveza, bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras, 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, de movilidad o urbano y manejo de desechos que genere.

Como complementarios, se permiten aquellos de escala menor, que no produzcan impactos y, de generarlos, tendrán que cumplir las normas y disposiciones para su buen funcionamiento, tales como movilidad, impacto ambiental, etc.

Éstos se admitirán como usos compatibles considerando las normas y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido.

Talleres y servicios especializados: Son usos destinados a la venta, talleres de servicio de vehículos y maquinaria pesada; se admitirá como uso compatible considerando las normas correspondientes y si los otros usos lo permiten, caso contrario estará prohibido (para el equilibrio territorial)

Se clasifican en los siguientes usos específicos, Actividades de alojamiento, Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social, Actividades de servicios administrativos y de apoyo, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias, Actividades profesionales, científicas y técnicas, Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria, Almacenaje y bodegaje, Artes y entretenimiento, Centros de tolerancia, Deportes y recreación activa, Enseñanza, Información y comunicación, Otras actividades de servicios, Recreación pasiva, Religiosos, Servicio de alimento y bebida (se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva), Transporte y almacenamiento, Postales y mensajería, Servicios de venta de licor y entretenimiento (se excluye centros de tolerancia).

Uso industrial: El uso de suelo industrial es el destinado 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, utilizando para su transformación maquinaria y recursos humanos organizados; es un gran consumidor de recursos como materia prima,

energía, suelo y agua, por lo que es necesario adoptar políticas de sostenibilidad para reducir sus efectos en los ecosistemas naturales y artificiales del territorio.

Condiciones para la categorización del suelo industrial: Para efectos de una clasificación del Uso Industrial que responda al modelo de ciudad que apunta al desarrollo sostenible en todas sus dimensiones, se ha establecido como base conceptual a la normativa ambiental vigente, añadiendo a este análisis lo que determinan las leyes vigentes y normas conexas en materia de productividad, seguridad, control y normas urbanísticas.

El planeamiento contemplará la definición del Grado Impacto General de las actividades industriales y bajo esta metodología establecerá la categorización del uso industrial con base en 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

De este análisis, las actividades relacionadas con el Uso Industrial deberán ser calificadas bajo la siguiente tabla del Grado de Impacto General, esto permitirá definir su localización y compatibilidad. Las actividades pormenorizadas indicadas, constan en la Tabla anexa de usos de suelo clasificadas por su impacto ambiental.

Esta metodología de clasificación 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 podrán ser auditadas y recategorizadas de acuerdo con esta metodología cuando requiera cambio de domicilio o existan denuncias ciudadanas por mal funcionamiento.

Tabla 1.53. Calificación del grado de impacto general de las actividades industriales

	Descripción	Puntaje
GRADO DE IMPACTO GENERAL	Mínimo Impacto	0
	Bajo Impacto	Igual o menor a 2
	Mediano Impacto	Entre 3 y 5
	Alto Impacto	igual o mayor a 6
	Alto riesgo	Requiere de normativa específica

Fuente: GAD Cuenca.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Categorías del uso industrial: Con base en la calificación precedente se definen las siguientes categorías para este tipo de uso:

- Industrial Mínimo Impacto
- Industrial Bajo Impacto
- Industrial Mediano Impacto
- Industrial Alto Impacto
- Industrial de Alto Riesgo

Condiciones de emplazamiento y funcionamiento:

- **Industrial Mínimo Impacto:** Es aquella industria donde se elaboran productos de limitada producción en serie y consumo, que generan un impacto ambiental no significativo. Estas industrias pueden ser compatibles con otros usos industriales (excepto el industrial de alto impacto y alto riesgo), comerciales, de servicios, residenciales e institucionales de 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 donde se elaboran productos de limitada producción en serie y consumo, que puede generar bajos impactos ambientales o mitigables, es adaptable al entorno; estas industrias son compatibles con los usos industriales tipo de mediano Impacto, comerciales, de servicios, residenciales 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, que genera impacto ambiental mitigable y que no deteriora el entorno, pero que por su operación tiene restricciones de localización y solo puede ubicarse en zonas de uso industrial. 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, 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 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 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, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben localizarse en áreas específicas reguladas por normas nacionales específicas de acuerdo a la naturaleza del riesgo y aquellas del Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN.

Las edificaciones destinadas para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, 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, 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 disponga la ley para el efecto.

Tabla 1.54. Condiciones de categorización para establecer el grado de impacto de las actividades relacionadas con el uso industrial.

Clasificación de la industria	Características de funcionamiento	Puntaje
Industrial mínimo impacto	<input type="checkbox"/> Utilizan combustible líquidos tipo..... con consumo de hasta/día. <input type="checkbox"/> No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores, humos irritantes y material articulado. <input type="checkbox"/> No utilizan combustibles sólidos para el manejo de calderas, hornos de fundición e incineradores. <input type="checkbox"/> Nivel máximo de presión sonora de 60 decibeles. <input type="checkbox"/> Producen mínimas cantidades de efluentes del tipo orgánico biodegradable. <input type="checkbox"/> Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales. <input type="checkbox"/> Almacenan insumos que no producen contaminación. <input type="checkbox"/> No produce vibraciones. <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Utilizan combustible líquidos tipo..... con consumo de hasta/día. <input type="checkbox"/> No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores, humos irritantes y material particulado, en el caso de tenerlos la contaminación es mitigable. <input type="checkbox"/> Nivel máximo de presión sonora de 60 decibeles. <input type="checkbox"/> Producen volúmenes aceptables de efluentes del tipo orgánico biodegradable. <input type="checkbox"/> Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales. <input type="checkbox"/> Almacenan insumos que no producen contaminación. <input type="checkbox"/> No produce vibraciones. <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 75 decibeles. <input type="checkbox"/> Utilizan combustible líquidos tipo..... con consumo de hasta/día. <input type="checkbox"/> Utilizan solamente combustible sólido del tipo	2

Tabla 1.55. Valoración según el tamaño de la empresa.

Tipo de Empresa	Tamaño por número de trabajadores	Superficies a permitirse	Puntaje
Micro empresa	Unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores.	No supera los 200 m ² de áreas construidas para el desarrollo de la actividad.	0
Pequeña empresa	Unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores.	No supera los 450 m ² de áreas construidas para el desarrollo de la actividad.	1
Mediana empresa	Unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores.	La ocupación máxima del suelo corresponde a lo establecido para los suelos industriales.	2
Gran empresa	Unidad de producción que tiene de 200 a más trabajadores.	La ocupación máxima del suelo corresponde a lo establecido para los suelos industriales.	3

Tabla 1.56. Valoración según tipo de impacto

Tipo de impacto	Características	Puntaje
Bajo impacto urbanístico	<input type="checkbox"/> Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t. con frecuencia de viajes no superior a veh/día. <input type="checkbox"/> Requieren una potencia de carga instalada hasta 10 KW <input type="checkbox"/> Laboran en jornada diurna únicamente. <input type="checkbox"/> Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio. <input type="checkbox"/> No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. <input type="checkbox"/> No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de espacios públicos. <input type="checkbox"/> No requieren consumo de servicios de agua potable y alcantarillado superiores a los residenciales.	0
Medio impacto urbanístico	<input type="checkbox"/> Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad entre 2 t. hasta 20 t. con una frecuencia de viajes máxima de 20 veh/día. <input type="checkbox"/> Requieren una potencia de carga instalada superior a 10 KW. ¹² <input type="checkbox"/> Laboran en jornada diurna y nocturna. <input type="checkbox"/> Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio. <input type="checkbox"/> No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. <input type="checkbox"/> No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de espacios públicos. <input type="checkbox"/> El consumo de agua potable es mayor a 50 m3 mensuales.	1
Alto impacto urbanístico	<input type="checkbox"/> Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 t/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día. <input type="checkbox"/> Requieren una potencia de carga instalada superior a 10 KW. <input type="checkbox"/> Para Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan por fuera del predio. <input type="checkbox"/> Desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia. <input type="checkbox"/> Desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de parques lineales y espacios públicos. <input type="checkbox"/> El consumo de agua potable es mayor a 50 m3 mensuales.	2

Fuente: GAD Cuenca.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

El uso suelo específico Producción Artesanal es aquella relacionada con la Actividad Artesanal, misma que como lo indica el Reglamento General de la Ley de Defensa del Artesano "(...) es la practicada manualmente para la transformación de la materia prima destinada a la producción de bienes y servicios con auxilio de máquinas de equipos o herramientas, es decir que predomina la actividad manual sobre la mecanizada".

