

Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S)
Cantón Pablo Sexto

2021 - 2033

Componente
Urbanístico





Índice de contenidos:

2 COMPONENTE URBANÍSTICO.....6

2.1 Vínculo del PUGS con la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.....8

2.1.1 Modelo Territorial Actual.....8

Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.....9

2.1.2 Modelo Territorial Deseado .10

Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.....11

2.1.3 Categorías de Ordenamiento Territorial (COT).....12

Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.....14

Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.....15

2.2 Delimitación de los polígonos de intervención del cantón Pablo Sexto16

2.2.1 Delimitación de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de Pablo Sexto16

2.2.2 Delimitación de los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario.....26

2.2.3 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario.....31

2.3 Asignación de tratamientos urbanísticos del suelo urbano y rural del cantón Pablo Sexto.....36

2.3.1 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera cantonal 36

2.3.2 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario 40

2.4 Aprovechamiento urbanístico del suelo urbano de la cabecera cantonal ...43

2.4.1 Aspectos teóricos y normativos sobre el uso del suelo43

2.4.2 Asignación de usos de suelo a los polígonos de intervención de la cabecera cantonal.....47

2.4.3 Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal.....50

2.4.4	Asignación de usos de suelo a los polígonos de intervención de la cabecera de la comunidad El Rosario	53	2.6.3	Anexo 3: Fichas de aprovechamiento de suelo de la comunidad El Rosario	95
2.4.5	Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario	57			
2.5	Estándares urbanísticos para el suelo urbano del cantón Pablo Sexto	59			
2.5.1	Definición estándares urbanísticos	59			
2.5.2	Estándar urbanístico para densidad de vivienda	59			
2.5.3	Estándar urbanístico para espacio público (incluye espacios verdes)	61			
2.5.4	Estándar urbanístico para equipamiento	76			
2.5.5	Porcentajes obligatorios para vivienda de interés social o prioritario	84			
2.6	Anexos	85			
2.6.1	Anexo 1: Listado de usos de suelo según categorización	95			
2.6.2	Anexo 2: Fichas de aprovechamiento de suelo de la comunidad El Rosario	95			

2 COMPONENTE URBANÍSTICO

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión territorial que se desarrolla paralelamente con la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto – 2021 - 2026 -, la propuesta conjunta de estos instrumentos de diferentes escalas de actuación permite la articulación entre los grandes objetivos territoriales y la norma urbanística que sustenta la regulación y gestión del suelo urbano y rural.

A través de estos instrumentos el GAD Municipalidad de Pablo Sexto puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Según el Art. 27 de la LOOTUGS el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo contiene las regulaciones de uso y edificabilidad del suelo, en función a la clasificación y subclasificación del suelo determinadas en el componente estructurante; además, integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente los

aprovechamientos según los objetivos planteados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto 2021 - 2026.

El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones (Planifica Ecuador, 2020):

- a)** Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b)** Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c)** Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d)** Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e)** Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f)** Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g)** Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y

espacios públicos, en función de las demandas existentes;

h) Determinación de sistemas viales y complementarios;

i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;

l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,

m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

2.1 Vínculo del PUGS con la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.

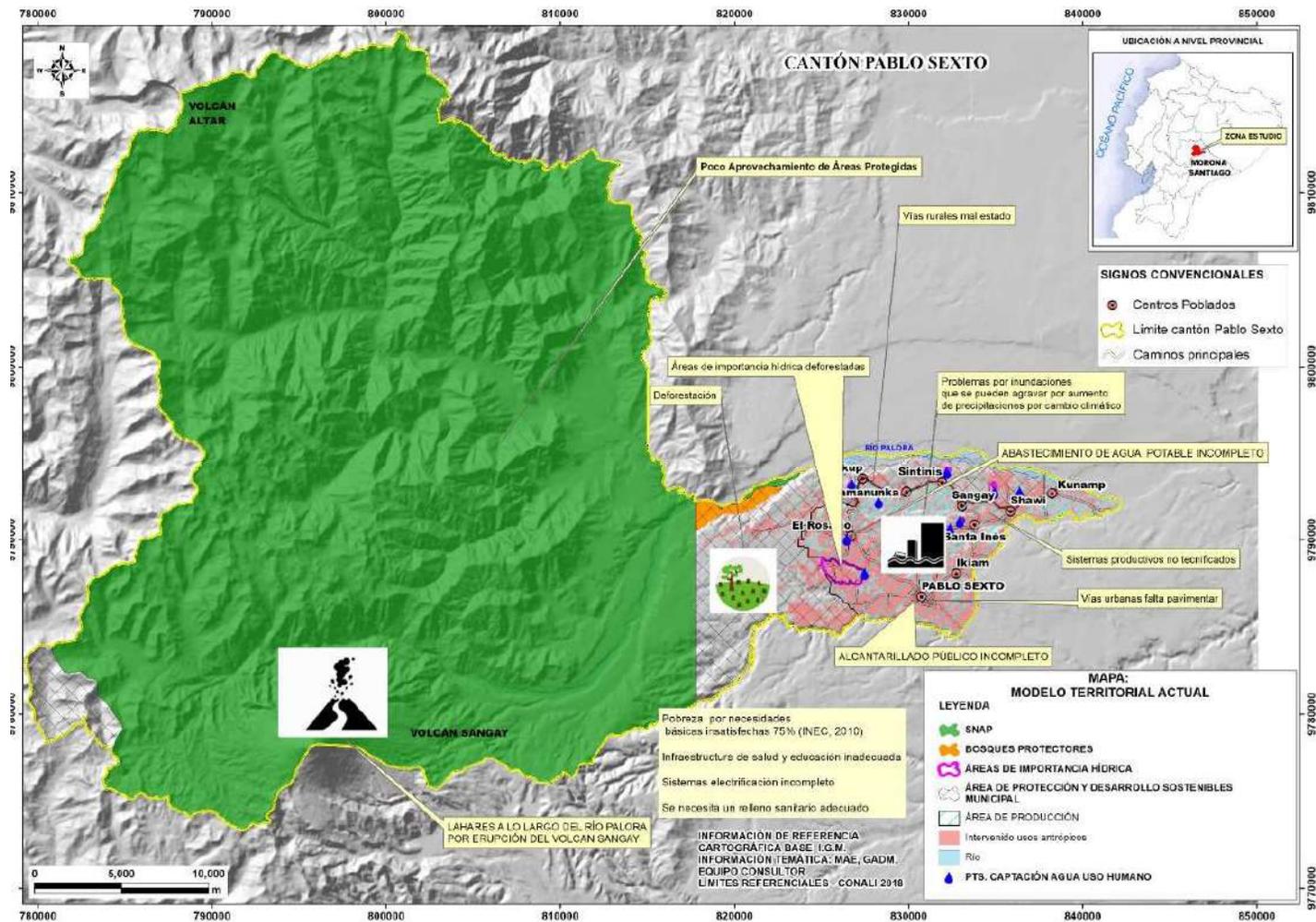
2.1.1 Modelo Territorial Actual

Tomando lo expuesto en el documento de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 - 2026, el modelo territorial actual evidencia los siguientes aspectos:

- a. Con relación al medio físico existe un gran potencial con la presencia del Parque Nacional Sangay que no está siendo aprovechado del todo. Además, las zonas de importancia hídrica están se están deforestando. Finalmente, se espera que a futuro debido al cambio climático surjan inundaciones por el aumento de la pluviosidad.
- b. Con relación al sistema de asentamientos y redes de infraestructura, no existe un adecuado mantenimiento del anillo vial y su capa de rodadura no tiene asfalto. En el suelo urbano de El Rosario tampoco hay capa de rodadura firme y en la cabecera cantonal aún hay tramos sin asfalto.

- c. Con relación a los aspectos socioeconómicos existe pobreza por necesidades bajas insatisfechas, sobre todo en las comunidades rurales.

Figura 1: Modelo Territorial actual del cantón Pablo Sexto.



Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.
 Elaboración: Equipo Consultor

2.1.2 Modelo Territorial Deseado

Tomando lo expuesto en el documento de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 - 2026, el modelo territorial deseado del cantón se fundamenta en la aptitud del suelo y de sus potencialidades. Se considera las extensas áreas de conservación del Parque Nacional Sangay, la aptitud ganadera y agrícola de ciertas zonas planas, el valor de las áreas de protección hídrica de importancia para el consumo humano; y además, el potencial humano para la planificación institucional. Con relación al sistema de asentamientos se espera un crecimiento concentrado, cuya población tenga acceso a servicios básicos de calidad y unos asentamientos conectados entre sí mediante los sistemas de movilidad, conectividad y energía, garantizando el equilibrio socioespacial.

Aspectos del modelo territorial deseado:

- Las categorías del ordenamiento territorial propuestas a nivel provincial y nacional.
- Sistemas que incorporan zonas pertenecientes a la base natural (Áreas de protección natural, áreas de manejo especial, por vulnerabilidad, áreas de mitigación de impacto, etc.)

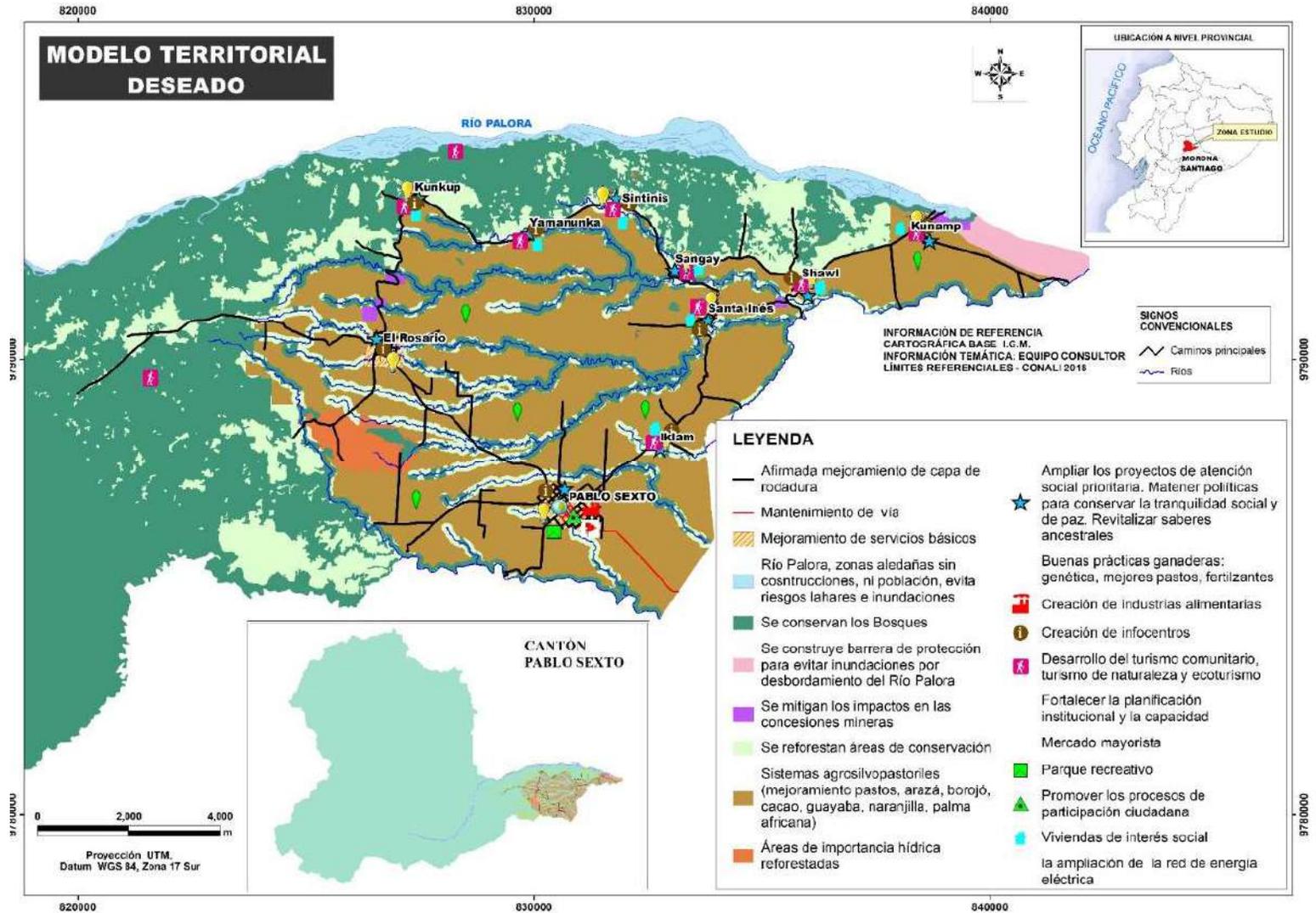
- Áreas de asentamientos poblacionales y sus superficies de expansión.
- Áreas que correspondan a actividades turísticas y usos productivos.

A escala cantonal se proyecta un mejoramiento de la capa de rodadura del anillo vial con el afán de acelerar la comunicación entre asentamientos, además se espera crear un vínculo directo entre Pablo Sexto y la ciudad de Palora, mediante un amplio puente sobre el Río Palora (figura 2), este proyecto dinamizará la economía y el crecimiento de Pablo Sexto.

La conservación de los bosques y áreas de alto valor natural con miras hacia el turismo ecológico y deportivo en el área borde del Parque Nacional Sangay. Además, se reforestan áreas de conservación municipal de importancia hídrica y se crean zonas de protección para evitar desbordamientos del Río Palora.

Con respecto al suelo productivo se plantean sistemas silvopastoriles que incluyan mejoramiento de pastos para la ganadería y combinarlos con la producción agrícola de arazá, borjón, cacao, guayaba y naranjilla, dentro de las zonas permitidas para estas actividades. Además, se espera complementar esta producción primaria con un primer nivel de industrialización para

Figura 2: Modelo Territorial Deseado del cantón Pablo Sexto.



Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.

Elaboración: Equipo Consultor

pequeña industria procesadora de alimentos.

A escala urbana se plantea un parque recreativo en la cabecera cantonal, la ampliación de las redes de servicios básicos a las comunidades rurales. Además, la ampliación de proyectos de atención social prioritaria enfocada en los problemas de embarazo en adolescentes. Finalmente, promover procesos de participación ciudadana (figura 2).

2.1.3 Categorías de Ordenamiento Territorial (COT).

En el documento de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 – 2026 se determinan como categorías de ordenamiento territorial general la subclasificación del suelo rural según el Art. 19 de la LOOTUGS¹¹; por lo tanto, en base a la aptitud agrícola de su territorio, conflictos de uso, uso actual del suelo, normativa de áreas protegidas tanto nacionales como municipales, normativa de zonas de protección hídrica y zonas de riesgos se establece en la figura 3 las categorías de ordenación territorial que coinciden con la

subdivisión de suelo rural planteado en el componente estructurante del PUGS.

A partir de esta subclasificación del suelo se determinan las categorías de ordenamiento territorial específicas, estas son el insumo principal para la definición de los polígonos de intervención territorial del suelo rural. En la figura 3 se ilustra el mapa con las COT y en el cuadro 1 se describe cada una de ellas.

Cuadro 1: Descripción de las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) del Cantón Pablo Sexto.

COT	DESCRIPCIÓN
Aprovechamiento extractivo, Concesión Minera (ARCOM, 2020)	Área concesionada por la ARCOM para áridos y pétreos, cuya gestión es competencia municipal.
Producción en área con riesgos de inundación	Área de producción que tiene riesgos de inundación en caso de grandes

¹¹ El suelo rural se clasifica en suelo rural de protección, producción, aprovechamiento extractivo y de expansión urbana.

	crecidas del Río Palora.
Suelo rural de producción /Asentamientos humanos concentrados (Comunidades)	Lugar de asentamientos concentrados de los pobladores de las comunidades, pero con capacidad de producción agrosilvopastoril.
Suelo rural de producción con limitaciones muy fuertes, para soberanía alimentaria	Área de producción del cantón Pablo Sexto con limitaciones muy fuertes. Uso recomendado Agrosilvopastoril (mejoramiento pastos, arazá, borojó, cacao, guayaba, naranjilla, palma africana).
Conservación Bosque Protector Biogeocultural Tuna Kamma	Conservación Bosque Protector Biogeocultural Tuna Kuramma.
Conservación de área de protección y desarrollo sostenible municipal	Área declarada por GADM de Pablo Sexto de conservación protección y desarrollo sostenible.