Conforme con la reglamentación citada, 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) Que 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: La Producción Artesanal se categoriza en función de la cantidad de operarios y aprendices, que influye directamente sobre las dimensiones del taller artesanal, su impacto urbanístico y sobre los servicios de infraestructura requeridos; por lo expresado, se definen las siguientes categorías:

- **Talleres Artesanales tipo 1:** máximo 7 operarios y 2 aprendices
- **Talleres Artesanales tipo 2:** máximo 15 operarios y 5 aprendices

Para la categorización de este uso específico se consideraron 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 será superior a 100m², nivel máximo de ruido permitido 60dB, horario de funcionamiento diurno. Podrán implantarse con frente a vías aperturadas con una sección de 8 metros libres y deberá contar con servicios de alcantarillado construido 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 será superior a 200 m² y deberán contar con espacio de parqueo interior de al menos 2 vehículos. Nivel máximo de ruido permitido 60dB, horario de funcionamiento diurno. Podrá implantarse con frente a vías aperturadas con una sección de 10 metros libres y deberá contar con servicios de alcantarillado construido 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 450m² 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 a los polígonos identificados exclusivamente para el desarrollo de actividades artesanales especializadas para Talleres de Tipo 2, estos polígonos se ubicarán al Sur del perímetro urbano en la parroquia Sevilla, de acuerdo con el modelo territorial propuesto con actividades específicas. 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 2, cuando éste no supera los 200 m² entre áreas cubiertas y descubiertas.

Como uso restringido: El taller artesanal tipo 2, se considera restringido cuando supera los 200m² de construcción hasta una superficie de 450 m², debiendo cumplir con las condiciones de emplazamiento y funcionamiento.

Como uso prohibido: las siguientes actividades artesanales se consideran prohibidas en áreas residenciales urbanas y 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)
- Rama de Madera y Carpintería (Carpintería de construcciones, Carrocerías)
- Elaboración artesanal de embutidos
- Faenado de carnes
- Producción artesanal de carbón vegetal
- Productos de Barro, Loza y Porcelana (Cerámica, Alfarería, Bloques, Moriscos, Yesería (Estucado), Picapedrería, Marmolería, Tallado en general)

Tabla 1.57. Usos de producción artesanal

ESPECIFICO	CÓD	ACTIVIDADES	TIPO DE REGULARIZACION AMBIENTAL
Producción Artesanal	PA	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
		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, Modistería y Sastrería, Confecciones de Ropa Deportiva)	Certificado ambiental
		Curtiduría, Cueros y Afines (Curtiduría, Talabartería, Zapatería, Peletería, Confecciones en cuero, Tallado y repujado en cuero, Hornería en general)	Certificado ambiental
		Rama de Madera y Carpintería (Carpintería de construcciones, Carrocerías)	Certificado ambiental
		Producción de Muebles (Ebanistería (Muebles), 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
		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, lencería (encajes, sábanas y mantelería) y bordado en general)	Certificado ambiental		
Producción Artesanal	PA	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
		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 Conexos (Imprenta, Serigrafía, Litografía, Fotomecánica, Xilografía, Tipografía, Fotograbado, Diseño gráfico, Elaboración de sellos, Encuadernación)	Certificado ambiental
	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
	Operación artesanal de cervecerías, vinerías y destilerías	Certificado ambiental
	Productos de Barro, Loza y Porcelana (Cerámica, Alfarería, Bloques, Moriscos, Yesería (Estucado), Picapedrería, Marmolería, Tallado en general)	Certificado ambiental
	Productos de Artículos de Vidrio (Vidriería, Soplado, Moldeado, Vicelado, Esmerilado, Tratamiento de vidrio)	Certificado ambiental
	Producto de metales no ferrosos (Aluminio y vidrio)	Certificado ambiental
	Producción artesanal de carbón vegetal	Certificado ambiental
	Producción de Artículos de Metal (Herrería, Cerrajería, Moldelería, Matricería, Hojalatería)	Certificado ambiental
	Producción de Joyas y Artículos Conexos (Orfebrería)	Certificado ambiental
	Producción de Instrumentos Musicales (Instrumentos musicales de viento y percusión, Instrumentos musicales de cuerda, Instrumentos musicales de teclado)	Certificado ambiental
	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
	Productos de Ceras (Cecería, Cirios, Moldes)	Certificado ambiental

Fuente: Equipo Consultor 2020.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Para efectos de la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales, se refiere a las actividades que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.

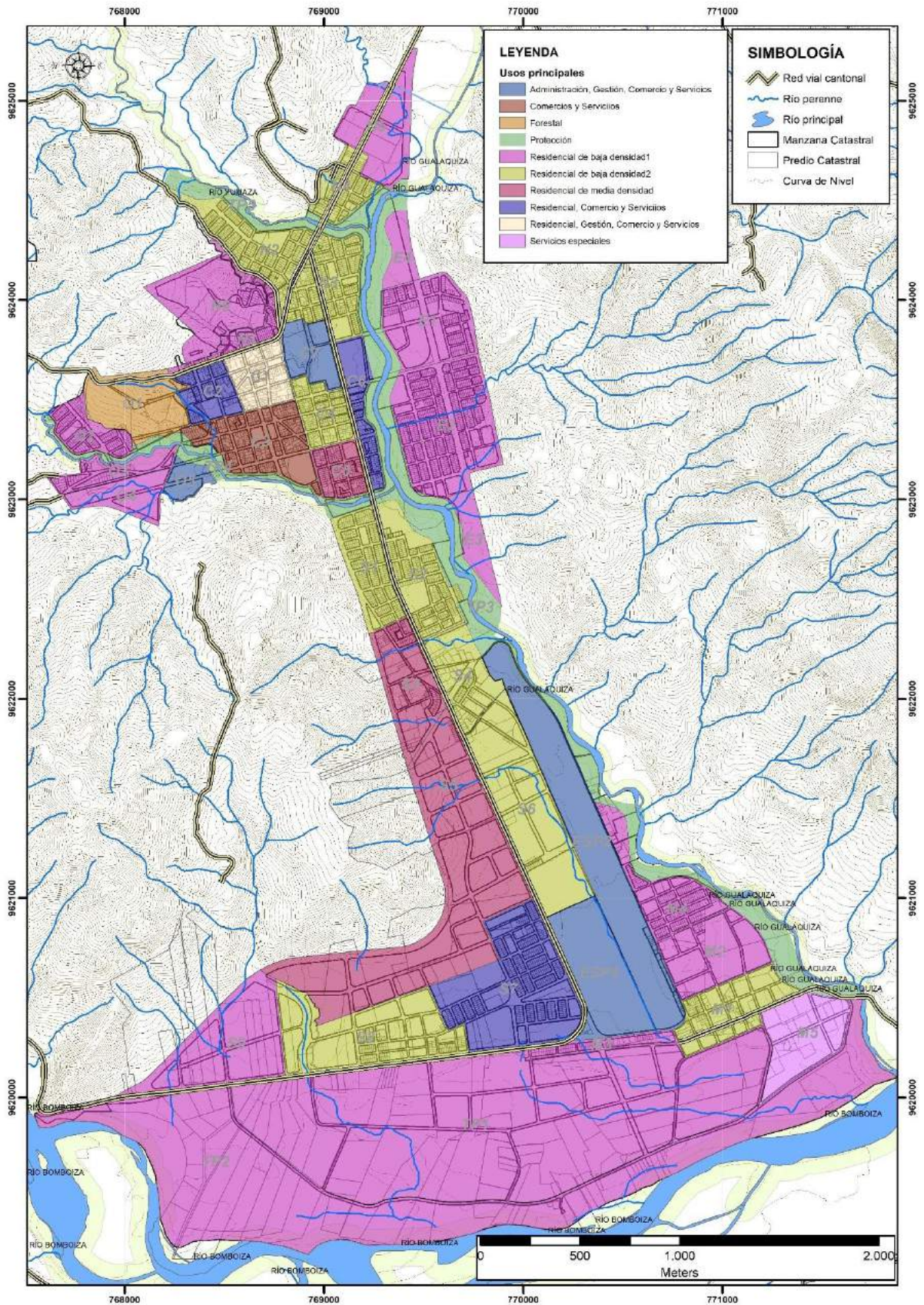
Usos específicos para el uso patrimonial

- **Arqueológicas:** son las 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.

Uso específico para el uso de 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 o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Su implantación en el lote podrá ocupar su totalidad del coeficiente de edificabilidad o combinado con otros usos compatibles.

Mapa 1.9. Usos Principales a nivel urbano



Fuente: GAD Municipal Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Se clasifica en: equipamientos de educación, cultural, salud, bienestar social, recreación y deporte, seguridad, aprovisionamiento, administrativos y de gestión, transporte, infraestructura y especiales; de otra parte, cada uno de ellos, de acuerdo con su naturaleza y radio de influencia, se jerarquizan en barrial o vecinal, sectorial o parroquial, distrital o zonal.

1.6.2.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

La compatibilidad de usos 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 norma urbana 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 cada una de las zonas constan en la matriz de compatibilidad de usos para cada polígono de planeamiento, así como de áreas especiales, centralidades y ejes.

PRELIMINAR

1.6.2.3.1. Compatibilidad de Usos en el Área Urbana

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C1, C7, C5	Administración, Gestión, Equipamientos (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Producción artesanal y manufacturera	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de gas GLP	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza				

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C1, C2, C3, C4, C5, C6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios afines a la vivienda y de servicios personales	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad	Comercio de gas GLP	
		Actividades profesionales, científicas y técnicas		
		Actividades inmobiliarias		
		Actividades financieras y de seguros		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación		
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas		
Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza				

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
N1, N2, N3 N4, N5, N6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a 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		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas	Comercio de gas GLP	
Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza				

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
E1, E2, E3, E4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a 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		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas	Comercio de gas GLP	
Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza				

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
S1, S2, S3, S4, S5 S6, S7, S8, S9	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a 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		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas	Comercio de gas GLP	
Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza				

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M1, M2, M3, M4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)	Equipamiento barrial, sectorial	Comercio de bebidas alcohólicas	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio alimenticio al por menor	Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller	
		Comercio afín a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor		
		Servicios a 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		
		Postales y mensajería		
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social		
		Enseñanza		
		Información y comunicación	Comercio de combustibles para motores	
		Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas	Comercio de gas GLP	
Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza				
Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
	Forestal Forestal de protección	Agroforestal Recreación y deporte Silvopastoril Rehabilitación del suelo	Residencial (vivienda unifamiliar, baja densidad, solo refacciones de viviendas existentes)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M5	Industrial de bajo impacto	Comercio al por mayor para consumo humano, animal e insumos. Comercio de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor Comercio de materiales de construcción y complementos Comercio de materiales peligrosos Servicios para vehículos y maquinaria pesada	Residencial (vivienda unifamiliar, baja densidad)	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
	Industrial de mediano impacto y riesgo ambiental. Industrial de alto impacto y riesgo ambiental.	Actividades financieras y de seguros Postales y mensajería Actividades de atención a la salud humana y de asistencia social Enseñanza Servicios para vehículos y maquinaria pesada Servicio especializado de gran escala (reparación e instalación de maquinaria y equipo) Servicio especializado de gran escala (instalación de maquinaria y equipos industriales) Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad.	Comercio alimenticio al por menor Comercios afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor Alimentos y bebidas (se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva). Comercio de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor Actividades profesionales, científicas y técnicas Transporte y almacenamiento Almacenamiento y bodega	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
	Industrial de mediano impacto y riesgo ambiental Industrial de alto impacto y riesgo ambiental	Actividades financieras y de seguros	Comercio alimenticio al por menor	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Postales y mensajería	Comercio afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor	
		Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	Alimentos y bebidas (se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva)	
		Enseñanza	Comercio de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor	
		Servicios para vehículos y maquinaria pesada	Actividades profesionales, científicas y técnicas.	
		Servicio especializado de gran escala (Reparación e instalación de maquinaria y equipo)	Transporte y almacenamiento	
		Servicio especializado de gran escala (Instalación de maquinaria y equipo industriales)	Almacenaje y bodegaje	
		Actividades de servicios administrativos y derivados de la actividad		

Polígono de Intervención Territorial	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
	Industrial de mediano impacto y riesgo ambiental	Almacenamiento y bodega	Comercio de combustibles para motores.	Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este anexo
		Comercio de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor	Comercio alimenticio al por menor	
		Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor (únicamente venta de suministros)		
		Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas		

1.6.3. DEFINICIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Para definir el aprovechamiento de forma más detallada en los diferentes PIT se parte de la consideración de las determinantes de ocupación que se permitirán en los predios, tomando en cuenta el fraccionamiento real, y de esta forma definir la futura condición que se desea tener para el territorio.

1.6.3.1. Determinantes Generales de Ocupación del Suelo

1.6.3.1.1. Lote mínimo

El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales y disposiciones del modelo territorial propuesto; para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados, con excepción de proyectos para promover vivienda de interés social, en cuyo caso, la administración municipal podrá definir condiciones particulares.

Para el suelo rural, el tamaño mínimo se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad poblacional, disposiciones del modelo territorial propuesto y también las condiciones mínimas que debe mantener el lote con la finalidad de sostener la soberanía alimentaria; en cualquier caso, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 60ha.

1.6.3.1.2. Frente mínimo y fondo de predio

Para desarrollar la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote en suelo urbano cantonal o parroquial no podrá ser inferior a 9 metros; la relación frente-fondo oscilará entre 1,25 y 2,25. En el caso de implantación aislada, se solicitará un frente mayor a 14 metros y lote mínimo mayor a 350 metros a fin de incrementar el frente del edificio y las visuales, especialmente para edificios de altura media (5-6 pisos) o más.

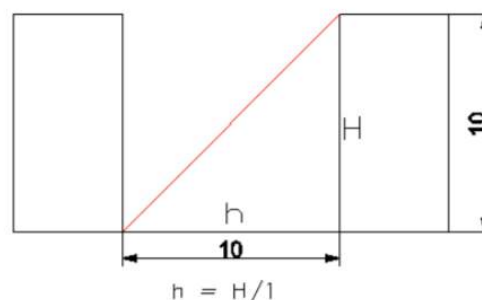
1.6.3.1.3. Retiros frontal, lateral y posterior

- Para los retiros lateral y posterior, se utiliza el criterio de soleamiento (al menos 3 horas de luz directa al día) y ventilación y se estiman en función de la altura de las edificaciones.

$$h = \frac{H}{\tan \alpha}$$

Con el fin de definir los retiros requeridos en cada caso, en especial cuando se trate de edificios altos, se emplea la fórmula indicada anteriormente en donde α es el ángulo formado por la horizontal con el piso y la línea que va desde en nivel 0 hasta el nivel máximo del edificio contiguo.