Conservación de zona de protección de ríos	Franja de protección de ríos de 100 metros de ancho de acuerdo al Art. 64. Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos.
Conservación Parque Nacional Sangay	Conservación del Parque Nacional Sangay
Reforestación Bosque Protector Biogeocultural Kamma	Zona que se debe reforestar en el Bosque Protector Biogeocultural Tuna Kuramma
Reforestación de área de protección y desarrollo sostenible municipal	Zona que se debe reforestar dentro del área de protección y desarrollo sostenible municipal
Reforestación de zona de protección de márgenes ríos	Zona que se debe reforestar al ser un área de protección de márgenes de ríos.
Reforestación Parque Nacional Sangay	Zona del Parque Nacional Sangay que debe ser reforestada.
Río Palora	Río

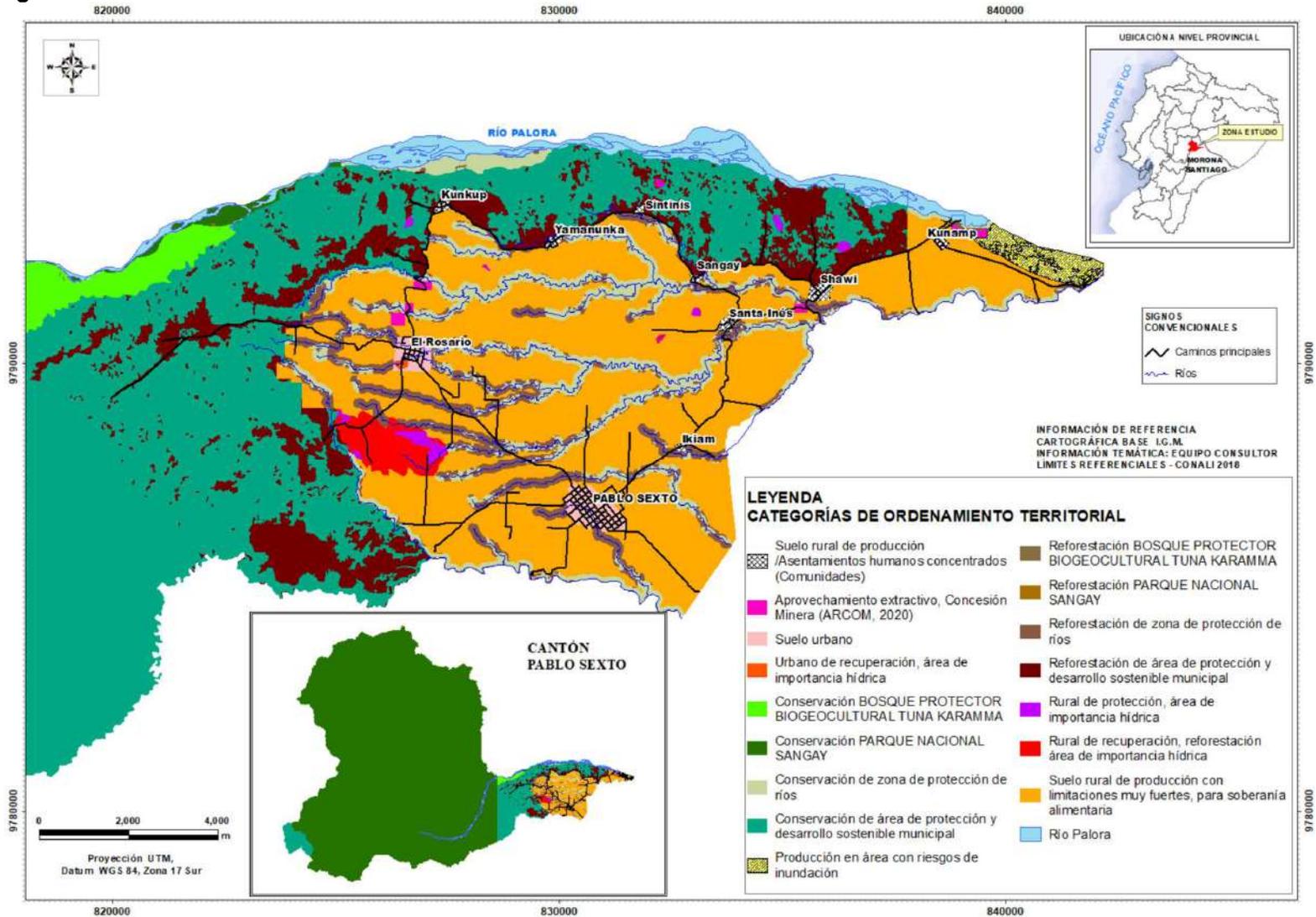
Rural de protección, área de importancia hídrica	Zona con vegetación natural que debe ser protegida al formar parte de un área de importancia hídrica donde se capta el agua para consumo humano.
Rural de recuperación, reforestación área de importancia hídrica	Zona sin vegetación natural que debe ser reforestada al formar parte de un área de importancia hídrica donde se capta el agua para consumo humano.
Suelo urbano	Asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Urbano de recuperación, área de importancia hídrica	Zona de recuperación con vegetación natural. Forma parte de la microcuenca donde se capta agua para consumo humano.
Asentamientos humanos rurales	Comunidades rurales shuaras ubicadas a lo largo del anillo vial, con dotación parcial del sistema público de soporte.

Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.
Elaboración: Equipo Consultor

La COT **zona de producción** tiene grandes limitaciones de acuerdo a los estudios del MAGAP, y debería trabajarse en la capacitación de la población en buenas prácticas de manejo de la zona productiva incentivando sistemas agrosilvopastoriles, con los productos recomendados por el MAGAP: mejoramiento pastos, arazá, borojón, cacao, guayaba, naranjilla, palma africana.

Figura 3: Modelo Territorial Deseado del cantón Pablo Sexto.



Fuente Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de Pablo Sexto 2021 a 2026.

Elaboración: Equipo Consultor

2.2 Delimitación de los polígonos de intervención del cantón Pablo Sexto

Según el Art. 41. De la LOOTUGS los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) se identifican a partir de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el mismo, en base a los cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Es decir que no solo se consideran las características homogéneas actuales, sino, además, se suman las intenciones de planificación que mantendrán o moldearán dichas características, a través de los tratamientos urbanísticos (conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo).

2.2.1 Delimitación de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

En base a lo apuntado anteriormente, los PITs tienen implícitas las intenciones de configuración morfológica y social futuras. Fernando Pauta (2019) apunta que a pesar de

que en la LOOTUGS no se detalla la metodología para la delimitación de PITs, es necesario que en estas determinaciones se integre también el modelo territorial objetivo, es decir la proyección futura de la ciudad:

“Estas unidades territoriales para ajustarse a la LOOTUGS y a las determinaciones que dispone para el PUGS, asumirán entonces la condición de “polígonos de intervención territorial”, que no siempre —vale insistir—, serán consecuencia de la orientación que subyace en el Artículo 41 de la LOOTUGS. (...) tales unidades constituyen sectores territoriales básicos en la fase de diagnóstico y en la secuencia de la toma de decisiones para su ordenación, vale decir, en la construcción del modelo territorial objetivo” (Pauta Calle, 2019):12

Siguiendo los criterios de la LOOTUGS y considerando lo sugerido por Fernando Pauta (2019) se establecen dos categorías de criterios para la definición de PIT urbanos y sus correspondientes variables territoriales: (1) geográficos y ambientales y (2) morfológicos urbanos. Las variables utilizadas para cada criterio están condicionadas a la información existente facilitada por la Municipalidad de Pablo Sexto.

2.2.1.1 Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal

Criterios Geográficos y Ambientales

Estos criterios permiten conocer la capacidad de acogida que tiene el suelo previo a la asignación de las actividades permisibles, su consideración es determinante para evitar incompatibilidades como sobre ocupación en zonas que por sus condiciones geográficas no son las adecuadas. Las variables consideradas en esta categoría de criterios son la topografía, pendientes superiores al 30%, hidrografía y sus márgenes (figura 4).

a. Topografía e hidrografía

Esta variable determina el nivel de accesibilidad y facilidad para la edificabilidad, ventajosamente la ciudad de Pablo Sexto goza de amplias zonas con bajas pendientes, el 78,59% tiene una pendiente inferior al 5% y el 14,41 % entre 5,1 a 10%. El río Tunanza cruza por el centro de la ciudad en medio de manzanas transformándose, en algunos casos, en parte de los jardines de las viviendas.

b. Pendientes superiores al 30%

Esta variable identifica las zonas que no son aptas para la edificación. En la ciudad de Pablo Sexto apenas el 0,64% tiene pendientes superiores al 30% y corresponden a las riberas del río Tunanza, además en esta categoría se encuentra también el Mirador de la ciudad.

Criterios Morfológico Urbanos

Para Horacio Capel (2002) la morfología urbana es el "reflejo de la cultura, la economía y las funciones", para el autor la morfología urbana incluye calles, manzanas, lotes y edificaciones; todos estos componentes se ven condicionados por el uso, características geográfica y otros aspectos socioeconómicos (Capel, 2002). A través del análisis combinado de estos componentes de morfología urbana se puede avizorar el nivel de densificación, la tipología de las edificaciones, el COS, el suelo vacante, el porcentaje de suelo privado versus público, el tipo de relaciones entre el suelo público y el privado, el nivel de consolidación, las alturas y el uso de suelo.

Ya que una ciudad se materializa en torno al tejido constituido, este criterio tiene mucho peso en la determinación de los polígonos de intervención territorial, las variables consideradas son el amanzanamiento y sistema vial, la estructura predial (rangos de tamaños de lotes), lotes baldíos, usos de suelo

actual, densidad de habitantes por hectárea y el nivel de ocupación. Cabe recalcar que todas estas variables están interrelacionadas y deben ser miradas de manera conjunta para la toma de decisiones (figura 5).

a. Amanzamiento y estructura vial

Esta variable permite diferenciar entre una trama urbana regular o irregular, de modo que permite conocer el nivel de accesibilidad y el potencial de movilidad al interior del tejido urbano. En Pablo Sexto existe un damero compuesto por manzanas cuadradas, cuyas secciones de vías son homogéneas en toda el área urbana (15 metros de sección), ventajosamente están proyectadas siguiendo la estructura actual.

b. Lotes baldíos y estructura predial por rangos de tamaños de lotes

Los lotes baldíos permiten identificar la concentración del suelo vacante. Estos lotes sumados a la estructura predial ayudan a detectar el potencial de densificación de mediana altura. Además, el rango de tamaños de lotes es clave en la decisión del lote mínimo en cada PITs.

c. Usos de suelo actual (incluye equipamiento)

La revisión de los usos y aprovechamiento de suelo vigente es clave, debido a que nos da la pauta para entender la dinámica de las actividades que se desarrollan en la ciudad. Se identifican dos corredores que concentran las actividades comerciales y un tercer corredor con la tendencia a la conformación de usos mixtos. El resto del suelo es residencial con la inclusión de equipamientos urbanos, cabe destacar que, debido a las dimensiones de los equipamientos con relación a la superficie total de la ciudad, hay polígonos que están determinados por estos grandes equipamientos, por ejemplo, la Unidad Educativa 12 de Febrero.

d. Densidad de habitantes por hectárea

Esta variable es de suma importancia ya que suma y ratifica las realidades analizadas anteriormente, la zonificación por densidad permite cuantificar las necesidades de equipamiento y otros sistemas públicos de soporte. Ratificará en gran parte las condiciones morfológicas prediales, de ocupación y edificatorias. Permite además conocer las zonas en formación no consolidadas.

En el caso de Pablo Sexto se identifican algunas manzanas que concentran mayor población y se encuentra concentradas

alrededor del Parque Domingo Savio, realidad que sumada a las otras variables, ha sido concluyente para la determinación del PIT central de Pablo Sexto.

e. Nivel de ocupación

Esta variable es compleja y decisiva, debido a que su cálculo incluye el procesamiento previo de varios datos normativos. Consiste en una comparación entre el nivel de edificabilidad² actual real y la edificabilidad permitida en ordenanza; es decir, se categoriza en función del porcentaje de aprovechamiento de la permisividad edificatoria vigente en ordenanza. El método usado son los sugeridos por la Guía para la Elaboración de los Planes de Uso y Gestión de Suelo elaborada por la Asociación de Municipios del Ecuador (AME). Las categorías resultantes son (AME, 2019):

- **Formación:** Cuando se ha aprovechado apenas el 25% de la edificabilidad permitida
- **Conformación:** Cuando se ha aprovechado el 50% de la edificabilidad permitida

- **Complementación:** Cuando se ha llegado al 75% de la edificabilidad permitida
- **Consolidación:** Cuando se ha edificado el 100% de la edificabilidad permitida
- **Sobreocupación:** Cuando se ha edificado sobre la edificabilidad permitida

En Pablo Sexto se nota una concentración de manzanas alrededor del Parque Domingo Savio con mayor nivel de ocupación.

² La edificabilidad hace referencia al coeficiente de ocupación de suelo COS y a la altura en pisos

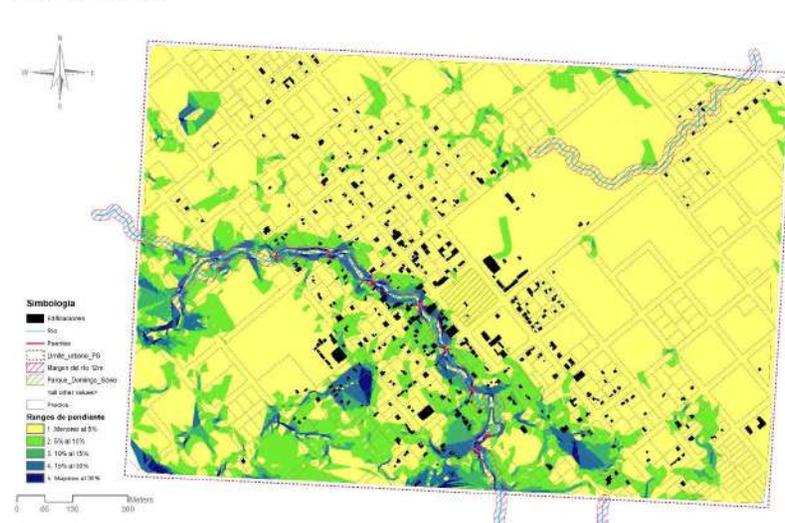
Figura 4: Mapas de los criterios geomorfológicos y ambientales considerados para definir los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Estructurante



Topografía e hidrografía

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Estructurante



Pendientes

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 5: Mapas de los criterios morfológicos urbanos considerados para definir los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de Pablo Sexto



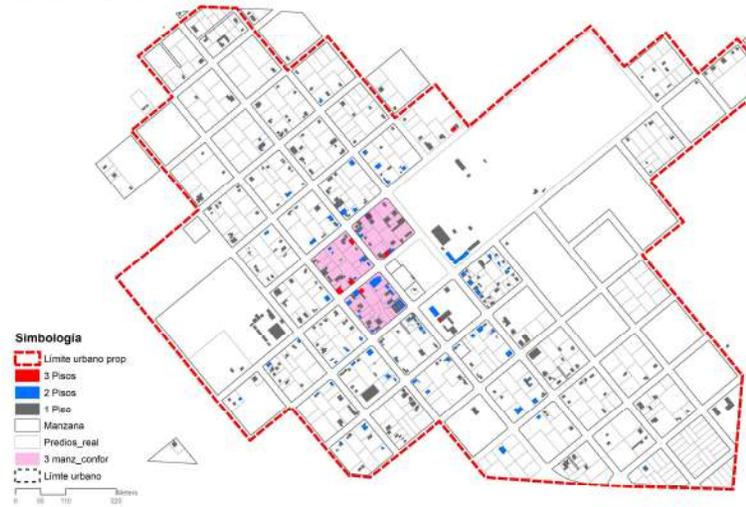


PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Estructurante



Densidad poblacional

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Estructurante



Nivel de ocupación

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.2.1.2 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal.

En base a los criterios antes señalados se define un total de 10 polígonos de intervención territorial para la ciudad de Pablo Sexto, cuyas superficies varían entre 2,68 ha a 18,33 ha (cuadro 2 y figura 6). Debido a que los márgenes de quebradas cruzan por varias manzanas no se definen como polígonos de intervención en sí mismos, sino más bien se deja incorporado este suelo urbano de protección al interior de cada uno de los PITs, tal como se visualiza en la figura 6.

Polígono de intervención territorial PS-01:

Corresponde al centro de la ciudad de Pablo Sexto y está compuesto por 7 manzanas e incluye una parte del predio de la Unidad Educativa 12 de Febrero. Esta área suele ser llamada como la "zona comercial", y se caracteriza por la concentración de edificios administrativos, actividades comerciales y de servicios; además, al ser el núcleo originario, existe mayor fragmentación predial, mayor cantidad de edificaciones, y por ende, más densidad poblacional. Aquí también encontramos las únicas edificaciones superiores a los dos pisos y la totalidad de sus calles está asfaltada y con aceras.

Polígonos de intervención territorial PS-06 / PS-07 / PS-10: Estos corresponden a las zonas que rodean el polígono central y están medianamente ocupadas, el uso principal es la residencia, sus edificaciones tienen un máximo de dos pisos y en su mayoría son aisladas conservando un retiro frontal. Sus calles están parcialmente asfaltadas y con aceras.

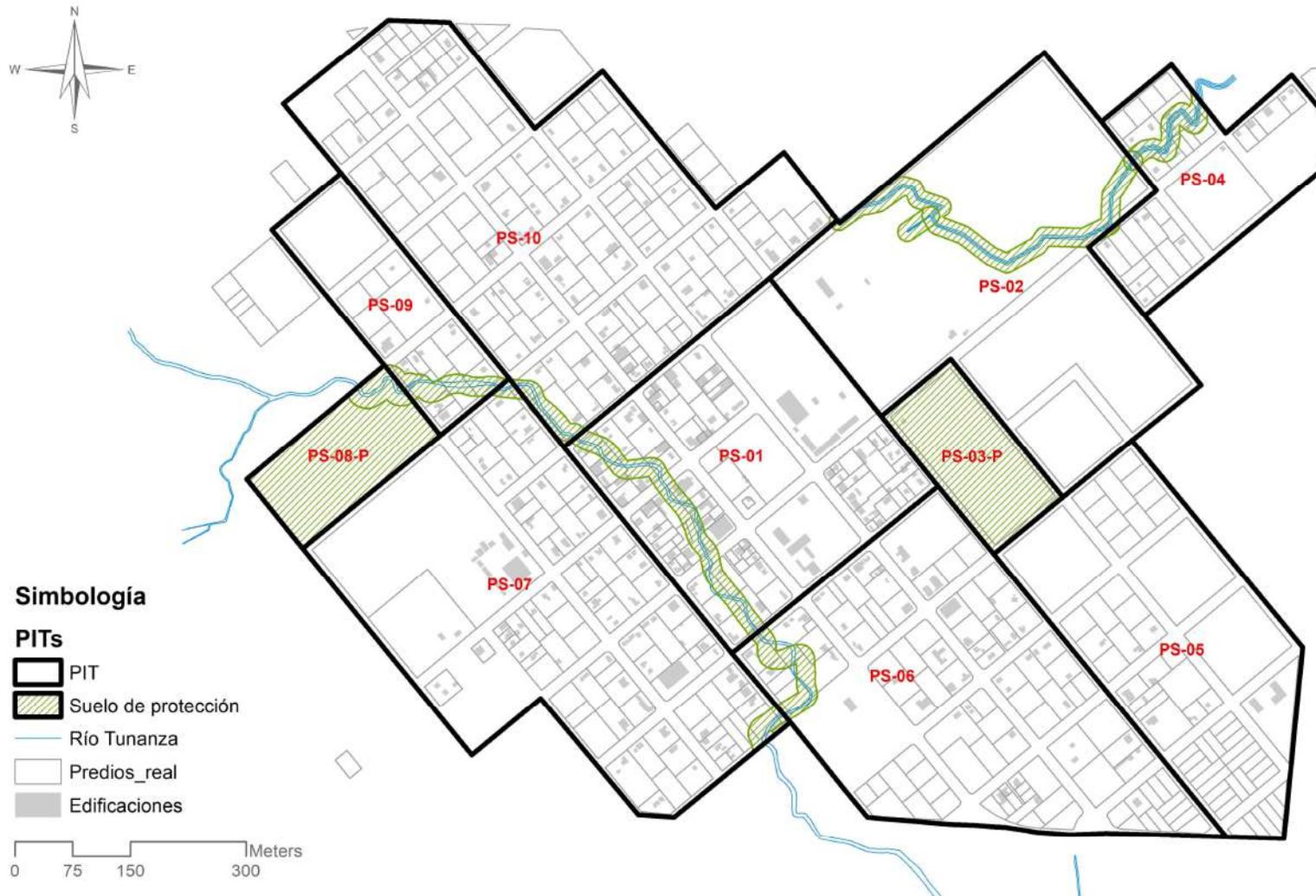
Cuadro 2: Características de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Código PIT	Nombre PIT	Subclasificación del suelo	Área (ha)
PS-01	Centro de Pablo Sexto	Consolidado	11,93
PS-02	Complejo Deportivo	No consolidado	15,89
PS-03-P	Jardín Botánico	Protección	2,69
PS-04	Salida a Kunamp	No consolidado	5,22
PS-05	Subcentro de Salud	No consolidado	10,49
PS-06	Terminal Terrestre	No consolidado	14,98
PS-07	Escuela Río Guayas	No consolidado	17,11
PS-08-P	Dique	Protección	2,68
PS-09	Zona Rosa	No consolidado	3,96
PS-10	Salida a El Rosario	No consolidado	18,33
Superficie total del suelo urbano			103,28

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 6: Polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Polígono de intervención territorial PS-05:

Corresponde a la zona ubicada en el extremo sureste del polígono central, en donde domina la residencia, pero hay menos fragmentación predial, menos edificaciones y por ende menor densidad. Al contrario de los PITs anteriores, ninguna de sus calles tiene aceras ni asfalto.

Polígono de intervención territorial PS-02:

Corresponde a amplios predios de tenencia pública del Ministerio de Educación y Municipalidad de Pablo Sexto, en el primer caso incluye la zona no edificada del Colegio en donde nace una fuente hídrica que debe ser protegida; en el segundo caso, corresponde al suelo reservado para el nuevo complejo deportivo de la ciudad. Adicionalmente, está un extenso predio del Vicariato Apostólico de Méndez. Por lo tanto, esta zona se caracteriza por que a futuro concentrará equipamiento público, además, las vías planificadas aún no ha sido aperturadas.

Polígono de intervención territorial PS-04:

Es una zona residencial ubicada al extremo noreste de la ciudad, justo a la salida de la vía que comunica a Pablo Sexto con la comunidad de Kunamp. Esta zona presenta una tendencia a la fragmentación predial y a

la edificación de viviendas, pero no está ubicada de manera continua a la zona más densa y está separada por el PIT PS-02 de equipamientos. Además, las vías planificadas no están aún aperturadas.

Polígono de intervención territorial PS-03-P:

Corresponde a un amplio predio de 2 ha de tenencia pública del Ministerio del Ambiente, en esta área existe un relicto de bosque de Copales de la familia Burseraceae. Esta zona es ideal para ser transformada en área verde accesible para los ciudadanos de Pablo Sexto, en este espacio se proyecta desde el PUGS un Jardín Botánico que cubra el déficit de área verde del Cantón.

Polígono de intervención territorial PS-08-P:

Corresponde al amplio predio de 2 ha de tenencia pública municipal en donde está el Dique y una pista de motocross. Ésta es otra de las zonas en las que se prevé una readecuación que incluya espacios verdes y áreas de juegos infantiles para ampliar el uso recreativo actual de este equipamiento.

Polígono de intervención territorial PS-09:

Este polígono busca responder a la necesidad de normar la tendencia de ubicación de bares, discotecas y restaurantes. Su colindancia con el Dique ha influido en la creación de espacios de diversión nocturna;

al mismo tiempo, existen quejas de los residentes por el ruido causado por la tarde y noche de fines de semana. Por este motivo se crea un PIT que permitirá como usos restringidos³ a los servicios de turismo, recreación y afines, de modo que se puedan mantener estas actividades, pero controladas para evitar conflictos.

2.2.2 Delimitación de los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario.

Para la delimitación de los PIT de la comunidad El Rosario se siguen los mismos criterios establecidos en para la cabecera cantonal, en este sentido, se establecen dos categorías de criterios para la definición de PIT urbanos: (1) geográficos y ambientales y (2) morfológicos urbanos.

³ Aquellos usos que no son requeridos para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

2.2.2.1 Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario

Criterios Geográficos y Ambientales

a. Topografía e hidrografía

Gran parte de El Rosario presenta pendientes menores al 30%, hecho que ha facilitado la accesibilidad y edificabilidad. En un análisis de la topografía existente se ha determinado que casi la mitad (42.02%) del área urbana presenta pendientes menores al 5%.

La comunidad es atravesada de este a oeste por los ríos Aserrío y El Rosario, estas fuentes hidrográficas y sus márgenes de protección han influenciado en la configuración de varias manzanas cercanas (figura 7).

b. Pendientes superiores al 30%

Las pendientes superiores al 30% se localizan mayormente en las riberas de los ríos Aserrío y El Rosario. Las zonas con estos rangos de pendientes son susceptibles a inundaciones y

deslizamientos razón por la cual son categorizadas como zonas no urbanizables.

Crterios Morfológico Urbanos

a. Amanzanamiento y estructura vial

La conformación de la trama urbana de El Rosario ha sido influenciada por la hidrografía existente, en este sentido, es evidente que varias manzanas se han adaptado a los ríos cercanos y a sus márgenes de protección.

Se distingue una estructura vial uniforme, además, las vías proyectada siguen los criterios morfológicos identificados.

b. Lotes baldíos y estructura predial por rangos de tamaños de lotes

Se distinguen lotes con áreas menores a 300 m² distribuidos en toda la comunidad, sin embargos, los lotes que superan los 750 m² son aquellos que predominan en cantidad. Estos datos serán fundamentales para definir el tamaño de lote mínimo en cada polígono de intervención territorial.

c. Usos de suelo actual (incluye equipamiento)

El uso de suelo vivienda prima en la comunidad El Rosario, a este uso le

acompaña varios equipamientos emplazados en predios de tamaño considerable y así también reservas de suelo para nuevos equipamientos. Este hecho será esencial para delimitación de los PIT.

d. Densidad de habitantes por hectárea

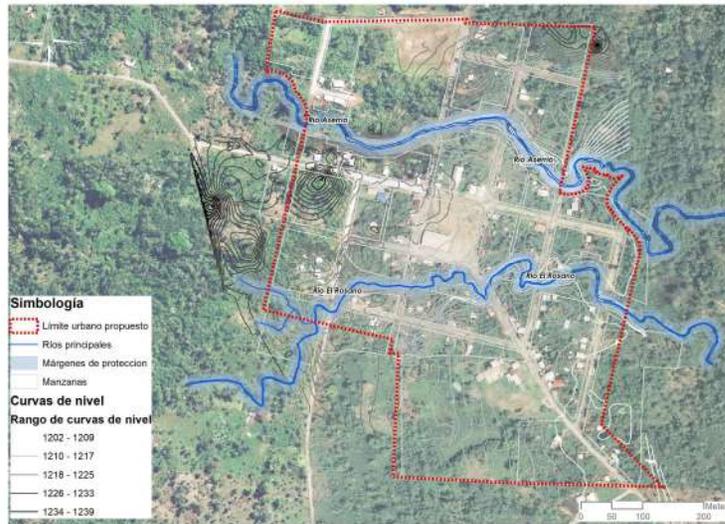
Las densidades identificadas a nivel de manzana en la comunidad El Rosario permitieron conocer el grado de concentración de la población, en este análisis se identificaron manzanas con bajas densidades dispersas en toda la comunidad, incluso alrededor de la plaza principal, este dato ha sido esencial ya que se pretende densificar esta zona central.

e. Nivel de ocupación

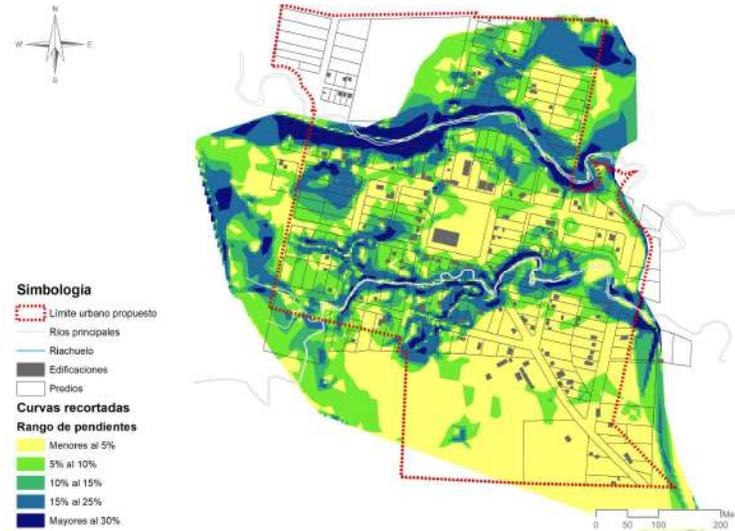
En El Rosario todas las manzanas se encuentran en la categoría formación que comprende un rango de ocupación, es decir que la edificabilidad permitida ha sido aprovechada apenas en un 25% (o menos) (figura 8).



Figura 7: Mapas de los criterios geomorfológicos y ambientales considerados para definir los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de El Rosario



Topografía e hidrografía

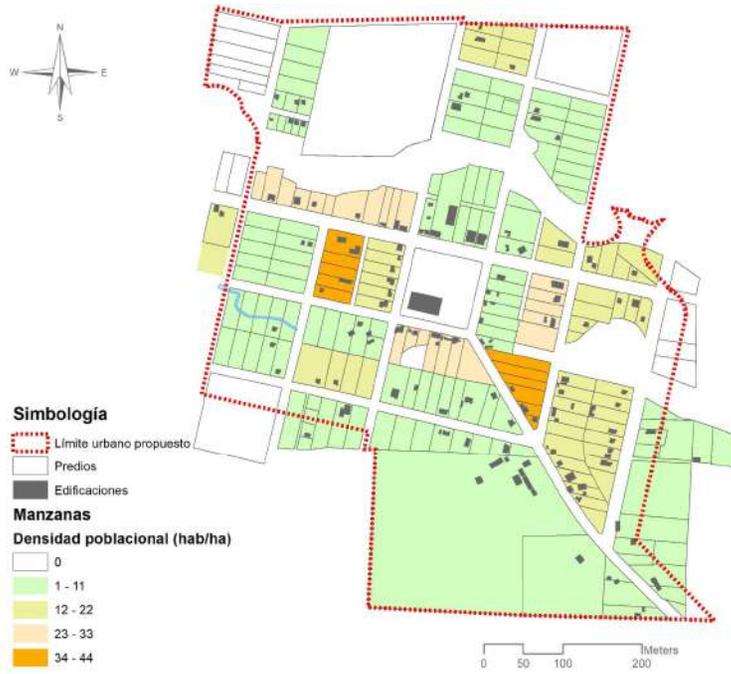


Pendientes

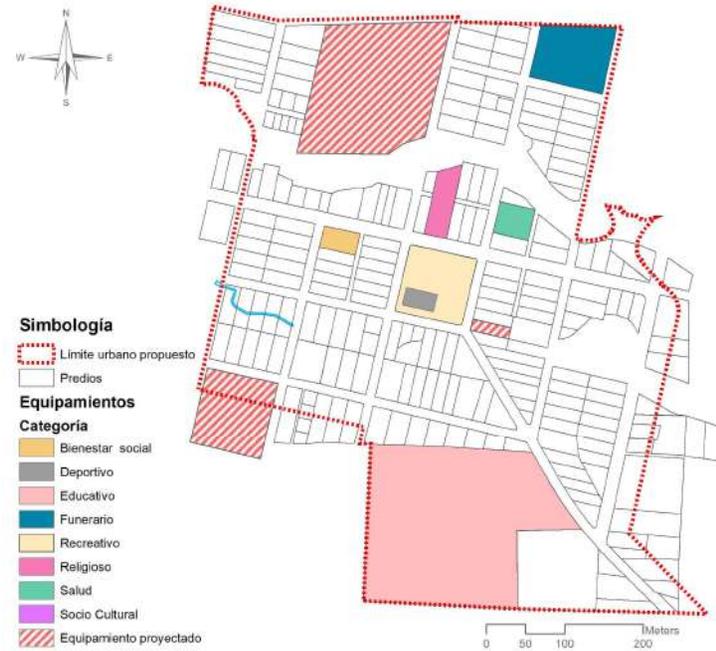
Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 8: Mapas de los criterios morfológicos urbanos considerados para definir los polígonos de intervención de la cabecera cantonal de El Rosario





Densidad poblacional



Equipamiento

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.2.2.2 Definición y caracterización de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario

Se define un total de 9 polígonos de intervención territorial distribuidos en toda el área urbana (figura 9), estos polígonos se han codificado con las iniciales de la comunidad (ER) seguidos con la numeración correspondiente.

Cuadro 3: Características de los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario

Código PIT	Nombre PIT	Subclasificación del suelo	Área (ha)
ER-01	Centro El Rosario	No consolidado	6.77
ER-02	Barranco	No consolidado	1.80
ER-03-P	El Rosario	De protección	2.01
ER-04	Entrada	No consolidado	4.80
ER-05	Escuela 25 de Diciembre	No consolidado	7.01
ER-06	Los Copales	No consolidado	2.76
ER-07-P	Aserrió	De protección	1.35
ER-08	Nuevo estadio	No consolidado	4.75
ER-09	Cementerio	No consolidado	3.63
Superficie total del suelo urbano			34.88

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Polígono de intervención territorial ER-01:

Ubicado en el centro de la comunidad, al oeste limita con el eje vial de las calles “Jesús del Gran Poder” y en la zona este con el eje vial de la calle “Primero de Enero”. En este

polígono se identifican 7 manzanas, sin embargo, algunas de ellas al formar parte de los márgenes de protección de los ríos también forman parte de los polígonos de protección (ER-03-P y ER-07-P).

Aquí se ubican las dos manzanas más densas de toda la comunidad y algunas edificaciones de dos pisos. Además, cuenta con una buena cobertura de servicios básicos.

Polígonos de intervención territorial ER-02/ER-06: estos polígonos se localizan a los extremos este y oeste del polígono central ER-01, por tanto, limitan también con los márgenes de protección de ambos ríos. Se identifican únicamente viviendas de un piso, en su mayoría aisladas.

Polígono de intervención territorial ER-03/ER-07: Corresponden mayoritariamente a los márgenes de protección de los ríos El Rosario y Aserrió, correspondientemente.