Gráfico 1.1. Espacio entre bloques edificados



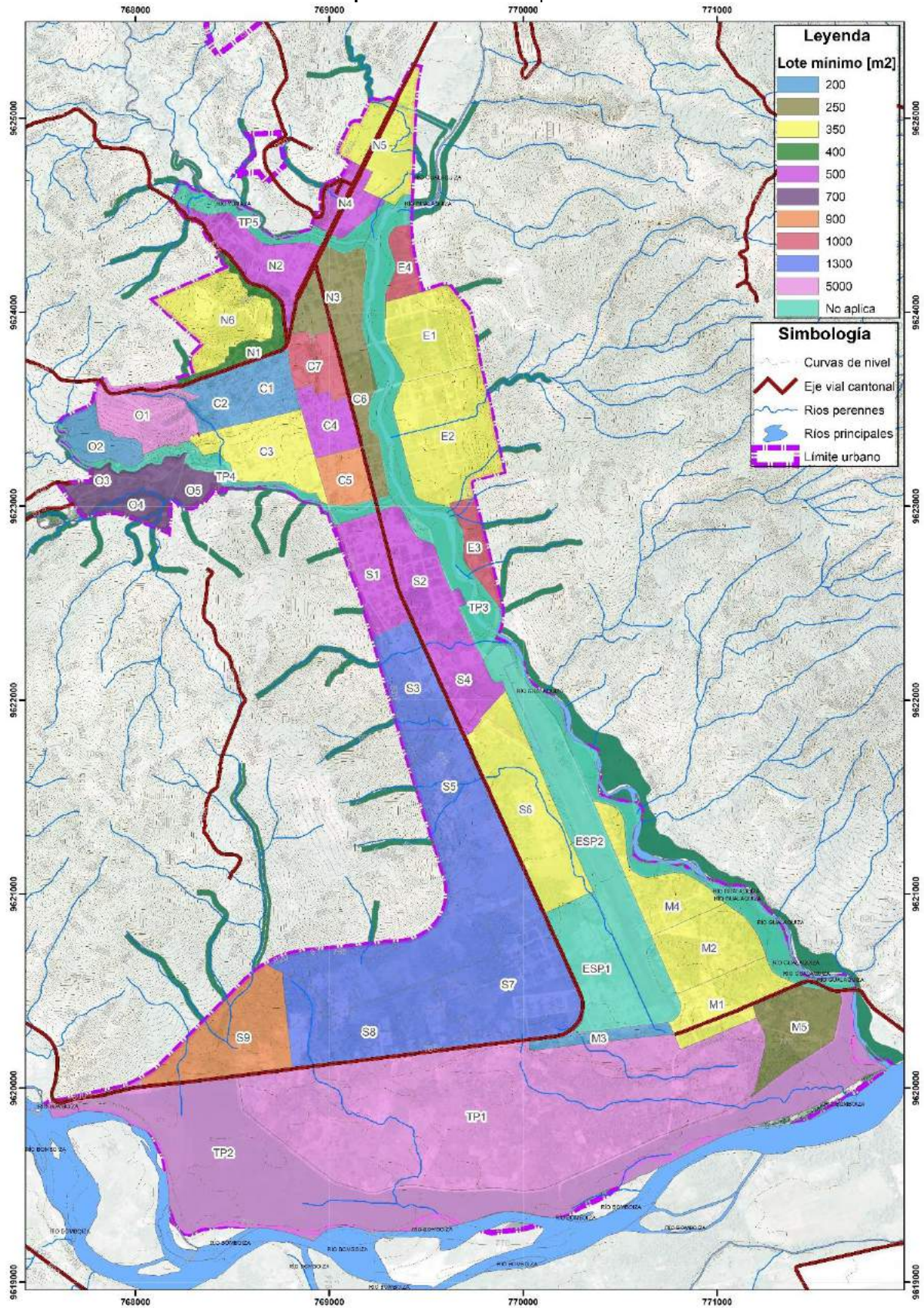
Fuente y Elaboración: GAD del cantón Cuenca.

Tal como se indicó anteriormente, se requiere un asoleamiento mínimo de 3 horas y, por tanto, para conseguir este nivel de asoleamiento en planta baja, el ángulo α debe ser igual a 60° por lo que, el denominador de la expresión indicada será $\sqrt{3}$ y, en todos los casos el cálculo se realizará tomando en consideración la altura real de la edificación.

- 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 será igual al retiro lateral, sin embargo, en ningún caso podrá ser inferior a 3 metros.
- Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - No podrá ser inferior a 3 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, excepto 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.
 - 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 hacia vías, en caso de 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
 - En ningún caso se podrá emplazar una edificación en el retiro frontal.

- En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.

Mapa.1.10.: Lote mínimo por PIT



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.6.3.1.4. Alturas

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

Tabla 1.58. 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 del cantón Cuenca.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbretero 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 anterior tabla se encuentran incluidos los 3 metros adicionales sobre la altura máxima establecida en las características de ocupación de cada sector en caso de que el proyecto plantee la construcción de los siguientes elementos

- Cumbretero en caso de cubiertas inclinadas
- Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor. y cualquier otro elemento, los cuales por ningún motivo excederán la altura establecida.

Los cálculos de la tabla anterior se realizan con base en las siguientes determinantes:

- Para Planta Baja: 3,5 metros
- Para el resto de plantas, en edificios de hasta 7 pisos se toma el valor de 3,3 metros; para el resto de plantas, en edificios de 8 a 12 pisos, se toma 3,5 metros.

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:

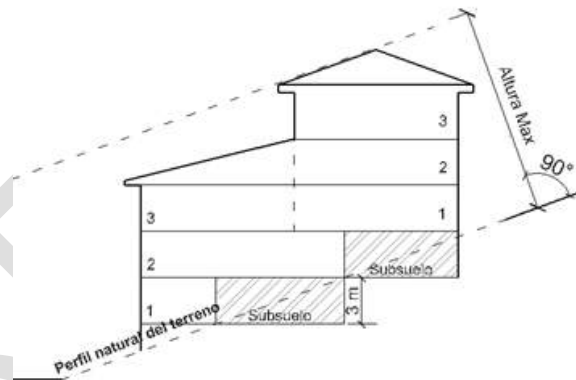
- Esta altura podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande un proyecto. En ningún caso las modificaciones en cuanto a la disminución de dicha dimensión serán aplicables para locales habitables, y su variación no implicará el incremento 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 esta norma

- 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.
- Los mezzanines entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.
- Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
- Todas las edificaciones nuevas que se emplacen, dentro del cono de aproximación de la pista de aterrizaje, tendrán como altura máxima de edificación, incluidas las cubiertas de grada, las determinadas por la Dirección de Aviación Civil (DAC), o la autoridad competente en esta materia, bajo los lineamientos establecidos en cada PIT.
- En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como cantidad de pisos correspondientes a la edificación. En la figura siguiente se explica gráficamente lo expuesto.