Tal como se analizó en el componente estructurante, existen ciertas edificaciones emplazadas en los márgenes de protección e inclusive muy cercanas al cauce del río El Rosario (figura 14), en este sentido, y con el objetivo de no afectar a las viviendas existentes, el polígono ER-03 no sigue estrictamente los márgenes de protección,

sino que se adapta a los linderos de predios cercanos.

Polígonos de intervención territorial ER-04:

En su zona sur sigue el trayecto del eje vial de la calle "Av. EL CREA" también conocida como "Vía a Pablo Sexto" y en su zona norte limita con el margen de protección del río El Rosario. Se distinguen viviendas de hasta dos pisos, sin embargo, la gran mayoría alcanzan solo un piso.

Polígonos de intervención territorial ER-05:

Este polígono está delimitado también por el eje vial de la calle "Av. EL CREA", aunque su nivel de ocupación es notoriamente bajo se identifican viviendas de hasta dos pisos. En este polígono se localiza la Escuela Fiscal 25 de Diciembre perteneciente a la Dirección Distrital de Educación 14D02.

Polígonos de intervención territorial ER-08:

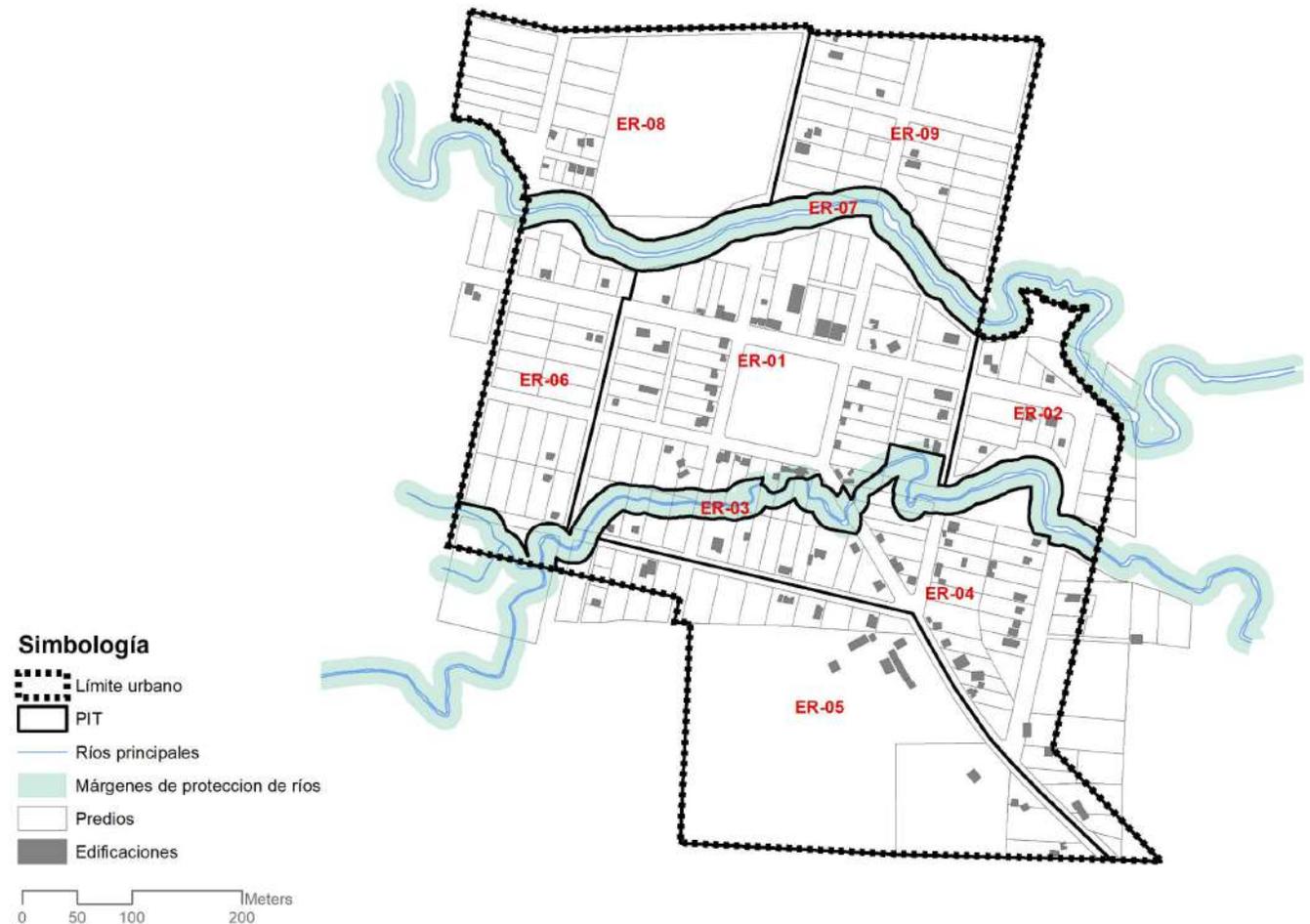
Se ubica en el extremo suroeste de la comunidad, cuenta con menos fragmentación predial con respecto a los polígonos centrales y de igual manera hay menos edificaciones. Resalta la reserva de suelo para el estadio que abarca aproximadamente la mitad de la superficie de este PIT.

Polígonos de intervención territorial ER-09:

corresponde al extremo noreste, justo arriba del margen de protección del río Aserrío. Su estructura predial es semejante a la de las manzanas centrales, sin embargo, son muy pocas las viviendas a nivel de manzana y todas ellas son de un piso.

Figura 9: Mapa de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 10: Mapa de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 11: Mapa de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.3 Asignación de tratamientos urbanísticos del suelo urbano y rural del cantón Pablo Sexto

Según en el Art. 42 de la LOOTUGS los tratamientos urbanísticos corresponden a las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

2.3.1 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la cabecera cantonal

La ley predetermina que los tratamientos urbanísticos serán asignados obligatoriamente según la subclasificación del suelo, de hecho, la misma ley establece los posibles tratamientos según la subclasificación del suelo urbano. Tanto las definiciones como sus polígonos de aplicación en la cabecera cantonal de Pablo Sexto se explican en el siguiente apartado.

2.3.1.1 Tratamiento para suelo urbano consolidado

Tratamiento de sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado

de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Este tratamiento es aplicado a 1 solo polígono correspondiente a la zona central de la ciudad de Pablo Sexto, ya que es el más completo en cuanto a edificación, cobertura de servicios, densidad y multiplicidad de usos. Este PIT tiene una superficie de 11,93 ha que representa el 11,55 % del suelo urbano (figura 12, cuadros 4 y 5).

2.3.1.2 Tratamientos para suelo urbano no consolidado

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

Este tratamiento es aplicado a 4 polígonos que se localizan alrededor del PIT central y que se caracterizan por ser zonas netamente

residenciales. Estos PITs suman una superficie de 55.65 ha que representa el 53,88% del suelo urbano.

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

Se asigna este tratamiento a 3 polígonos de intervención cuya densidad poblacional es la más baja y en donde aún no se han aperturado las vías planificadas; uno de estos polígonos corresponde a los predios de futuros equipamientos. Estos 3 polígonos cubren una superficie de 30.33 ha que representa el 29,37 % del total del área urbana.

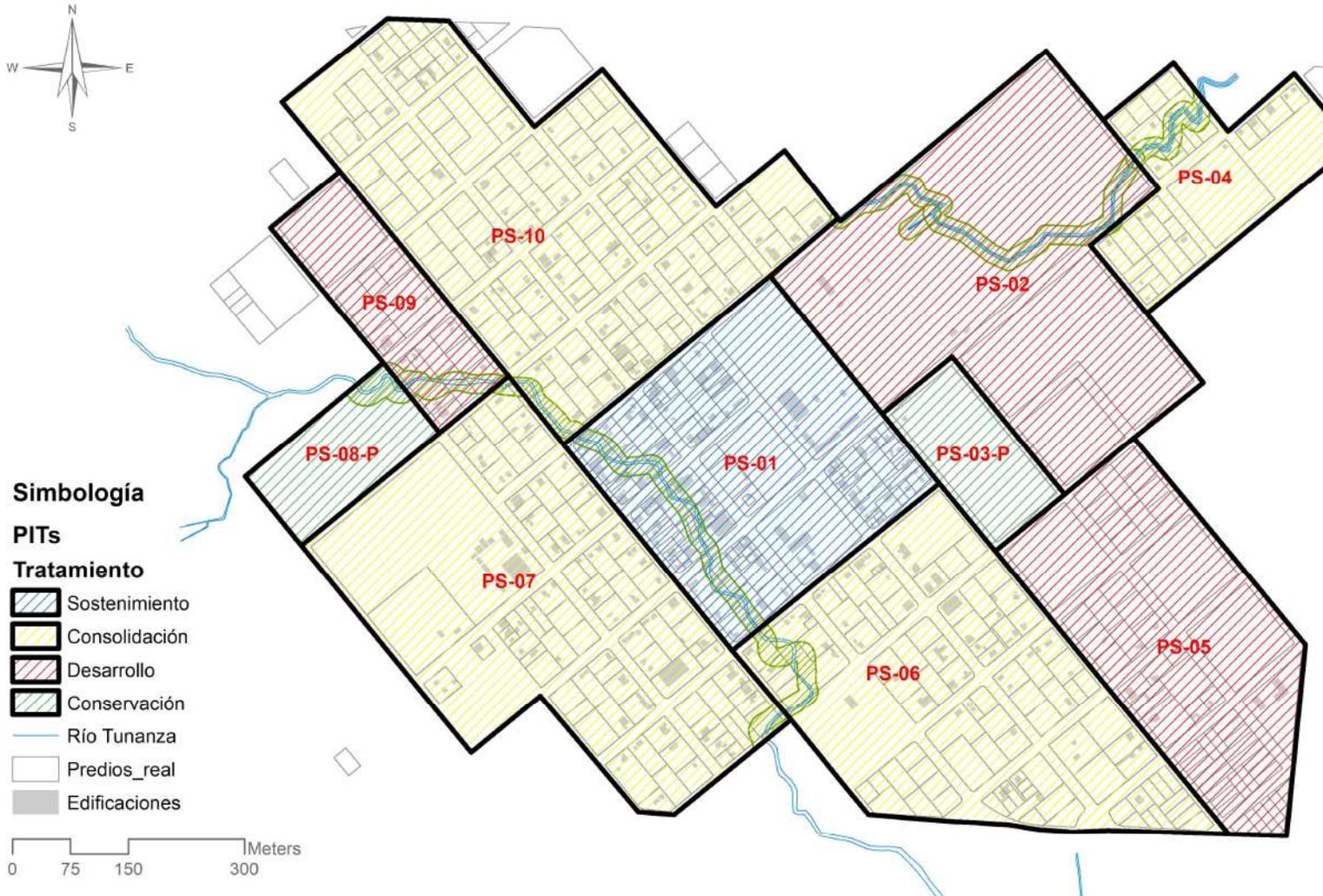
Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial,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

Este tratamiento se asigna a 2 polígonos correspondientes al futuro Jardín Botánico y al

actual Dique, los cuales suplirán el déficit de área verde de la ciudad. Estos polígonos suman una superficie de 5.37 ha que representa el 5.2 % de la superficie toda del área urbana. Cabe recordar que los márgenes de protección distribuidos en algunos PITs también tienen el tratamiento de protección, pero sus áreas están incluidas en dichos polígonos.

Figura 12: Tratamientos urbanísticos de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal de Pa

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Cuadro 5: Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Subclasificación del suelo	Tratamientos del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
Consolidado	Sostenimiento	1	11,93	11,55
No consolidado	Consolidación	4	55,65	53,88
	Desarrollo	3	30,33	29,37
Protección	Conservación	2	5,37	5,20
Total		10	39.05	103,28

Fuente: Equipo Consultor del PUGS

Cuadro 4: Tratamientos urbanísticos de los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Código PIT	Nombre PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento Urbanístico	Área (ha)
PS-01	Centro de Pablo Sexto	Consolidado	Sostenimiento	11,93
PS-02	Complejo Deportivo	No consolidado	Desarrollo	15,89
PS-03-P	Jardín Botánico	Protección	Conservación	2,69
PS-04	Salida a Kunamp	No consolidado	Consolidación	5,22
PS-05	Subcentro de Salud	No consolidado	Desarrollo	10,49
PS-06	Terminal Terrestre	No consolidado	Consolidación	14,98
PS-07	Escuela Río Guayas	No consolidado	Consolidación	17,11
PS-08-P	Dique	Protección	Conservación	2,68
PS-09	Zona Rosa	No consolidado	Desarrollo	3,96
PS-10	Salida a El Rosario	No consolidado	Consolidación	18,33
Total suelo urbano				103,28

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.3.2 Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario

Debido a las características urbanas en área urbana de El Rosario no se encuentra suelo urbano consolidado en esta comunidad, en este sentido, los tratamientos son asignados para el suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

2.3.2.1 Tratamientos para suelo urbano no consolidado

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

Este tratamiento es aplicado a 5 polígonos que se localizan en la zona centro y este del área urbana. Estos PITs suman una superficie de 25.49 ha que representa más de la mitad del total del suelo urbano. Aquí se identifican manzanas que albergan la mayoría de equipamientos existentes en la comunidad.

Tratamiento de desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas

para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Se ha asignado el tratamiento desarrollo a 2 polígonos ubicados en la zona oeste del área urbana, esta zona se distingue por la falta de servicios e infraestructuras, resaltando que su trama vial aún no se está definida. Los polígonos cubren una superficie de 8.21 ha que representa el 21.07% del total del área de estudio.

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

Este tratamiento se asigna a 2 polígonos correspondientes a los ríos Aserrió y El Rosario y a sus respectivos márgenes de protección. Estos polígonos recorren el área urbana de este a oeste y suman una superficie de 5.35 ha que representa el 13.7% de la superficie toda del área urbana de la comunidad. Aquí se localizan la mayoría de pendientes mayores al 30% por lo que no es una zona apta para

potenciales para actividades recreativas (cuadros 6 y 7).

Cuadro 6: Características de los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario

Código PIT	Nombre PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento	Área (ha)
ER-01	Centro El Rosario	No consolidado	Consolidación	6.77
ER-02	Barranco	No consolidado	Consolidación	1.80
ER-03-P	El Rosario	De protección	Conservación	2.01
ER-04	Entrada	No consolidado	Consolidación	4.80
ER-05	Escuela 25 de Diciembre	No consolidado	Consolidación	7.01
ER-06	Los Copales	No consolidado	Desarrollo	2.76
ER-07-P	Aserrió	De protección	Conservación	1.35
ER-08	Nuevo estadio	No consolidado	Desarrollo	4.75
ER-09	Cementerio	No consolidado	Consolidación	3.63
Superficie total del suelo urbano				34.88

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Cuadro 7: Superficie y porcentajes de los PIT según el tratamiento urbanístico de la comunidad El Rosario

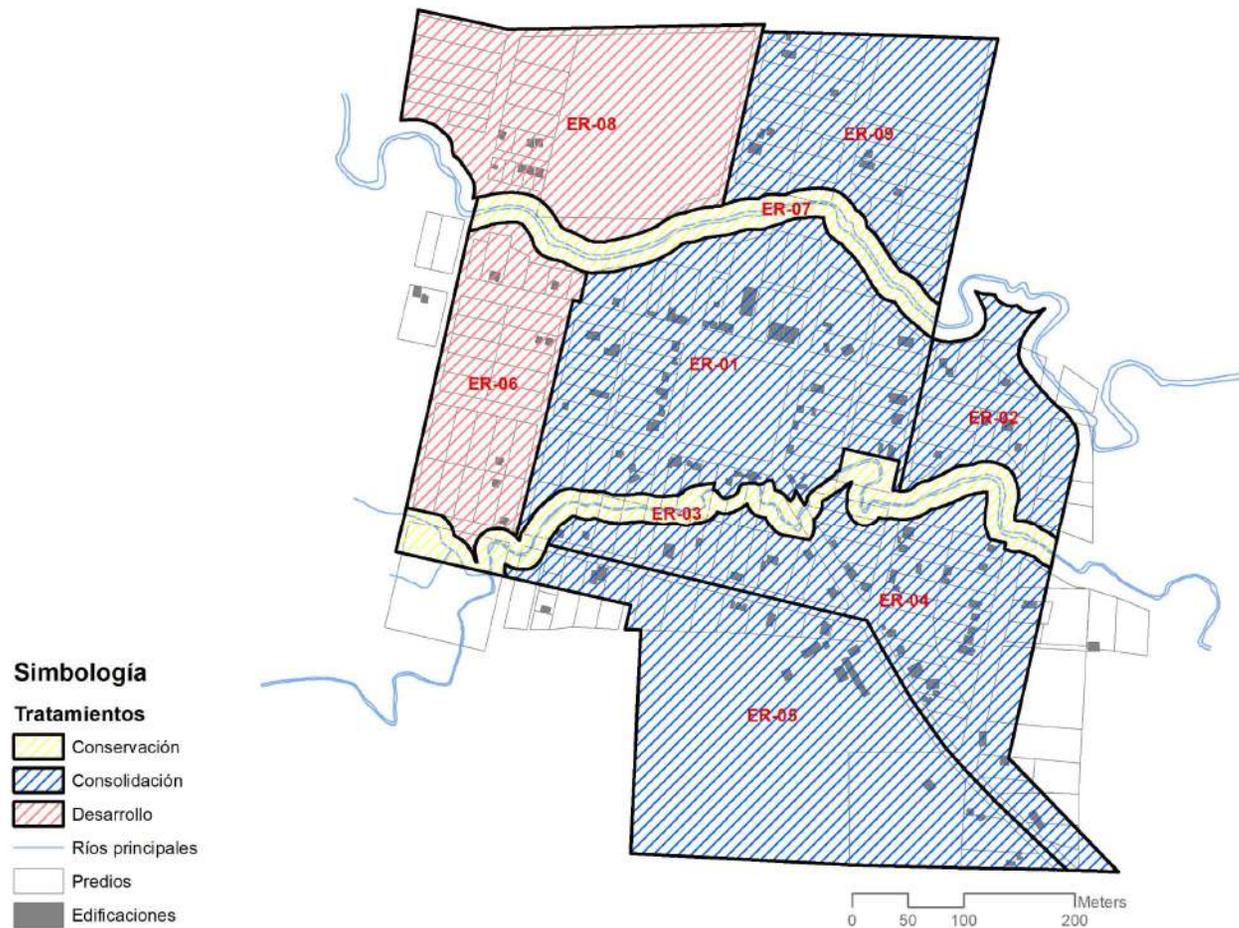
Subclasificación del suelo	Tratamientos del suelo	Cantidad de PITs	Superficie (Ha)	Superficie (%)
No consolidado	Consolidación	5	24.01	68.84
	Desarrollo	2	7.46	21.52
Protección	Conservación	2	3.36	9.64
Total		9	34.88	100

Fuente: Equipo Consultor del PUGS



Figura 13: Asignación de tratamientos urbanísticos a los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.4 Aprovechamiento urbanístico del suelo urbano de la cabecera cantonal

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de uso, ocupación y edificabilidad, por lo tanto, de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir usos y ocupación del suelo que normarán las actividades que se desarrollen sobre cada polígono de intervención.