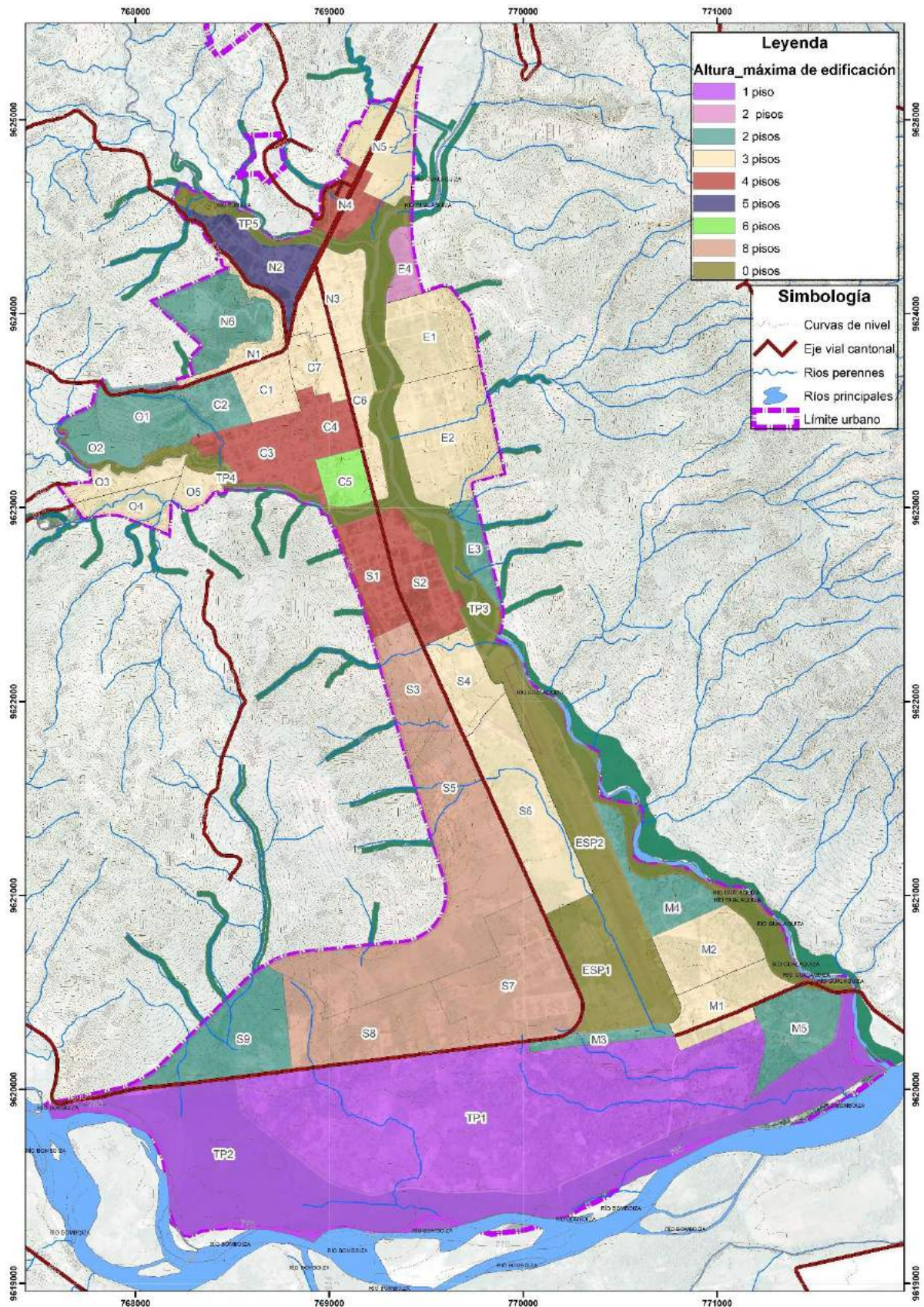
Gráfico 1.2: Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel



Fuente y Elaboración: GAD del cantón Cuenca.

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

Mapa.1.11: Altura máxima por PIT



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.6.3.1.5. Tipo de Implantación

- **Continúa:** 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 500 metros cuadrados. En ningún caso, se podrá superar 80% de COS. Dependiendo del sector y del tramo, se solicitarán o no retiros frontales. No se permite la tipología continua de más de cuatro pisos.
- **Aislada:** 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, los cuales se respetarán desde la planta baja.
- **Pareada:** Es una variante de la anterior, en la que 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 máximo 4 pisos y en predios cuya superficie sea inferior a 350 metros cuadrados. En ningún caso se podrá superar el 80% de COS.

Las condiciones adicionales para la implantación de estas tipologías son las siguientes:

- 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) 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 considerantes:
 - Al tipo de implantación dominante en el frente de manzana correspondiente al lote; el predominio de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por la cantidad de edificaciones.

- En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
- Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerarán aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto.
- Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 3 pisos
- Se deberá respetar el retiro frontal y posterior establecidos y el COS en ningún caso podrá superar el 80%

1.6.3.1.6. Sección de vía mínima

Como principio del PUGS para la asignación de la norma urbana se ha establecido el de 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 6 pisos será de 8 metros.
- La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 10 pisos será de 10 metros.

De todas formas, las condiciones específicas para cada tramo y/o eje de la ciudad serán las que defina cada PIT o sector, en donde se analiza las particularidades de cada territorio.

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 30cm entre el carril de tránsito y las señales verticales de tránsito. Bajo ningún motivo la rampa de acceso podrá ocupar toda la vereda.

1.6.3.1.7. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Se deberá cumplir con los siguientes condicionantes:

- Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño inferior a 200m² el COS no podrá superar el 80%
- Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 200m² a 1.000m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 80% del COS.

- Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 1.000m² a 1.500m² 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 consolidado y no consolidado con tamaño entre 1.500m² a 2.000m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55%.
- Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 2.000m² a 3.000m² 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 consolidado y no consolidado con tamaño superior a 3.000m² 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 podrá superar el 80% de COS.
- En áreas de riesgo alto, forestal y de protección natural o ambiental se prohíbe la ocupación.
- En áreas de riesgo bajo y medio el COS será él se determine estrictamente en el respectivo PIT o estudios complementarios.

1.6.4. DEFINICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima propuesta por PIT 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.

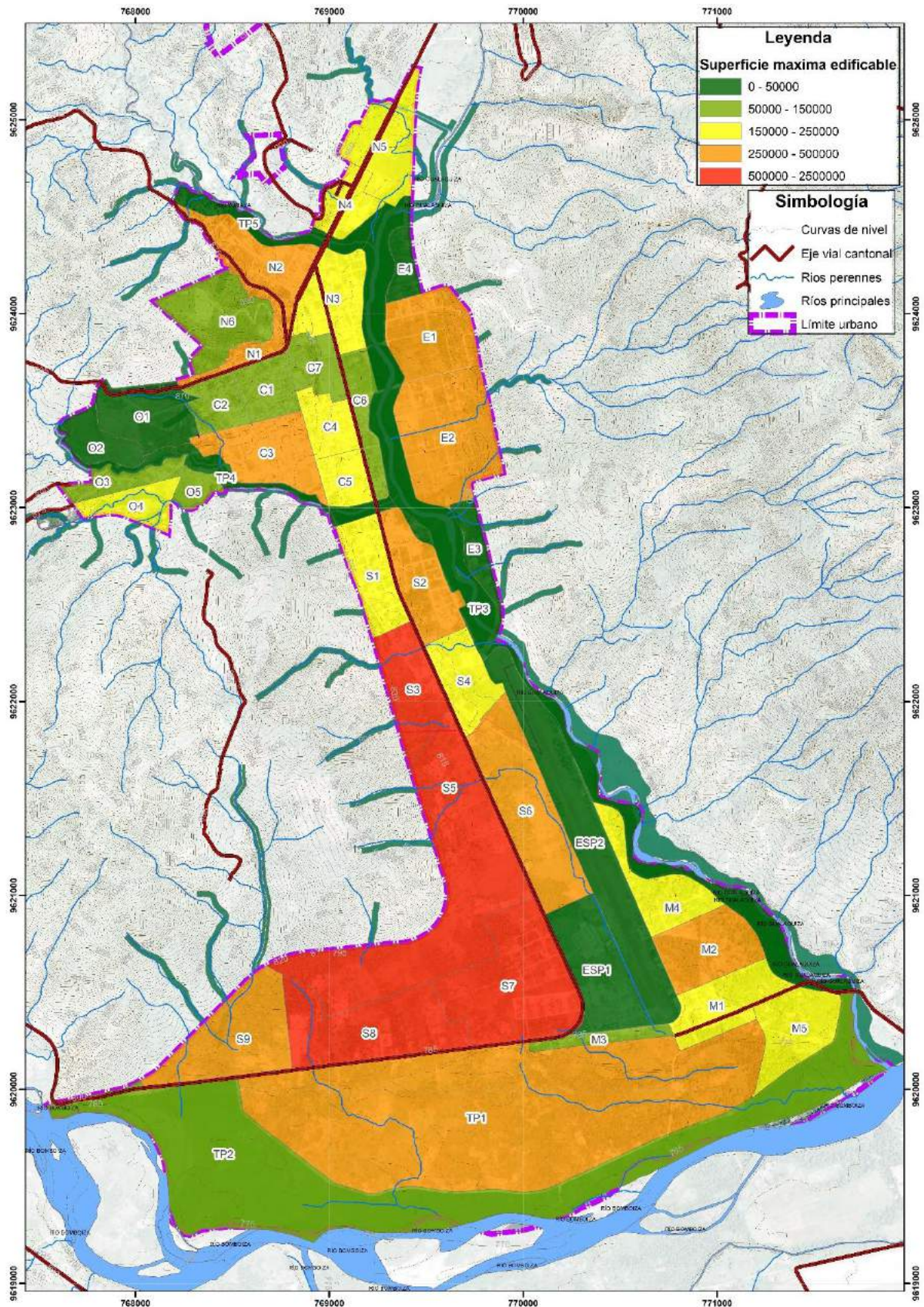
- **Edificabilidad general máxima.** - Para su cálculo, se tiene en cuenta lo establecido por la LOOTUGS que la define como “la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.”