2.4.1 Aspectos teóricos y normativos sobre el uso del suelo

El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación del suelo. Según el Art. 32 de la *Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo*, cada PIT deberá detallar como usos específicos al menos: un uso principal, uso complementario, restringido y prohibido.

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

En el PUGS el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **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.

Según el Art. 33 de la misma Norma Técnica de Contenidos Mínimos, los usos del suelo podrán tener los destinos detallados en el cuadro 8, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón.

Cuadro 8: Definición de las tipologías de usos urbanos principales ha se asignados en los PIT, según la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos

1 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.	Densidad Baja	Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
		Densidad media	Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
		Densidad Alta	Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
2 Comercial y 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.		
3 Mixto o 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.		
4 Equipamiento	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.		

5	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.
6	Protección de Patrimonio Histórico y Cultural	Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial 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.
7	Protección de Riesgos	Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

8 Industrial	Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:	Bajo Impacto	Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).	Compatibles con vivienda y comercio
		Mediano Impacto	Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).	Condicionados o no compatibles
		Alto Impacto	Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)	Ubicación particularizada
		Alto Riesgo	Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)	

Fuente: Secretaría Técnica de Planificación, 2019

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.4.2 Asignación de usos de suelo a los polígonos de intervención de la cabecera cantonal

En base a la categorización de usos detallados en el cuadro 8, para la cabecera cantonal de Pablo Sexto se aplican los siguientes usos principales (cuadro 9 y figura 11):

Uso Mixto: Aplicado al PIT central (PS-01) en donde se permitirá el comercio, servicios, equipamiento y vivienda en igualdad de condiciones. Además, este uso de suelo asigna también a los siguientes ejes urbanos (figura 4):

- **Calle Isidoro Formaggio**, entre las calles Juan Minchala y Eugenio Espejo. **(Código IF)**
- **Calle 30 de Octubre**, entre las calles Guapán y 12 de Febrero. **(Código 30O)**

Equipamiento: Aplicado a los PITs PS-02 y PS-08-P. En el primer caso corresponde a la reserva de suelo para el complejo deportivo, además del predio del Colegio. En el segundo caso corresponde al actual dique y a la reserva de suelo para la creación de espacios recreativos.

Protección Ecológica: Aplicado al PIT PS-03-P y corresponde al amplio predio de 2 ha de tenencia pública del Ministerio del Ambiente, en donde existe un relicto de bosque de Copales, en este espacio se proyecta desde el PUGS un Jardín Botánico y un centro de interpretación que no supere el COS del 5%, (1000 m²) como usos complementarios a la conservación.

Residencia de Densidad Media: Aplicado a la mayoría de los PITs PS-04; PS-05; PS-06; PS-07; PS-09; y PS-10. Para la cabecera cantonal se escoge una densidad media bajo los siguientes rangos:

- **Densidad Media Tipo 1 (DM-T1):**
 - o Entre 16 a 30 viv/ha o 56 a 109 hab/ha
- **Densidad Media Tipo 2 (DM-T2):**
 - o Entre 31 a 45 viv/ha o 110 a 165 hab/ha

Residencia de Densidad Alta: Aplicada exclusivamente al PIT central PS-01.

- **Densidad Alta Tipo 1 (DA-T1):**
 - o Entre 46 a 60 viv/ha o 166 a 219 hab/ha

Cuadro 9: Asignación de usos de suelo a los polígonos de intervención del suelo rural del cantón Pablo Sexto

Código PIT	Nombre PIT	Usos de Suelo			
		Principal	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
PS-01	Centro de Pablo Sexto	Mixto	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines* - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal
PS-02	Complejo Deportivo	Equipamiento	Servicios de alimentación		
PS-08-P	Dique	Equipamiento			
PS-03-P	Jardín Botánico	Protección Ecológica	Jardín Botánico - Centro de interpretación.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo	
PS-04	Salida a Kunamp	Residencial DM-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda -	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda** - Servicios de turismo, recreación y afines	
PS-05	Subcentro de Salud	Residencial DM-T1			
PS-06	Terminal Terrestre	Residencial DM-T1			
PS-07	Escuela Río Guayas	Residencial DM-T1			
PS-09	Zona Rosa	Residencial DM-T2			
PS-10	Salida a El Rosario	Residencial DM-T1			

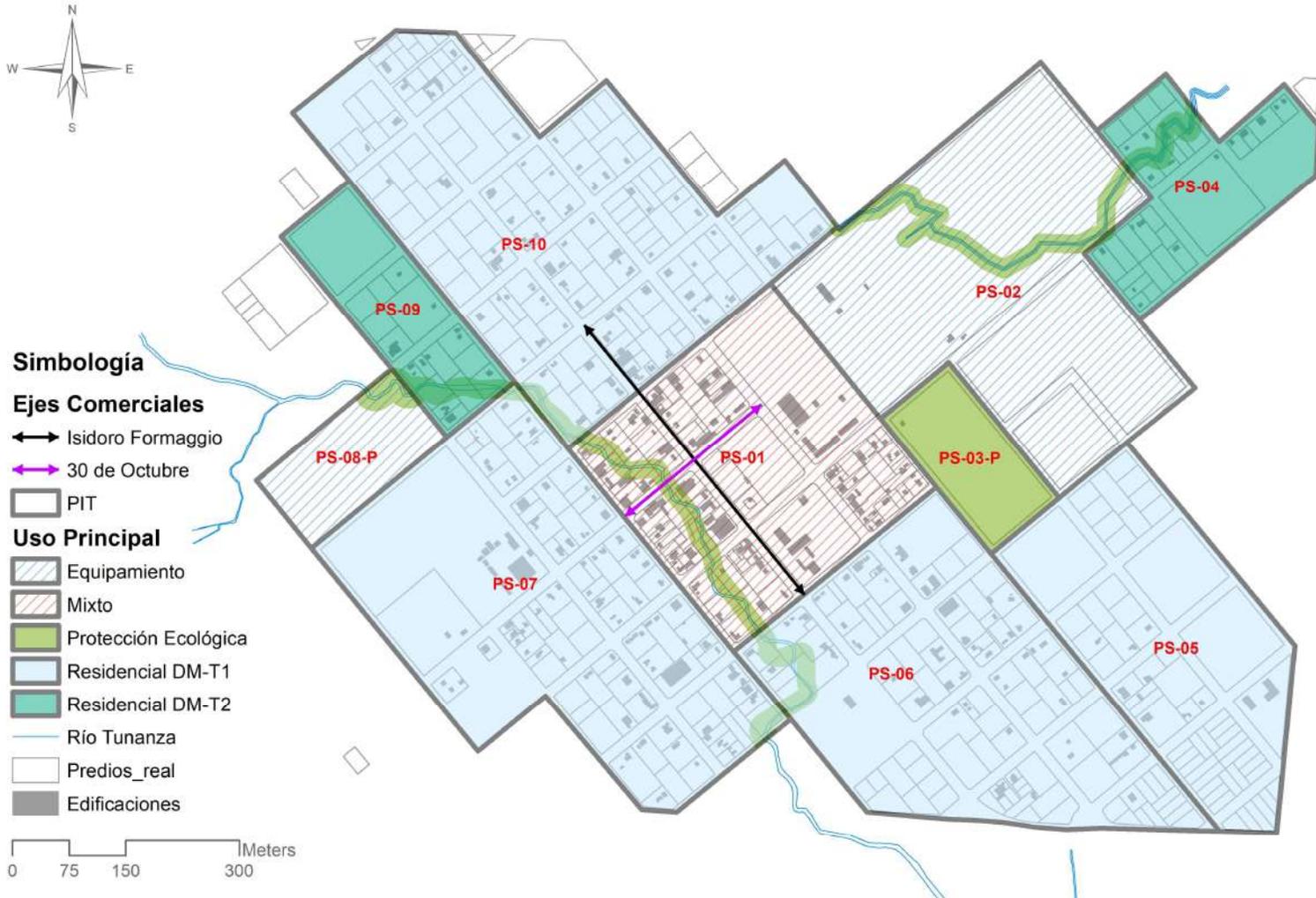
(*) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

(**) Este uso corresponde al denominado industrial de bajo impacto según el Art. 32 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso y Gestión de Suelo

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 14: Asignación de usos principales de suelo a los polígonos de intervención del suelo rural del cantón Pablo Sexto

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Se decide no mantener las densidades bajas actuales y más bien crear las condiciones para la fragmentación adecuada del suelo y la consolidación con densidades medias. Se aplica un primer nivel de densidades altas debido a las características propias de Pablo Sexto, a las tendencias de crecimiento actuales y a las proyecciones de la población que demuestran que no se requiere una densificación excesiva.

2.4.3 Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal

Para la definición de lotes mínimos se considera la problemática identificada en el componente estructurante relacionado las tendencias actuales de lotización, versus las posibilidades de fragmentación según los lotes originales de fundación. Según dicho análisis la fragmentación en lotes de 150 m², actualmente vigente, ha llevado a la creación de vías internas a la manzana para acceder a lotes interiores afectando las condiciones de habitabilidad.

Analizando la estructura predial se evidencia que originalmente cada manzana de una hectárea se dividía en 8 lotes con frentes de 33m, 34m y 33m de un lado y 37m, 36m y 37m del otro lado. Este loteamiento genera 6 lotes de 33m por 37m (1.221 m²) y 2 de 26m por 50m (1300 m²). Este fraccionamiento se ve en la gran mayoría de las manzanas, sobre todo en las que se concentran alrededor del Parque Domingo Savio, dimensiones bastante extensas para ser área urbana.

Estas dimensiones de la mayoría de los lotes nos llevan a determinar que el lote mínimo adecuado para aprovechar mejor la estructura predial actual es de 360 m²; además, los frentes de los lotes actuales también condicionan el frente mínimo para las nuevas fragmentaciones, por ese motivo se proponen 11 metros con una relación frente – fondo de 2,6. Para el PIT central PS-01 se permite un tamaño de lote de 300 m² para aprovechar su uso de suelo comercial.

Con respecto a las tipologías de implantación de las edificaciones se proponen cuatro posibilidades según el siguiente detalle (cuadro 10):

Codificación de las tipologías de implantación de la edificación:

Cuadro 10: Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los polígonos de intervención de la cabecera cantonal

Código PIT	Usos de suelo principal	Densidad Neta (hab/ha)				Lote Mínimo	Frente de lote			Características de ocupación de la edificación				Edificabilidad					
		Rangos T1 y T2	PROM	MAX	MIN		OPT	MIN	MAX	Tipología	Retiros			COS	CUS	Básica		General Máxima	
											F	L	P			Pisos	Altura	Pisos	Altura
PS-01	Mixto	DA-T1	190	213	170	300	11	10	13	C	3	0	3	70	140	3	9	3	9
PS-02	Equipamiento	D-0	0	0	0	500	16	14	18	B	5	3	3	55	110	2	6	2	6
PS-08-P	Equipamiento	D-0	0	0	0	500	16	14	18	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PS-03-P	Protección Ecológica	D-0	0	0	0	0	0	0	0	A	5	5	5	5	5	1	3	1	3
PS-04	Residencial DM-T2	DM-T2	117	187	71	360	13	11	15	B	5	3	3	55	110	2	6	2	6
PS-05	Residencial DM-T1	DM-T1	100	142	71	360	13	11	15	A	5	3	3	35	70	2	6	2	6
PS-06	Residencial DM-T1	DM-T1	100	142	71	360	13	11	15	A	5	3	3	35	70	2	6	2	6
PS-07	Residencial DM-T1	DM-T1	100	142	71	360	13	11	15	A	5	3	3	35	70	2	6	2	6
PS-09	Residencial DM-T2	DM-T2	117	187	73	360	13	11	15	B	5	3	3	55	110	2	6	2	6
PS-10	Residencial DM-T1	DM-T1	100	142	71	360	13	11	15	A	5	3	3	35	70	2	6	2	6

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Cuadro 11: Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los ejes urbanos de la cabecera cantonal

Código PIT	Usos de suelo principal	Densidad Neta (hab/ha)				Lote Mínimo	Frente de lote			Características de ocupación de la edificación				Edificabilidad					
		Rangos TI y T2	PROM	MAX	MIN		OPT	MIN	MAX	Tipología	Retiros			COS	CUS	Básica		General Máxima	
											F	L	P			Pisos	Altura	Pisos	Altura
IF	Mixto	DA-T1	148	170	128	300	12	11	14	C	3	0	3	70	210	3	9	3	9
300	Mixto	DA-T1	169	190	150	300	12	11	14	D	0	0	5	70	210	3	9	3	9

Nota:

IF = Calle Isidoro Formaggio, entre las O28calles Juan Minchala y Eugenio Espejo

300 =Calle 30 de Octubre, entre las calles Guapán y 12 de Febrero

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

- A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior); está aplicada en zonas netamente residenciales.
- B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior); se aplica en zonas residenciales alejadas del centro y donde se evidencia una mayor fragmentación predial, esta tipología permite aumentar un poco la densidad poblacional.
- C = continua (con retiros frontal y posterior); aplicada al PIT central para permitir mayor aprovechamiento del suelo debido a su uso de suelo mixto.
- D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior); asignada exclusivamente a los dos ejes urbanos comerciales.

Con respecto a la altura de las edificaciones, se proponen 2 pisos en la mayoría de los PITs, a excepción del PIT central PS-01 y de los ejes comerciales, en donde se puede edificar un máximo de 3 pisos. Finalmente, las densidades propuestas son el resultado del tamaño de lote y el número de pisos en donde la densidad mínima considera viviendas de tipo unifamiliar y la máxima viviendas bifamiliares, este segundo modelo permitiría duplicar la densidad en el mejor de los casos.

El detalle de cada PIT y de cada eje se desarrolla en el Anexo 2, en donde se crea una ficha normativa por cada unidad territorial.

2.4.4 Asignación de usos de suelo a los polígonos de intervención de la cabecera de la comunidad El Rosario

En la comunidad el Rosario se aplican los siguientes usos principales:

Uso mixto: Este uso se aplica al polígono central (ER-01), en donde se permitirá el comercio, servicios, equipamiento y vivienda en igualdad de condiciones.

Residencial de densidad baja: Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Para la comunidad el Rosario se proponen las siguientes densidades netas:

- **Densidad Baja Tipo 1 (DB-T1):**
 - o Menores a 10 viv/ha o menores a 36 hab/ha
- **Densidad Baja Tipo 2 (DB-T2):**
 - o Entre 11 a 15 viv/ha o 37 a 55 hab/ha

Residencial de densidad media: Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Para la comunidad el Rosario se proponen:

- **Densidad Media Tipo 1 (DM-T1):**
 - o Entre 16 a 30 viv/ha o 56 a 109 hab/ha
 - o
- **Densidad Media Tipo 2 (DM-T2):**
 - o Entre 31 a 45 viv/ha o 110 a 165 hab/ha

Protección Ecológica: Aplicado al ER-03 y ER-07 y corresponde a los márgenes de protección de los ríos Aserrió y El Rosario.

Cuadro 12: Asignación de usos de suelo a los polígonos de intervención del suelo urbano de la comunidad El Rosario

Código PIT	Nombre PIT	Usos de Suelo			
		Principal	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
ER-01	Centro El Rosario	Mixto	Equipamiento barrial - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines* - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal
ER-03-P	El Rosario	Protección Ecológica	Parque lineal – áreas verdes - dique.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo	
ER-07-P	Aserrió				
ER-02	Barranco	Residencial DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial -	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda**	
ER-04	Entrada	Residencial DB-T2	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda -		
ER-05	Escuela 25 de Diciembre	Residencial DB-T2			
ER-06	Los Copales	Residencial DB-T2			
ER-08	Nuevo estadio	Residencial DB-T1			
ER-09	Cementerio	Residencial DB-T2			

(*) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

(**) Este uso corresponde al denominado industrial de bajo impacto según el Art. 32 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso y Gestión de Suelo

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 15: Asignación de usos principal según polígonos de intervención de la comunidad El Rosario.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.4.5 Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los polígonos de intervención de la comunidad El Rosario

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, en este sentido, en este apartado se definirán y regularán las condiciones físicas de la comunidad El Rosario en lo relativo a los siguientes indicadores urbanísticos:

- Densidad poblacional
- Superficie de lote
- Frentes de lotes
- Tipo de implantación
- Retiros y número de pisos
- Coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Todos estos indicadores permitirán ejercer un control adecuado en la ocupación del asentamiento y tendrán una relación directa con los usos de suelo correspondientes a cada PIT, consiguiendo de esta manera un crecimiento ordenado y en las mejores condiciones posibles de la comunidad El Rosario.

En el cuadro 13 se detallan el aprovechamiento del suelo, para ello deben tomarse en cuenta los siguientes aspectos:

Codificación de las tipologías de implantación de la edificación:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);

B =-pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);

Cuadro 13: Asignación del fraccionamiento mínimo del suelo y características de ocupación de los polígonos de intervención de El Rosario

Código PIT	Usos de suelo principal	Densidad Neta (hab/ha)				Lote Mínimo	Frente de lote			Características de ocupación de la edificación					Edificabilidad				
		Rangos T1 y T2	PROM	MAX	MIN		OPT	MIN	MAX	Tipología	Retiros			COS	CUS	Básica		General Máxima	
											F	L	P			Pisos	Altura	Pisos	Altura
ER-01	Mixto	DM-T2	113	144	72	240	11	10	13	B	5	3	3	45	90	2	6	2	6
ER-02	Residencial DM-T1	DM-T1	87	98	49	360	13	12	15	A	5	3	3	40	80	2	6	2	6
ER-03-P	Protección ecológica	D-0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ER-04	Residencial DM-T1	DM-T1	75	72	36	500	16	14	18	B	5	3	3	25	50	2	6	2	6
ER-05	Residencial DB-T1	DB-T1	33	51	26	500	16	14	18	A	5	3	3	25	50	2	6	2	6
ER-06	Residencial DM-T1	DM-T1	76	64	32	500	16	14	18	A	5	3	3	25	50	2	6	2	6
ER-07-P	Protección ecológica	D-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ER-08	Residencial DB-T1	DB-T1	29	24	12	500	16	14	18	B	5	3	3	25	50	2	6	2	6
ER-09	Residencial DM-T1	DM-T1	62	48	24	500	16	14	18	A	5	3	3	25	50	2	6	2	6

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.5 Estándares urbanísticos para el suelo urbano del cantón Pablo Sexto

Los estándares urbanísticos corresponden a los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para la dotación de espacios públicos, equipamiento, previsión del suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, conservación y protección del patrimonio natural y ecológico, protección y mitigación de riesgos; y, accesibilidad al medio físico y espacio público.

Según la *Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos*, al respecto se han de adoptar los estándares elaborados por las entidades públicas rectoras como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

2.5.1 Definición estándares urbanísticos

Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad

exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar (Planifica Ecuador, 2020).

2.5.2 Estándar urbanístico para densidad de vivienda

Para la determinación de este estándar se consideran las densidades actuales de la ciudad de Pablo Sexto, las proyecciones a futuro y la referencia de los documentos *Planeamiento para Autoridades Locales* (ONU-Hábitat, 2014) y *Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial* (Organización de Naciones Unidas, 2015).

- **Residencial de baja densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Para el cantón Pablo Sexto se proponen las siguientes densidades netas:

- **Densidad Baja Tipo 1 (DB-T1):**
 - o Menores a 10 viv/ha o menores a 36 hab/ha
- **Densidad Baja Tipo 2 (DB-T2):**
 - o Entre 11 a 15 viv/ha o 37 a 55 hab/ha
- **Residencial de mediana densidad.** - Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Para el cantón Pablo Sexto se proponen las siguientes densidades netas:

- o **Densidad Media Tipo 1 (DM-T1):**
 - Entre 16 a 30 viv/ha o 56 a 109 hab/ha
- o **Densidad Media Tipo 2 (DM-T2):**
 - Entre 31 a 45 viv/ha o 110 a 165 hab/ha

- **Residencial de alta densidad.** - Aplicado a zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Para el cantón Pablo Sexto se proponen las siguientes densidades netas, pero con alturas máximas de 3 pisos:

- o **Densidad Alta Tipo 1 (DA-T1):**
 - Entre 45 a 60 viv/ha o 165 a 220 hab/ha

En el área urbana de Pablo Sexto y El Rosario existen actualmente hasta las densidades bajas tipo 1 y 2, además se ha explicado en el componente estructurante la necesidad de densificar a futuro el suelo urbano, es por ello que se proponen nuevas densidades capaces de alcanzar mayor densificación, en base a las condiciones morfológicas de los lotes actuales y alturas que no superen los tres pisos, acorde a la tendencia de crecimiento poblacional y expectativas de la población. En general, son densidades bajas en comparación con otras

ciudades, pero responden a la realidad histórica y geográfica de Pablo Sexto.

2.5.3 Estándar urbanístico para espacio público y equipamiento.

La LOOTUGS define el espacio público como aquellos lugares de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Si bien los indicadores de espacio público permiten establecer unas condiciones mínimas habitables y facilitan la comparación con la realidad previa con estándares internacionales, éstos no alcanzan a plasmar la importancia que tiene el espacio público en ciudades latinoamericanas con un alto nivel de desigualdad social y por tanto una región en donde la importancia del mismo trasciende las dimensiones ya que es en realidad el hábitat de los ciudadanos y el lugar donde se dan las interacciones que le dan valor a la ciudad como sitio de encuentro, de intercambio y de expresión colectiva.

Para establecer el estándar de espacio público es necesario entender por separado al *espacio público efectivo* y al espacio público no efectivo, el primero está compuesto por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas; es decir, corresponden a los espacios públicos de estancia. El segundo está compuesto por las alamedas, vías peatonales, andenes, ciclorutas, aceras y calzada, es decir a los espacios públicos de circulación (figura 17). Por lo tanto, el estándar urbanístico de espacio público debe ser calculado usando únicamente el *espacio público efectivo*.

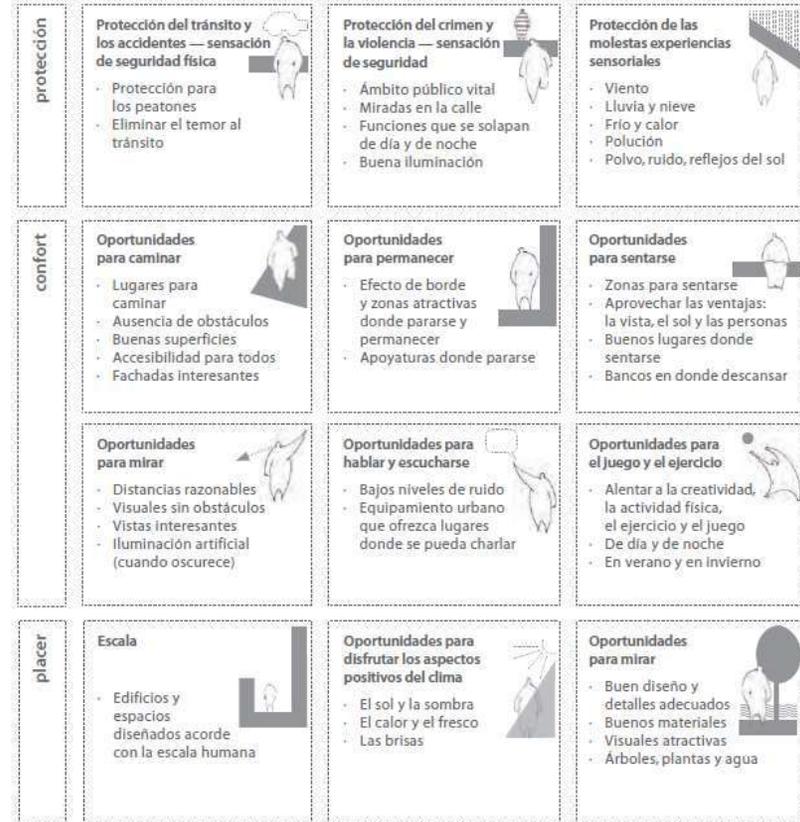
Con respecto a la calidad de los espacios públicos se pueden tomar los 12 principios propuestos por Jan Gehl en su libro *Cities for people* (2013), éstos ayudan a evaluar si un lugar clasifica o no como un buen espacio público, estos son: (1) Protección contra el tráfico, (2) Seguridad en los espacios públicos, (3) protección contra experiencias sensoriales desagradables, (4) espacios para caminar, (5) espacios de permanencia, (6) la existencia de lugares donde sentarse, (7) la posibilidad de observar, (8) la oportunidad de conversar, (9) lugares para ejercitarse, (10) espacios públicos de escala humana, (11) la posibilidad de

Figura 17: Clasificación del espacio público para la definición del estándar urbanístico.

Espacio público efectivo (A)	zonas verdes + parques + plazas + plazoletas
Espacio público no efectivo (B)	alamedas + vías peatonales + andenes + ciclorutas + sistema de áreas protegidas + zonas de ronda hidráulica + calzada + separadores
Espacio público total	A + B
Espacio público efectivo	B
Espacio público verde	Zonas verdes + Parques + Estructura ecológica principal

Fuente: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Sentido Urbano: Una mirada al espacio público de Bogotá. 2013

Figura 16: Doce criterios de calidad del espacio público, tomado del libro Ciudades para la Gente



Fuente: (Gehl 2013)

aprovechar el clima y (12) la creación de una buena experiencia sensorial, (generalmente vinculada con la existencia de vegetación) (figura 18).

Para la definición de los estándares urbanísticos de espacio público se realiza un análisis de la realidad actual de la ciudad de Pablo Sexto y la comunidad El Rosario, para determinar que índice de espacio público efectivo y equipamiento existe en la actualidad; luego, se lo compara con otras ciudades, y finalmente, se calcula el estándar urbanístico incluyendo la proyección del equipamiento futuro.

2.5.3.1 Estándar de espacio público efectivo y equipamiento actual de la ciudad de Pablo Sexto.

Para definir los estándares adecuados para el área urbana del cantón Pablo Sexto se realiza un cálculo del número de metros cuadrados por habitante de espacio público efectivo y equipamiento en el año 2020 y la proyección a 2033. Este análisis permite tener un dato de comparación con los estándares que se proponen en otras ciudades y será una base para la propuesta de los nuevos estándares.

El cálculo considera diferente población según su escala y población servida, en ocasiones se considera solo la población de la ciudad de Pablo Sexto, y en otras, la población de todo el cantón. Cabe aclarar que el cálculo consideró únicamente el área efectiva del equipamiento, ya que existen grandes extensiones de área cuyo uso se reduce a una cuarta parte o menos, por ejemplo, los predios de los equipamientos educativos. En la figura 19 se identifican las áreas efectivas de equipamiento que se consideró para el cálculo.

El cuadro 14 muestra los resultados de dicho cálculo, evidenciando un índice alto para los dos casos, en la actualidad existe un espacio público efectivo de 10,23 m²/hab, y si no se reserva suelo para nuevo espacio público, en 2033 este índice reduciría a 5,59 m²/hab. Con respecto al equipamiento el resultado es alto con 23,85 m²/hab en la actualidad y se espera una reducción de 18,81 m²/hab en 2033 en caso de no crear suelo para nuevo equipamiento.

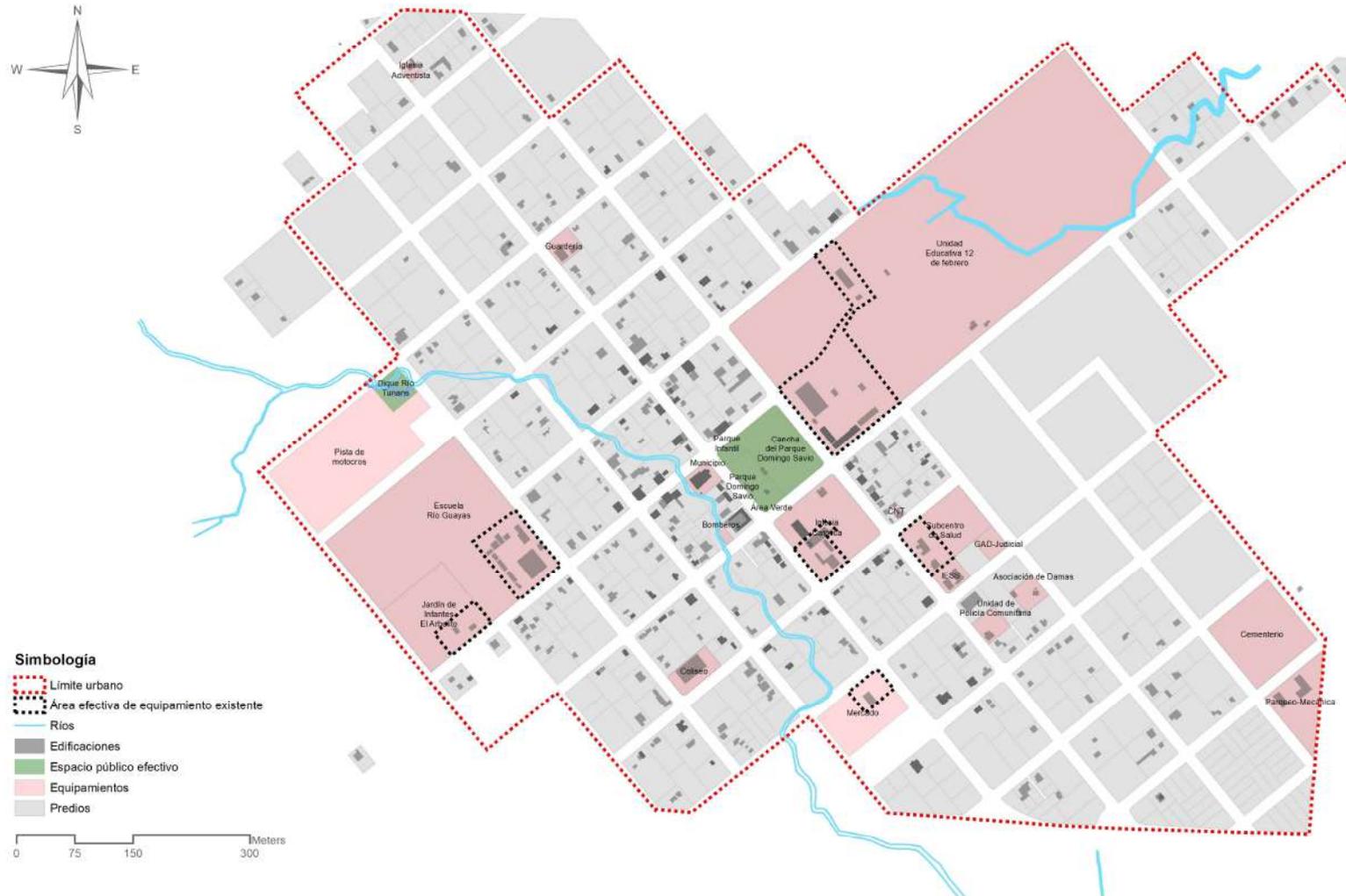
Cuadro 14: Índice de espacio público efectivo y equipamiento actual y su proyección al año 2033 de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Tipología	Nombre	Superficie total del lote	Área efectiva del equipamiento	Población servida en 2020	Población servida en 2033	Índice en 2020	Índice en 2033	
Espacio público efectivo	Parque Domingo Savio	9944,74	9944,74	1140	2086	8,72	4,77	
	Dique	1717,56	1717,56	1140	2086	1,51	0,82	
	Total	11662,31	11662,31			10,23	5,59	
Equipamiento	Colegio 12 de Febrero	120294,19	15582,30	2903	5312	5,37	2,93	
	Escuela Río Guayas	36224,99	6370,91	1140	2086	5,59	3,05	
	Jardín de Infantes El Arbolito	10000,00	2342,62	1140	2086	2,05	1,12	
	Centro de Desarrollo Infantil	1221,04	1221,04	1140	2086	1,07	0,59	
	Centro de Salud Tipo A	6690,49	2429,44	2903	2086	0,84	1,16	
	Puesto de salud del IESS	1215,46	1215,46	2903	2086	0,42	0,58	
	Municipalidad	1169,71	1169,71	2903	2086	0,40	0,56	
	Unidad de Policía Comunitaria	1257,90	1257,90	1140	2086	1,10	0,60	
	Estación de Bomberos	284,24	284,24	2903	2086	0,10	0,14	
	Coliseo	2073,45	2073,45	1140	2086	1,82	0,99	
	Mercado	9980,36	1605,11	2903	2086	0,55	0,77	
	Iglesia Cristiana	9939,48	2664,83	2903	2086	0,92	1,28	
	Iglesia Evangélica	490,00	490,00	2903	2086	0,17	0,23	
	Cementerio	10000,00	10000,00	2903	2086	3,44	4,79	
	Total		210841,31	48707,00	varía	varía	23,85	18,81

Elaboración: Equipo Consultor

Figura 18: Mapa de equipamientos y espacios públicos efectivos actuales y sus áreas efectivas.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

En ambos casos los resultados están sobre los estándares de otras ciudades, por ejemplo, Cuenca propone en el PUGS actual un estándar para equipamiento de 5 m²/hab en suelo consolidado y 5,5 m²/hab en suelo no consolidado; con relación al espacio público, 7 m²/hab en suelo consolidado y 8 m²/hab en suelo no consolidado. Pablo Sexto estaría por encima del estándar propuesto por la ciudad de Cuenca.