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, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

- **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”.⁹ 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.
- **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.”
-

Mapa.1.12: Superficie máxima edificable por PIT



Fuente: GAD Municipal de Gualaquiza
Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.6.4.1. 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, 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 14.000m² y en otros se ha establecido una edificabilidad máxima de hasta 2.300.000m².

1.6.4.2. Determinación de Densidad de Vivienda, Cantidad de Vivienda y Población en los PIT de acuerdo a Tipo de Área

Con la finalidad de establecer la densidad de vivienda y obtener la cantidad de viviendas y población en los PIT; se han tomado en cuenta las características que se desean alcanzar en el territorio, proponiéndose características de ocupación de acuerdo al tipo de suelo, en los cuales están inmersos los PIT; siendo estas características las siguientes:

1.6.4.2.1. Suelos Urbano Consolidados, No Consolidados, Expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales

Áreas Baja Densidad Tipo 1.- asignado a aquellos PIT donde el uso principal es la vivienda, usos, forestales., especiales o industria de mediano y bajo impacto; estableciéndose vivienda unifamiliar y una densidad neta menor a 40 Viv/ha.; hasta una altura máxima de 2 pisos.

Áreas Baja Densidad Tipo 2.- asignado a aquellos PITS donde el uso principal es la vivienda; estableciéndose vivienda unifamiliar y familiares en una densidad neta de 41 Viv/ha. a 100 Viv/ha.; hasta una altura máxima de 4 pisos.

1.6.4.2.2. Suelos Urbano Consolidado, No Consolidado y Cabeceras Parroquiales identificados como Nodos articuladores

Áreas Media Densidad. - asignado a aquellos PIT donde el uso principal es la vivienda y se propone viviendas unifamiliares, bi familiares, y multifamiliares en una densidad neta de 101 Viv/ha. a 230 Viv/ha. a una altura máxima de 8 pisos

1.6.4.2.3. Suelo urbano consolidado, no consolidado dentro del límite urbano de la ciudad

Áreas Alta Densidad. - Asignado a aquellos PIT donde el uso principal es la vivienda y se propone vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; en una densidad neta de 80viv/ha a 150viv/ha, en PIT con elevados niveles de fraccionamiento y donde se prevé una altura máxima de la edificación de 8 pisos; 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, también se consideró restar del suelo urbanizable el suelo requerido para espacio público, equipamiento y vialidad de acuerdo a la densidad planteada.

Luego de establecida la cantidad de viviendas en cada PIT; 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, esto luego de analizadas unidades de vivienda y composiciones familiares planteadas en ciudades pequeñas, medianas y grandes.

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.

Tabla 1.59. Cuadro de actividades del Uso Equipamiento

USO ESPECIFICO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	<p>EDUCACIÓN ZONAL: Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada.</p> <p>EDUCACIÓN DISTRITAL: 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 EDUCACIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidad del Milenio, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera.</p> <p>EDUCACIÓN BARRIAL O VECINAL: Centros de Desarrollo Infantil</p>
CULTURA	<p>CULTURA ZONAL: 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</p> <p>CULTURA DISTRITAL: 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.</p> <p>CULTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: 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.</p> <p>CULTURA BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales</p>
SALUD	<p>SALUD ZONAL: Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, Hospital Especializado, Hospital de Especialidades</p> <p>SALUD DISTRITAL: segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico-quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico-quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General.</p> <p>SALUD SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centro de Salud-A, Centro de Salud-B, Centro de Salud-C" SALUD BARRIAL O VECINAL: Puesto de Salud</p>

USO ESPECÍFICO	ACTIVIDADES
BIENESTAR SOCIAL	<p>BIENESTAR SOCIAL ZONAL: 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.</p> <p>BIENESTAR SOCIAL DISTRITAL: Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)</p> <p>BIENESTAR SOCIAL SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B; Tipo C</p> <p>BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centros de estimulación temprana.</p>
RECREACIÓN Y DEPORTE	<p>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE ZONAL: 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</p> <p>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE DISTRITAL: 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: con 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.</p> <p>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal.</p> <p>EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles (Parques De Bolsillo), Parque Barrial, Parques de Recreación Pasiva.</p>
SEGURIDAD	<p>EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares,</p>

	<p>policiales, bomberos, central de emergencias EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD DISTRITAL: Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de Vigilancia Comunitaria EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD BARRIAL O VECINAL: Unidad de Vigilancia de Policía (UPC).</p>
APROVISIONAMIENTO	<p>EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO ZONAL: Mercados Mayoristas EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO DISTRITAL: Mercado de Transferencia de Víveres EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles) EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO BARRIAL O VECINAL: Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)</p>
ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN	<p>EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ZONAL: Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN DISTRITAL: Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede de Administración y Gestión Parroquial EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN BARRIAL O VECINAL: Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal</p>
TRANSPORTE	<p>EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE ZONAL: Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE DISTRITAL: Terminales locales: 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. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas</p>
INFRAESTRUCTURA	<p>EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA DISTRITAL: 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. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: 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 EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA BARRIAL O VECINAL: Baterías sanitarias, Lavanderías públicas</p>
ESPECIALES	<p>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.</p>

Fuente: Equipo Consultor 2020.
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 1.60. Normativa de Recreación y parques

Normativa de Equipamiento Recreación y parques						
Catego	Jerarquización y Unidad	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
RECREACIÓN	Zonal	Parque Nacional				
		Parque Cantonal	Regional	Regional		> 10 ha
		Complejo Ferial	Regional			5 a 10 ha
		Estadio	Regional	Cantonal		5 ha
		Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal		5 ha
	Distrital	Parque de Bosque protector	Toda área urbana	Toda área urbana		> 10 ha
		Parque de Ciudad	3.000	50.000	2	>10 ha
		Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicigrós)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000m2
	Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1.000	10.000	1,5	>5000 m2
		Plazas	-	7.000	0,2	>1400 m2
		Plazoletas	-	2.500	0,2	>500 m2
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1.000	0,5	300 m2 a 1.000 m2
		Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad	-	-

Fuente: Equipo Consultor 2020.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 1.61. Normativa de Equipamientos de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
SEGURIDAD	Zonal	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		
		Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1,1 ha
	Sectoria I y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m2 - 1.000 m2
		Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m2
APROVISIONAMIENTO	Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo con estudios de detalle
		Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		
		Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		
	Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	1.500	10.000	0,11	3.000 a 10.000 m2
	Sectoria I y Barrial	Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	800	5000	0,28	1.400 m2
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo con estudios de detalle
		Sede de Administración y Gestión de Empresas Municipales				
	Distrital	Sede Zonal Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo con estudios de detalle
	Sectoria I y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Todo la Parroquia	Toda la Parroquia		500 m2

Fuente: Equipo Consultor 2020.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 1.62. Normativa de Equipamiento de Transporte

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(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: Equipo Consultor 2020.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Tabla 1.63. Normativa de Equipamiento de Infraestructura sanitaria

Normativa de Equipamiento de infraestructura sanitaria					
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante
			(m)	(hab)	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					

Fuente: Equipo Consultor 2020.