La normativa nacional colombiana establece 15 m²/hab de espacio público como estándar a aplicarse en todas las ciudades del país. Pablo Sexto también estaría sobre este indicador considerando la realidad actual y la proyectada a 2032. Sin embargo, aunque en el componente estructurante se evidenció un superávit de área de terreno en la mayoría de los equipamientos, existen algunas categorías que sí presentaron déficit como:

- El Centro de Desarrollo Infantil “Mis Primeros Pasitos” que presentará un déficit de 0,31 m²/hab en 2033.
- El Coliseo presentará un déficit de 0,01 m²/hab en 2033.
- Áreas verdes recreativas con un déficit actual de 0,24 m²/hab en 2020 que subirá a 0,36 m²/hab para el año

horizonte del PUGS (2033), según los estándares calculados en función de una población base. En cambio, con relación al indicador de la OMS, un mínimo 9 m² de área verde por habitante, existe un déficit de 7,29 m²/hab en 2020 y se espera un déficit de 8,35 m²/hab.

- Parque infantil tendrá un déficit de 0,19 m²/hab en 2033.

Además, se carece de equipamientos culturales que ofrezcan actividades educativas paralelas a los jóvenes del cantón. Equipamientos de esta categoría podría además complementar la oferta turística que Pablo Sexto pueda ofrecer en el futuro, relacionada con las culturas ancestrales de sus comunidades rurales y su patrimonio natural con la presencia del volcán Sangay.

2.5.3.2 Estándar de espacio público efectivo y equipamiento actual de la comunidad El Rosario.

Para la comunidad El Rosario se siguen el mismo criterio empleado en la cabecera cantonal de Pablo Sexto, es decir se calcula del número de metros cuadrados por habitante de espacio público efectivo y equipamiento en el año 2020 y la proyección a 2033 (cuadro 14).

En este sentido, para fines de cálculo, se delimita la superficie efectiva del equipamiento debido a la existencia de casos donde encontramos grandes extensiones de superficie cuyo uso dedicado al equipamiento se reduce a una cuarta parte o menos. En la **figura 19** se observan claramente las áreas efectivas de equipamiento que han sido identificadas y consideradas para cálculo.

Cabe recalcar que en el cálculo se considera directamente la población de la comunidad, correspondientemente a la cobertura y escala de estos equipamientos.

El índice actual (2020) de espacio público efectivo es de 3.33 m²/hab; por su parte, el área de equipamiento alcanza los 46.54 m²/hab. La proyección al año 2033 visibiliza que, de no reservar nueva superficie para espacios públicos y equipamientos, ambos indicadores bajaran hasta 1,82 m²/hab y 25,42 m²/hab respectivamente (**Cuadro 15**).

Al igual que en la Cabecera Cantonal, el indicador de equipamiento es alto en comparación con ciudades como Cuenca, donde proponen 5 m²/hab. Sin embargo, en cuanto a espacio público, la realidad es diferente ya que debería alcanzar al menos un rango de 7-8 m²/hab.

Aunque en el componente estructurante se evidenció un superávit de área de terreno de casi todos los equipamientos, existen una categoría que sí presentó déficit:

- El Centro de Desarrollo Infantil presentará un déficit de 15,70 m²/hab en 2033.

Es importante resaltar también que no existe equipamientos culturales que ofrezcan actividades educativas y culturales paralelas a los jóvenes de la comunidad. En este caso, podría asociarse el uso al de una casa comunal.

Cuadro 15: Índice de espacio público efectivo y equipamiento actual y su proyección al año 2033 de la comunidad El Rosario.

Tipología	Nombre	Superficie total del lote	Área efectiva del equipamiento	Población servida en 2020	Población servida en 2033	Índice en 2020	Índice en 2033
Espacio público efectivo	Plaza central	6700.86	1054.82	317	580	3.33	1.82
	Total	6700.86	1054.82			3.33	1.82
Equipamiento	Escuela 25 de Diciembre	43453.64	4716.65	317	580	14.88	8.13
	Centro de Desarrollo Infantil "Los Chavitos"	1328.63	529.73	317	580	1.67	0.91
	Puesto de salud	1850.37	232.78	317	580	0.7	0.40
	Coliseo	926.12	926.12	317	580	2.92	1.60
	Iglesia Cristiana	2607.14	924.3	317	580	2.92	1.59
	Cementerio	7415.11	7415.11	317	580	23.39	12.78
	Total	57581.01	14744.69			46.51	25.42

Elaboración: Equipo Consultor

Figura 19: Mapa de equipamientos y espacios públicos efectivos actuales y sus áreas efectivas.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.5.3.3 Propuesta de estándares urbanísticos de espacio público efectivo y equipamiento para el suelo urbano del cantón Pablo Sexto

Otras ciudades del país debido a su gran cantidad de población tienen índices por debajo de los 15 m²/hab, Ambato por ejemplo tiene un promedio de 1 m²/hab y el PUGS actual propone un mínimo de 3 m²/hab en suelo consolidado y 4 m²/hab en suelo no consolidado. Cuenca que es una ciudad con gran calidad de su espacio público, propone un máximo de 5,5 en suelo no consolidado.

La realidad de Pablo Sexto en todo su territorio urbano permite proponer un estándar más alto que en otras ciudades debido a sus condiciones de baja densidad y grandes superficies de suelo de tenencia pública municipal y estatal; por lo tanto, se proponen 15 m²/hab para equipamiento público y 10 m²/hab para espacio público efectivo. En los cuadros 16 y 18 se detallan las superficies totales de equipamiento y espacio público efectivo en el que se considera lo existente para lo proyectado hasta la fecha por la Municipalidad y los propuestos en el presente PUGS.

En cuanto a la cantidad de espacios verdes se considera lo establecido por la Organización Mundial de la Salud (OMS), un estándar mínimo de áreas verdes por persona de 9 m² y un óptimo de 15 m² con el fin de mitigar y amortiguar los impactos generados por la contaminación de las ciudades. La OMS indica que el agrupamiento de viviendas alrededor de zonas verdes y el fomento de vías peatonales mejoran la calidad del aire y estimulan la actividad física, reduciendo lesiones y efectos de la isla de calor urbana.

Para la cabecera cantonal de Pablo Sexto el estándar se fija en un mínimo de 9m²/hab de suelo verde público, ya que su ubicación goza de un entorno natural espectacular, que aún no se ve afectado por los efectos de una urbanización densa y contaminante. Sin embargo, si es necesario suelo verde público, accesible para todos, permeable y con vegetación, por lo cual los cálculos han de considerar solo suelo verde con dichas características. En este contexto, la comunidad El Rosario también toma estos estándares como los mínimos.

En la ciudad, considerando el espacio público verde efectivo como El Jardín Botánico, el Parque de La Familia y la remodelación del Parque Domingo Savio, se

llegaría a un total de 29789,14 m² de área verde pública. Para el caso de la comunidad El Rosario con la implementación del nuevo Parque Lineal El Rosario se alcanzaría un total de 6495.78 m² de área verde pública.

En el cuadro 17 y cuadro 19 se detallan los índices verdes considerando diferentes poblaciones en 2020 y 2033.

Cuadro 16: Índice de espacio público efectivo y equipamiento considerando el equipamiento proyectado al año horizonte del PUGS para el cantón Pablo Sexto

Tipología	Nombre	Superficie total del lote	Superficie adecuada para el equipamiento	Población servida en 2020	Población servida en 2033	Índice en 2020 (m ² /hab)	Índice en 2033 (m ² /hab)
Espacio público efectivo existente		11662,31	11662,31	1140	2086	10,23	2,80
Espacio público efectivo proyectado	Jardín Botánico Sangay **	21500,00	21500,00	2903	5312	7,41	4,05
	Parque de la Familia**	8289,14	8289,14	2903	5312	2,86	1,56
Total de espacio público efectivo		41451,44	41451,44	varía	varía	20,49	8,40
Equipamiento existente		210841,31	48707,00	varía	varía	23,85	18,81
Equipamiento Proyectado	Complejo Deportivo *	33000,00	33000,00	2903	5312	11,37	6,21
	Terminal terrestre *	3487,82	3487,82	2903	5312	1,20	0,66
	Centro Cultural y Arqueológico **	13776,11	13776,11	2903	5312	4,75	2,59
Total de equipamiento		261105,25	98970,94	varía	varía	41,16	28,28

(*) Proyectado por la Municipalidad

(**) Propuesto en el PUGS 2020 - 2033

Elaboración: Equipo Consultor

Cuadro 18: Índice de espacio público efectivo y equipamiento considerando el equipamiento proyectado al año horizonte del PUGS para la comunidad El Rosario

Tipología	Nombre	Superficie total del lote	Superficie adecuada para el equipamiento	Población servida en 2020	Población servida en 2033	Índice en 2020 (m2/hab)	Índice en 2033 (m2/hab)
Espacio público efectivo existente		6700.86	1054.82	317	580	3.33	1.82
Espacio público efectivo proyectado	Parque Lineal El Rosario	6495.78	6495.78	317	580	20.49	11.19
Total de espacio público efectivo		13196.64	7550.6	317	580	23.82	13.02
Equipamiento existente		57581.01	14744.69	317	580	46.51	25.42
Equipamiento Proyectado	Casa comunal – Centro Cultural	731.97	375.69	317	580	1.19	0.65
Total de equipamiento		261105,25	98970,94	317	580	47.7	26.07

Elaboración: Equipo Consultor

Cuadro 17: Índice Verde considerando el espacio público verde proyectado en función de diferentes coberturas de población

Espacio público efectivo verde proyectado	Superficie total del lote	Superficie adecuada para el equipamiento	Población de la cabecera cantonal		Población de todo el cantón	
			2020	2033	2020	2033
Parque Domingo Savio *	9944,74	1056,75	0,93	0,51	0,36	0,20
Jardín Botánico Sangay	21500,00	21500,00	18,86	10,31	7,41	4,05
Parque de la Familia	8289,14	8289,14	7,27	3,97	2,86	1,56
Total	39733,88	30845,89	27,06	14,79	10,63	5,81

Cuadro 19: Índice Verde considerando el espacio público verde proyectado en función de diferentes coberturas de población de El Rosario

Espacio público efectivo verde proyectado	Superficie total del lote	Superficie adecuada para el equipamiento	Población de la cabecera cantonal	
			2020	2033
Parque Lineal El Rosario	6495.78	6495.78	20.49	11.19
Total	6495.78	6495.78	20.49	11.19



Figura 20: Mapa de equipamientos y espacios públicos efectivos actuales y proyectados.

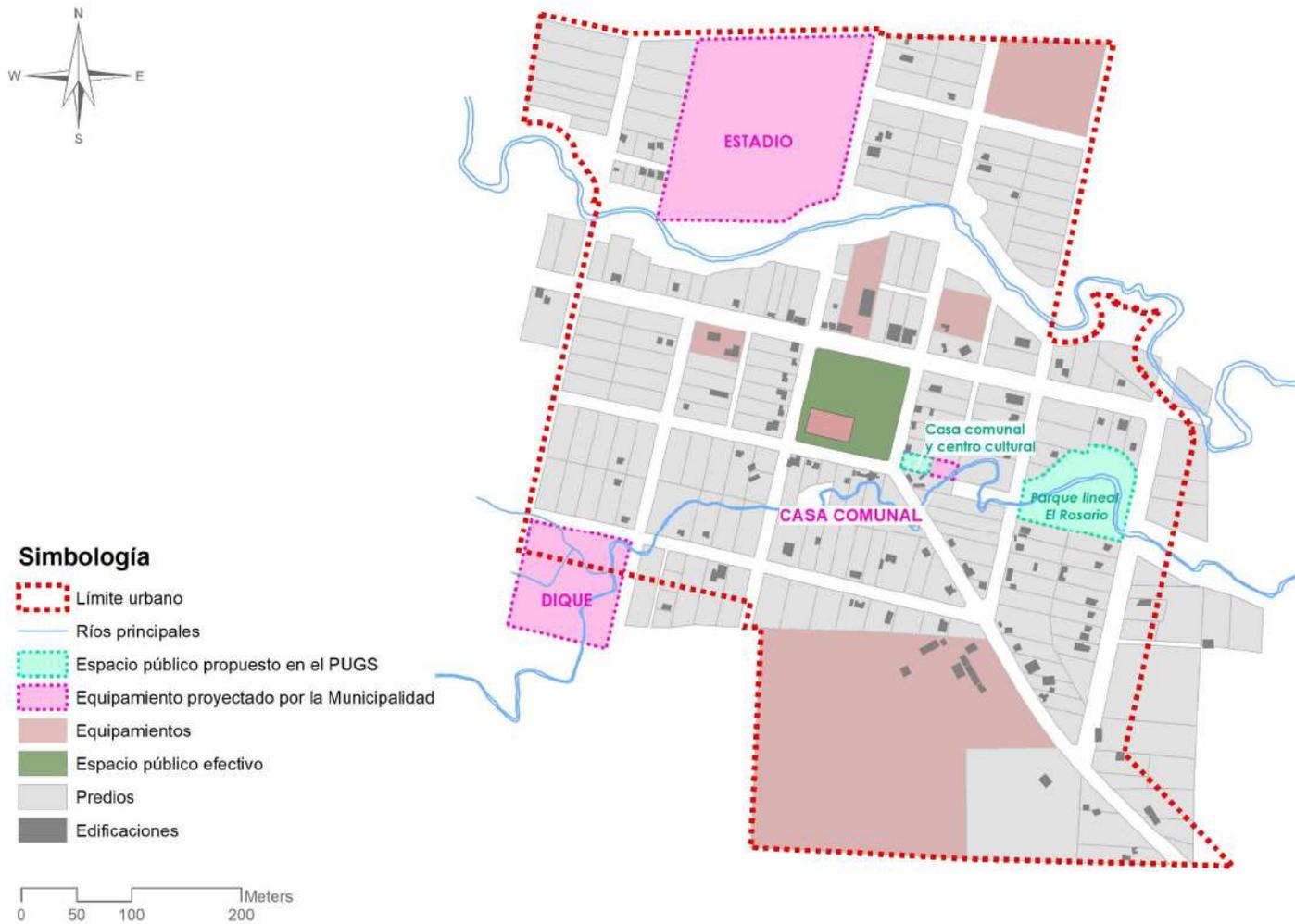
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Figura 21: Mapa de equipamientos y espacios públicos efectivos actuales y proyectados.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.5.3.4 Estándares urbanísticos para equipamiento según los radios de influencia-

Además del indicador de m²/hab, se considera otro parámetro para garantizar el acceso a los equipamientos, y corresponde a la cobertura según radios de influencia, en este sentido existen amplios ejemplos de normativas que establecen distancias en función de la escala de los mismos. En los cuadros 14 al 20 se incluyen los estándares de equipamiento en función del radio de influencia tomados de lo establecido por entidades públicas estatales en materia de salud, educación y ambiente, dichos cuadros se realizan en base a las siguientes fuentes:

Normativa nacional:

- Acuerdo N° 483-12 del Ministerio de Educación para la definición de Estándares de Infraestructura Educativa, 2012
- Acuerdo N°1484 del Reglamento de Aplicación para el proceso de licenciamiento en los establecimientos del primer nivel de atención del sistema nacional de salud del Ministerio de Salud Pública del Ecuador.

- Homologación de Equipamientos de Seguridad; Ministerio del Interior, 2010; Policía Comunitaria Manual de Gestión Administrativa y Operativa; Ministerio del Interior, 2014
- Catálogo de Construcción Unidad de Policía Comunitaria; Servicio de Contratación de Obras; Presidencia de la República del Ecuador

Normativa local:

- Ordenanzas de Normas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Cuenca y de Quito.
- PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019
- PUGS – GAD Portoviejo, 2019
- PUGS – GAD Riobamba

En los cuadros expuestos a continuación se consideran todas escalas del territorio, aunque en el caso de Pablo Sexto y El Rosario, debido a su población, se apliquen las dos primeras escalas: barrial y distrital.