Elaboración: Equipo Consultor 2020

1.7. BIBLIOGRAFIA

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: conceptos básicos”, primera edición, marzo de 2018, Quito, Ecuador

Matriz de Tratamientos, Usos y Ocupación en Suelo Rural

SUELO	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	FRACCIONAMIENTO	OCUPACIÓN
CONSERVACIÓN	PIT RC 01		Conservación	Conservación, Protección Activa	- Investigación científica. - Turismo de contemplación.	-Aprovechamiento forestal	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.	NO	NO
PRODUCCIÓN	PIT RP		Recuperación	Agropecuario	Restauración forestal	Caza y Pesca		5 ha.	R1-Aislada-2P
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO									

Tabla de Edificabilidad por PIT

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE ÓPTIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	INDICE DE EDIFICABILIDAD BÁSICA	INDICE DE EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL (m2)	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA TOTAL (m2)
CONSOLIDADO	PIT C1	200	10	1-2	3	80 %	240 %	1,65	1,65	145112,38	145112,38
	PIT C2	200	9	1-2	2	75 %	150 %	1,21	0,8	89768,81	59845,87
	PIT C3	200	9	1-2	2	65 %	130 %	1,33	1,78	230006,46	306675,29
		350	12		4	80 %	320 %				
	PIT C4	200	9	1-2	2	65 %	130 %	1,5	2	118232,09	157642,79
		250	10	1-2	3	70 %	210 %				
		500	12		4	80 %	320 %				
	PIT C5	200	9	1-2	2	75 %	150 %	1,51	3,02	98592,31	197184,62
		250	10	1-2	3	75 %	225 %				
		500	12		4	75 %	300 %				
		700	18		5	75 %	375 %				
		900	20		6	75 %	450 %				
	PIT C6	200	9		2	75 %	150 %	1,38	1,38	116058,77	116058,77
		250	10		3	70 %	210 %				
	PIT C7					50 %		1,22	1,22	96121,31	96121,31
	PIT N1	300	12		2	50 %	100 %	4,95	4,95	316804,12	316804,12
		400	12		3	50 %	150 %				
	PIT N2	200	10	1-2	2	70 %	140 %	1,29	2,15	189496,49	315827,48
250		10	1-2	3	70 %	210 %					
400		12	1-2	4	75 %	300 %					
500		14		5	75 %	425 %					

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE ÓPTIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	CO S (%)	COS T (%)	INDICE DE EDIFICABILIDAD BÁSICA	INDICE DE EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL (m2)	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA TOTAL (m2)
	PIT N3	200	9	1-2	2	75 %	150 %	1,2	1,2	181121,96	181121,96
		250	10	1-2	3	75 %	225 %				
	PIT N4	200	9	1-2	2	75 %	150 %	1,48	1,97	117017,81	156023,74
		250	10	1-2	3	75 %	225 %				
		500	12		4	75 %	300 %				
	PIT E1	200	10	1-2	2	75 %	150 %	1,77	1,77	315559,21	315559,21
		350	12		3	75 %	225 %				
	PIT E2	200	10		2	75 %	150 %	0,92	0,92	272077,06	272077,06
		350	12		3	75 %	225 %				
	PIT M1	200	9	1-2	2	80 %	160 %	1,66	1,66	238484,91	238484,91
350		12		3	75 %	225 %					
ESP 1											
ESP 2											
NO CONSOLIDADO	PIT N5	200	10	1-2	2	75 %	150 %	1,48	1,48	229469,89	229469,89
		350	12		3	75 %	225 %				
	PIT N6	350	14		2	75 %	150 %	1,16	0,77	202478,57	134985,72
	PIT E3	1000	20		2	50 %	100 %	0,38	0,25	21083,03	14055,36
	PIT E4	1000	20		2	50 %	100 %	0,96	0,64	43731,29	29154,19
	PIT S1	200	9		2	80 %	160 %	1,2	1,6	148700,71	198267,62
		350	12		3	75 %	225 %				
		500	14		4	75 %	225 %				
	PIT S2	200	9		2	80 %	160 %	1,34	1,79	212803,95	283738,6
		350	12		3	75 %	225 %				
		500	14		4	75 %	300 %				
	PIT S3	200	9		2	75 %	150 %	1,35	3,61	204547,48	545459,95
		350	12		3	75 %	225 %				
		500	14		4	75 %	300 %				
		700	18		5	75 %	375 %				
		900	20		6	75 %	450 %				
	PIT S4	200	9		2	80 %	160 %	1,58	1,58	191625,37	191625,37
		500	12		3	75 %	225 %				
		200	9		2	75 %	150 %				
	PIT S5	350	12		3	75 %	225 %	1,4	3,74	877816,46	2340843,9
500		14		4	75 %	300 %					
700		18		5	75 %	375 %					
700		18		5	75 %	375 %					

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE ÓPTIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	CO S (%)	COS T (%)	INDICE DE EDIFICABILIDAD BÁSICA	INDICE DE EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA	EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL (m2)	EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA TOTAL (m2)
		900	20		6	75 %	425 %				
		1100	22		7	75 %	500 %				
		1300	24		8	75 %	575 %				
	PIT S6	200	9	1-2	2	80 %	160 %	1,21	1,21	372796,09	372796,09
		350	12		3	75 %	225 %				
	PIT S7	200	9		2	75 %	150 %	1,22	3,26	427943,8	1141183,46
		350	12		3	75 %	225 %				
		500	14		4	75 %	300 %				
		700	18		5	75 %	375 %				
		900	20		6	75 %	425 %				
		1100	22		7	75 %	500 %				
		1300	24		8	75 %	575 %				
	PIT S8	200	9		2	75 %	150 %	1,55	4,13	431971,59	1151924,24
		350	12		3	75 %	225 %				
		500	14		4	75 %	300 %				
		700	18		5	75 %	375 %				
		900	20		6	75 %	425 %				
		1100	22		7	75 %	500 %				
		1300	24		8	75 %	575 %				
	PIT S9	900	9		2	80 %	160 %	2	1,33	481435,52	320957,01
	PIT M2	200	9	1-2	2	80 %	160 %	1,89	1,89	302947,11	302947,11
		350	12		3	75 %	225 %				
	PIT M3	200	10		2	80 %	160 %	2,2	1,47	102478,92	68319,28
	PIT M4	350	12		2	50 %	100 %	1,81	1,21	229900,44	153266,96
	PIT M5	250	10		2	80 %	160 %	1,76	1,17	266387,86	177591,91
	PIT O1	5000	42		2	20 %	40%	0,48	0,32	69942,3	46628,2
	PIT O2	200	10		2	80 %	160 %	0,84	0,56	60183,54	40122,36
	PIT O3	350	12		2	50 %	100 %	1,49	1,49	93272,3	93272,3
		700	17		3	75 %	225 %				
	PIT O4	350	10		1	80 %	80%	2,25	2,25	172906,52	172906,52
		350	10		2	75 %	75%				
		700	12		3	75 %	225 %				
	PIT O5	350	12		2	80 %	160 %	1,66	1,66	59420,74	59420,74
		700	17		3	75 %	225 %				
	PIT TP1	5000	45		1	20 %	20%	0,34	0,17	532586,08	266293,04
	PIT TP2	5000	45		1	5%	5%	0,09	0,05	107094,45	53547,23
PROTECCIÓN	PIT TP3										

SUELO	CÓDIGO	DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDAD									
		LOTE ÓPTIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACI ÓN LOTE	No. DE PISO S	CO S (%)	COS T (%)	INDICE DE EDIFICABI LIDAD BÁSICA	INDICE DE EDIFICABI LIDAD GENERAL MÁXIMA	EDIFICABI LIDAD BÁSICA TOTAL (m2)	EDIFICABI LIDAD GENERAL MÁXIMA TOTAL (m2)
	PIT TP4										
	PIT TP5										

PRELIMINAR

ANEXO 2

Zonificación y Normativa Total

Normativa para Uso, Ocupación y Edificación en Suelo Urbano.

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN							DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN										
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS				
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
CONSOLIDADO	PIT C1	Administración y Gestión		SI			200	10	1-2	3	80%	240%	102,87	4	3,5	0	0	3		
	PIT C2	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	75%	150%	53,45	4	3,5	0	0	4		
	PIT C3	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	65%	130%	63,28	4	3,5	3	0	3		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	10	1-2	3	70%	210%		4	3,5	3	0	3		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			350	12	1-2	4	80%	320%		4	3,5	3	0	3		
	PIT C4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	65%	130%	49,67	4	3,5	0	0	3		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)			SI		250	10	1-2	3	70%	210%		4	3,5	0	3	3		

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN													
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS				
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR		
		Tratamiento del PIT)																		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)			SI		500	12	1-2	4	80%	320%		4	3,5	0	3	3		
	PIT C5	Servicios Administrativos y financieros		SI			200	9	1-2	2	75%	150%	44,17	4	3,5	3	0	3		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)			SI		250	10	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)			SI		500	12	1-2	4	75%	300%		4	3,5	5	3	5		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	700	18	1-2	5	75%	375%		4	3,5	7	3	5		
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	900	20	1-2	6	75%	450%		4	3,5	7	3	5		
	PIT C6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	75%	150%	78,79	4	3,5	3	0	3		

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS			
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
		Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)			SI		250	10	1-2	3	70%	210%		4	3,5	3	3	3	
	PIT C7	Equipamientos				SI			1-2,25		50%		24,39	4	3,5	5	3	5	
	PIT N1	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI	SI		300	12	1-2	2	50%	100%	66,41	4	3,5	3	3	5	
				SI	SI		400	12	1-2	3	50%	150%		4	3,5	3	0	5	
	PIT N2	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	10	1-2	2	70%	140%	57,19	4	3,5	3	0	3	
				SI			250	10	1-2	3	70%	210%		4	3,5	3	0	5	
					SI		400	12	1-2	4	75%	300%		4	3,5	3	3	5	
					SI		500	14	1-2	5	75%	425%		4	3,5	3	3	5	
	PIT N3	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	75%	150%	64,04	4	3,5	3	0	3	
				SI			250	10	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	0	5	
	PIT N4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	75%	150%	52,6	4	3,5	3	0	3	
				SI			250	10	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	0	5	
				SI			500	12	1-2	4	75%	300%		4	3,5	3	3	5	
	PIT E1	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	10	1-2	2	75%	150%	67,23	4	3,5	3	0	3	
				SI			350	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	0	5	
	PIT E2	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	10	1-2	2	75%	150%	35,13	4	3,5	3	0	3	
				SI			350	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	0	5	

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS			
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
	PIT M1	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	80%	160%	59,24	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
	ESP 1																		
	ESP 2																		
NO CONSOLIDADO	PIT N5	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	10	1-2	2	75%	150%	56,13	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	0	5	
	PIT N6				SI	350	14	1-2,25	2	75%	150%	29,45	4	3,5	5	3	3		
	PIT E3	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	1000	20	1-2,25				3,23			3	0	3	
									2	50%	100%	4		3,5					
	PIT E4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	1000	20	1-2,25						3	3	3		
	PIT S1	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	80%	160%	42,53	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
					SI		500	14	1-2	4	75%	225%		4	3,5	5	3	5	
	PIT S2	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	80%	160%	47,75	4	3,5	3	0	3	
				SI		350	12	1-2	3	75%	225%	4		3,5	3	3	5		
				SI		500	14	1-2	4	75%	300%	4		3,5	5	3	5		

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS			
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
	PIT S3	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2,25	2	75%	150%	36,54	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2,25	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
					SI		500	14	1-2,25	4	75%	300%		4	3,5	5	3	5	
						SI	700	18	1-2,25	5	75%	375%		4	3,5	7	3	5	
						SI	900	20	1-2,25	6	75%	450%		4	3,5	7	3	5	
						SI	1100	22	1-2,25	7	75%	525%		4	3,5	7	3	5	
	PIT S4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	80%	160%	42,05	4	3,5	3	0	3	
					SI		500	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
	PIT S5	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2,25	2	75%	150%	38,32	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2,25	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
					SI		500	14	1-2,25	4	75%	300%		4	3,5	5	3	5	
						SI	700	18	1-2,25	5	75%	375%		4	3,5	7	3	5	
						SI	900	20	1-2,25	6	75%	425%		4	3,5	7	3	5	
						SI	1100	22	1-2,25	7	75%	500%		4	3,5	7	3	5	
	PIT S6	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	80%	160%	46,03	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
	PIT S7	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2,25	2	75%	150%	33,33	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2,25	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
					SI		500	14	1-2,25	4	75%	300%		4	3,5	5	3	5	

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS			
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
						SI	700	18	1-2,25	5	75%	375%		4	3,5	7	3	5	
						SI	900	20	1-2,25	6	75%	425%		4	3,5	7	3	5	
						SI	1100	22	1-2,25	7	75%	500%		4	3,5	7	3	5	
						SI	1300	24	1-2,25	8	75%	575%		4	3,5	7	3	5	
	PIT S8	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2,25	2	75%	150%	42,17	4	3,5	3	0	3	
					SI		350	12	1-2,25	3	75%	225%		4	3,5	3	3	5	
					SI		500	14	1-2,25	4	75%	300%		4	3,5	5	3	5	
						SI	700	18	1-2,25	5	75%	375%		4	3,5	7	3	5	
						SI	900	20	1-2,25	6	75%	425%		4	3,5	7	3	5	
						SI	1100	22	1-2,25	7	75%	500%		4	3,5	7	3	5	
							SI	1300	24	1-2,25	8	75%	575%	4	3,5	7	3	5	
	PIT S9	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	900	9	1-2	2	80%	160%	18,46	4	3,5	3	3	3	
	PIT M2	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	9	1-2	2	80%	160%	71,87	4	3,5	3	0	3	
				SI		350	12	1-2	3	75%	225%	4		3,5	3	3	5		
PIT M3	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			200	10	1-2	2	80%	160%	91,66	4	3,5	3	0	3		
PIT M4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)		SI			350	12	1-2	2	50%	100%	42,99	4	3,5	3	0	5		

SUELO	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN				DETERMINACIONES DE EDIFICACIÓN												
			FORMA DE OCUPACIÓN				CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			DENSIDAD	ALTURA ENTRE PISOS		RETIROS			
			EN LÍNEA DE FÁBRICA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	LOTE ÓPTIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RELACIÓN LOTE	No. DE PISOS	COS (%)	COST (%)	HAB/HA.	P.B.	P.A.	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	
	PIT M5	Industrial de bajo impacto		SI			250	10	1-2	2	80%	160%	58,57	4	3,5	3	0	3	
	PIT O1	Forestal				SI	5000	42	1-2,25	2	20%	40%	3,14	4	3,5	7	7	7	
	PIT O2	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	200	10	1-2	2	80%	160%	34,68	4	3,5	3	3	3	
	PIT O3	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	350	12	1-2	2	50%	100%	28,37	4	3,5	5	3	5	
						SI	700	17	1-2	3	75%	225%		4	3,5	5	3	5	
	PIT O4	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	350	10	1-2	1	80%	80%	42,55	4	3,5	5	5	5	
						SI	350	10	1-2	2	75%	75%		4	3,5	5	5	5	
						SI	700	12	1-2	3	75%	225%		4	3,5	5	5	5	
	PIT O5	Residencial (intensidad acorde al Tratamiento del PIT)				SI	350	12	1-2	2	80%	160%	30,93	4	3,5	5	5	5	
						SI	700	17	1-2	3	75%	225%		4	3,5	5	5	5	
	PIT TP1	Alojamiento				SI	2500	45	1-2,25	1	20%	20%	1,71	4	3,5	5	5	7	
	PIT TP2	Conservación				SI	5000	45	1-2,25	1	5%	5%	1,89	4		7	7	7	
PROTECCIÓN	PIT TP3	Conservación												4					
	PIT TP4	Conservación												4					
	PIT TP5	Conservación												4					

PRELIMINAR