Cuadro 20: Estándares para Equipamiento de Educación

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área Terreno Habitante	Lote Mínimo			
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)			
EDUCACIÓN	Zonal	Campus Universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)	1	-			
		Centro Internacional de posgrados	Nacional						
		Centros de Capacidad Especializada	Nacional						
	Distrital	Extensión Universitaria	Distrital						
		Aulas de Capacitación	Distrital						
	Sectorial y Barrial	Institutos Tecnológicos	5000				50000	1	-
		Centros de Desarrollo Infantil	400				4000		900 m2
		Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800				7000	1,7	1.2 Ha
		Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1000				9000	1,7	1.5 Ha
		Unidad del Milenio	Sectorial				10000	3	3 Ha
	Estudio a Distancia								
	Centros Bilingües								

Cuadro 21: Estándares para Equipamiento de Salud

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo			
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)			
SALUD	Zonal	Tercer Nivel de Atención		Regional					
		Centros especializados							
		Hospital Especializado							
			Hospital de Especialidades				Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud		
	Distrital	Segundo Nivel de Atención		Zonal					
		Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico							
		Centro de especialidades							
		Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)							
		Hospital Básico							
			Hospital General						
	Sectorial y Barrial	Primer Nivel de Atención							
		Puesto de Salud							
		Centro de Salud - A	-					2000 - 10000	0,15
Centro de Salud - B		-	10001 - 25000					0,17	4250 m2
Centro de Salud - C		-	25001 - 50000					0,14	7200 m2

Cuadro 22: Estándares para Equipamiento de Bienestar Social

Categoría	Tipo	Radio de Influencia	Población Base (Hab)	Área de Terreno /hab	Lote Mínimo	
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)	
BIENESTAR SOCIAL	Zonal	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad	Regional	Regional	De acuerdo a estudios de detalle	
		Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	3000 m2	
		Centro de atención para personas con discapacidad			De acuerdo a estudios de detalle	
		Centro de Gestión Animal	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a estudios de detalle	
	Distrital	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente	
		Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
		Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
		Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria	1000	5000	0.06 - 0.1	300 m2 - 500 m2
		Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)	TIPO A 40	500 -1000	0,9	400 m2
			TIPO A 41			800 m2
			TIPO C 800			916 m2
Cementerio Parroquial		Parroquia	Parroquial	-	De acuerdo a estudios de detalle	

Cuadro 23: Estándares para Equipamiento de Cultura

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno/hab m2/hab	Lote mínimo (Unidades)	
CULTURA	Zonal	Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	De acuerdo a estudios de detalle	
		Casa de la Música	Cantonal	Todo el Cantón	(*)		
		Archivo Histórico del Cantón	Cantonal	Todo el Cantón	(*)		
		Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, - infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)	1 a 5 ha	
	Distrital	Museos	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	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	0,2	1500 m2
			Auditorios / Teatros				
			Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0,1	500 m2
Sectorial Barrial		Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0,1	500 m2	

Cuadro 24: Estándares para Equipamiento de Recreación y Parques

CATEGORÍA	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno/hab m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
RECREACIÓN	Zonal	Parque Nacional				
		Parque Cantonal	Regional	Regional		> 10 Ha
		Complejo Ferial	Regional	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	3000	50000	2	>10 Ha
		Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicross)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000m2
	Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1000	10000	1,5	>5000 m2
		Plazas	-	7000	0,2	>1400 m2
		Plazoletas	-	2500	0,2	>500m2
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1000	0,5	300m2 a 1000m2
		Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad	-	-

Cuadro 25: Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno/hab m2/hab	Lote Mínimo (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	
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000				500 m2 - 1000 m2
		Unidad de Policía Comunitaria	1000				450 m2
APROVISIONAMIENTO	Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a 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)	1500	10000	0,11	3000 a 10000 m2	
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	800	5000	0,28	1400 m2	
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión Administración y Gestión de Empresas Municipales	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle	

Cuadro 26: Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno/ hab	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
	Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Parroquia	Parroquia		500 m2

2.5.4 Porcentajes obligatorios para vivienda de interés social o prioritario

De acuerdo al Art. 87 de la LOOTUGS, en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del **diez por ciento de dichas actuaciones**. Por tanto, al momento de presentar cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación.

2.6 Red integral de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

En el ítem que trata los estándares urbanísticos ya se plantean los futuros equipamientos en función de determinar el futuro índice de espacio público efectivo y de equipamiento. En el presente ítem se amplía la explicación en relación a la red vial y su jerarquía.

Red integral de espacio público, equipamientos e infraestructura vial de la Cabecera Cantonal de Pablo Sexto.

Con respecto al sistema vial se definen jerarquías funcionales en base a las conexiones de la ciudad de Pablo Sexto con el resto de los asentamientos y sus alrededores rurales, caracterizando los siguientes ejes que crean la estructura de la ciudad de Pablo Sexto:

- a. Vías de entrada y salida a Huamboya: calles Guapán e Isidoro Formaggio.
- b. Vías que conectan con el anillo vial: al este la calle Augusto Abad y al oeste la calle Isidoro Formaggio.
- c. Vía que conecta en dirección del Parque Nacional Sangay: calle Las Orquídeas.

- d. Vía hacia el Valle del Palmar: calle 30 de Octubre.
- e. Vías del Parque Domingo Savio

Se proyecta en estos ejes establecer las condiciones para el uso de la bicicleta recreativa, en el caso del anillo vial, una vez que se asfalte se ha de considerar una ciclo vía segregada de los carriles vehiculares. Las vías que conectan en dirección del Parque Nacional Sangay y el Valle del Palmar son calles de lastre ideales para paseos en bicicleta y en este caso solo se incluiría señalización adecuada de la ruta.

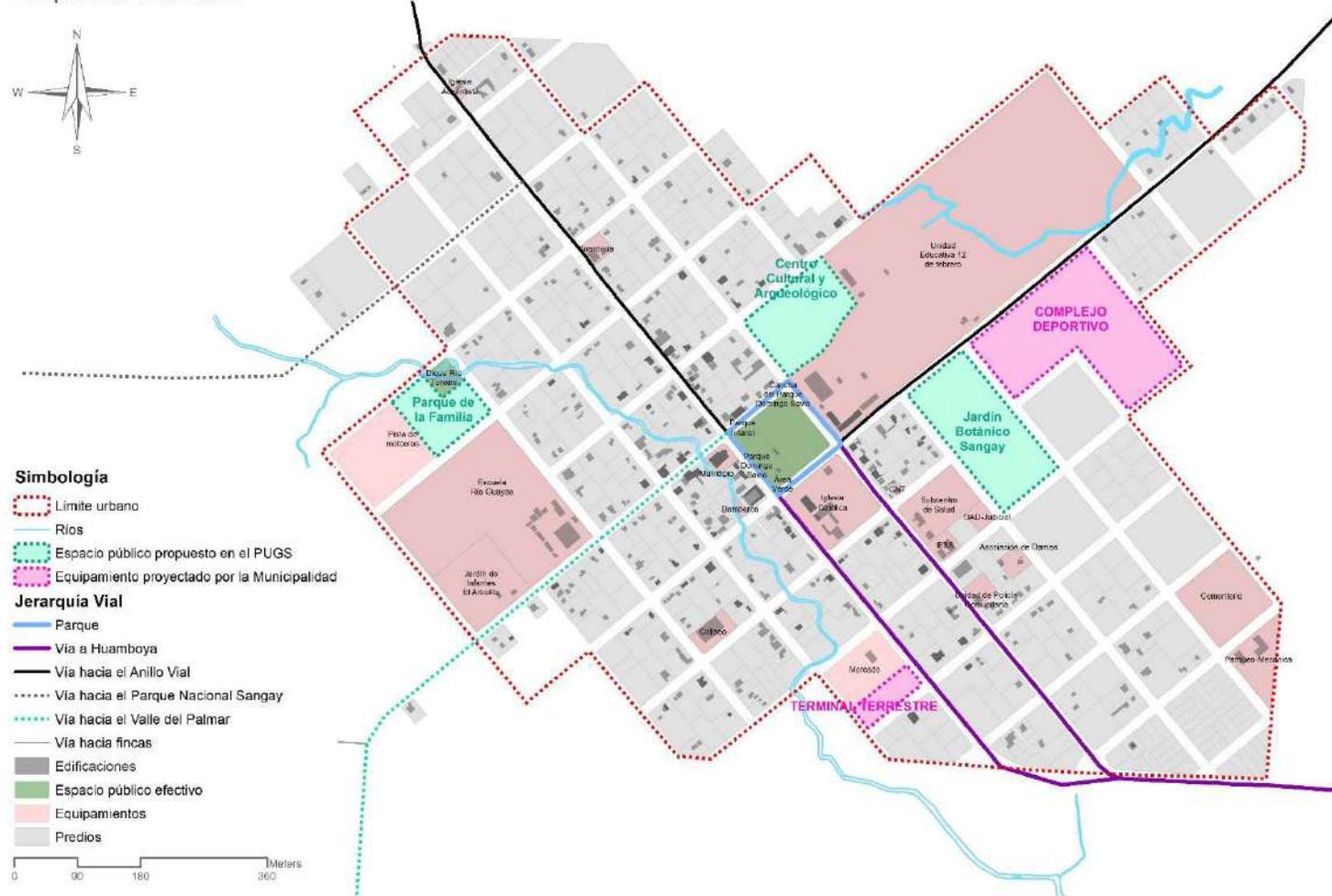
La inclusión de una ciclo vía recreativa cumple dos funciones, por un lado, crea las condiciones físicas para el incentivo a los pobladores de este medio de transporte, y en segunda instancia puede formar parte de un atractivo para los futuros turistas. Actualmente, Eduardo Rosas ha creado una escuela de ciclismo "PEDALER", de reciente fundación, dirigida a niños y adolescentes del cantón, cuenta Eduardo que ha tenido mucho éxito y que en poco tiempo el interés de los niños en época de pandemia ha crecido exponencialmente.

La creación de rutas y el acondicionamiento del espacio son factores que alimentan las posibilidades de receptor turismo.



Figura 22: Red integral de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



- Simbología**
- Límite urbano
 - Ríos
 - Espacio público propuesto en el PUGS
 - Equipamiento proyectado por la Municipalidad
- Jerarquía Vial**
- Parque
 - Vía a Huamboya
 - Vía hacia el Anillo Vial
 - Vía hacia el Parque Nacional Sangay
 - Vía hacia el Valle del Palmar
 - Vía hacia fincas
- Edificaciones
■ Espacio público efectivo
■ Equipamientos
■ Predios
- 0 90 180 360 Meters

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.6.1 Red integral de espacio público, equipamientos e infraestructura vial de la comunidad El Rosario.

2.6.2 Espacio público y equipamientos

Casa Comunal.

Dadas las características propias del asentamiento y la necesidad de un equipamiento cultural, este equipamiento cumplirá la función de Casa Comunal y de Centro Cultural. Para ello contará con una **sala principal** para las sesiones y eventos varios que pueden desarrollarse por la comunidad y otro **salón de eventos** independiente para exposiciones artísticas, filosóficas, musicales, etc.

Estos espacios estarán conectados a través de una circulación amplia y se complementará con espacios como un **vestíbulo principal, administración, servicios higiénicos y bodega.**

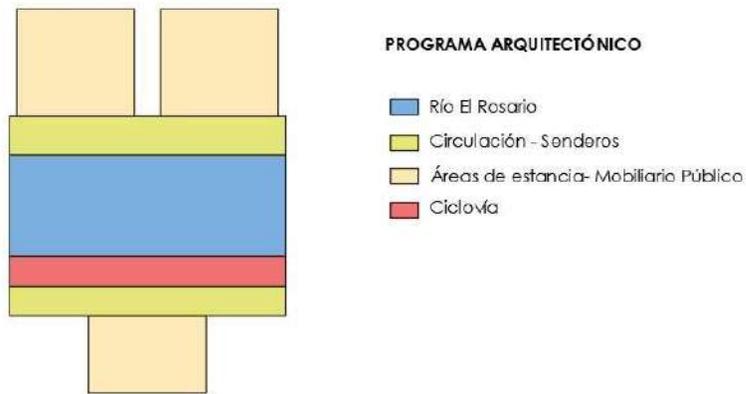


Parque Lineal El Rosario

Como una propuesta para incrementar el porcentaje de espacio público y de área verde de la comunidad se plantea la reserva de suelo para el Parque Lineal EL Rosario.

A grandes rasgos se requiere de un espacio mínimo de **circulación peatonal** a ambos lados del río EL Rosario, complementándose con al menos un carril de **ciclo vía** en uno de estos dos senderos.

En los espacios anexos a estos senderos peatonales se dispondrán de espacios alternativos para **descanso** y contemplación con **mobiliario urbano** e iluminación adecuada.



2.6.3 Infraestructura vial

El trazado vial de la comunidad es regular, no obstante, algo discontinuo, dificulta la conexión y accesibilidad entre algunas manzanas del centro poblado, especialmente en la periferia. Partiendo de esta problemática el Plan Sustentable de Movilidad 2018 intenta resolver estas dificultades a través de nuevas secciones viales, sentidos de vías y la propuesta de nuevas vías. En este punto, es importante mencionar que, **al no ser considerado como parte del suelo urbano**, Rosario no contaba con propuestas

⁴ Cada una de las diferentes jerarquías propuestas cuenta con características propias acordes a la función que cumplen en la comunidad. Se debe recalcar que las características son una derivación de las propuestas en el

específicas. En el marco de este estudio se realizó un análisis del estado actual de la red vial y de aquellas vías que el área de planificación municipal plantea, en este sentido, se han mantenido aquellas que se consideraron propicias para el crecimiento ordenado de la comunidad y se añadieron algunas otras que se plantean con este mismo objetivo. Como resultado se tiene la siguiente ordenación de la red vial.

2.6.3.1 Jerarquía vial

Según la funcionalidad de las vías en todo el Cantón Pablo Sexto, se clasifican de la siguiente manera: Primer orden, Segundo Orden, Tercer Orden, Cuarto Orden

Dentro de la jerarquización del sistema funcional de las vías, el área urbana de El Rosario presenta la siguiente clasificación⁴:

2.6.3.1.1 Vías Colectoras

Enlazan las vías locales, distribuyendo el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas y permitiendo el acceso directo a zonas residenciales.

Plan de Movilidad de 2018 para la Cabecera Cantonal. Estas características se detallan en el **cuadro 27 y en la figura 23.**

En la comunidad El Rosario las vías pertenecientes a esta categoría son:

- Av. El Crea
- Calle Primero de Enero
- Calle El Rosario
- Av. Integración Palora
- Av. 25 de Diciembre
- Calle Jesús del Gran Poder

Características Funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.

2.6.3.1.2 Vías Locales

Esta red conforma el sistema vial urbano menor, se conectan solamente con las vías colectoras y sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.

Permiten solamente la circulación de vehículos livianos, más no el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h.

A esta red pertenecen las siguientes vías:

- Calle Primero de Enero
- Calle Sangay
- Calle Las Orquídeas
- Calle María Dolores
- Gran Colombia
- Calle los Copales
- Calle 16 de Agosto

2.6.3.1.3 Vías peatonales

Estas vías son de uso exclusivo de las personas para su movilización.

Dimensiones: Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m y cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o

igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor. Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo.

Eventualmente, podrían ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

2.6.3.1.4 Ciclovías

Están destinadas al tránsito específico de bicicletas y en casos excepcionales se podrá compartir con los peatones o incluso con el vehículo liviano. Para su diseño considerarán las especificaciones técnicas de las normas y estándares nacionales e internacionales como: un ancho mínimo de 1,50 para un sentido y 2,40 m para doble sentido. El carril se diferenciará de la calzada, a través del cambio de material, textura y color o el uso de "topellantas" longitudinal. En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

2.6.3.2 Dirección de las vías

El sistema vial del área específica de planeación, en su totalidad es de doble sentido. Sin embargo, para la planificación de nuevas vías deberá tenerse en cuenta los parámetros establecidos previamente.

2.6.3.3 Sección de vías

En función de las secciones actuales se plantean las siguientes tipologías (figura 23):

Colectora tipo 1: Esta tipología es la de menor sección en su clasificación (12 metros), en este sentido, comparte algunas características en cuanto a longitud con las vías locales, no obstante, sus características y reglamentación son diferentes. Las aceras son de un mínimo de 2.20 metros, con dos carriles de 3.8 metros en doble sentido.

Colectora tipo 2: Con una longitud transversal total de 17 metros, cuenta con unas amplias veredas de 3.7 metros en la cual se ha definido un espacio de 0.70 metros para vegetación. Los carriles son dos de 4.8 metros (1 en cada sentido).

Colectora tipo 3: De iguales dimensiones que el tipo 2, esta plantea bahías de estacionamientos a ambos lados de la vía. Esta sección la encontramos en la Av. Integración Palora en el tramo de la plaza central y cuenta con una acera de 1.70

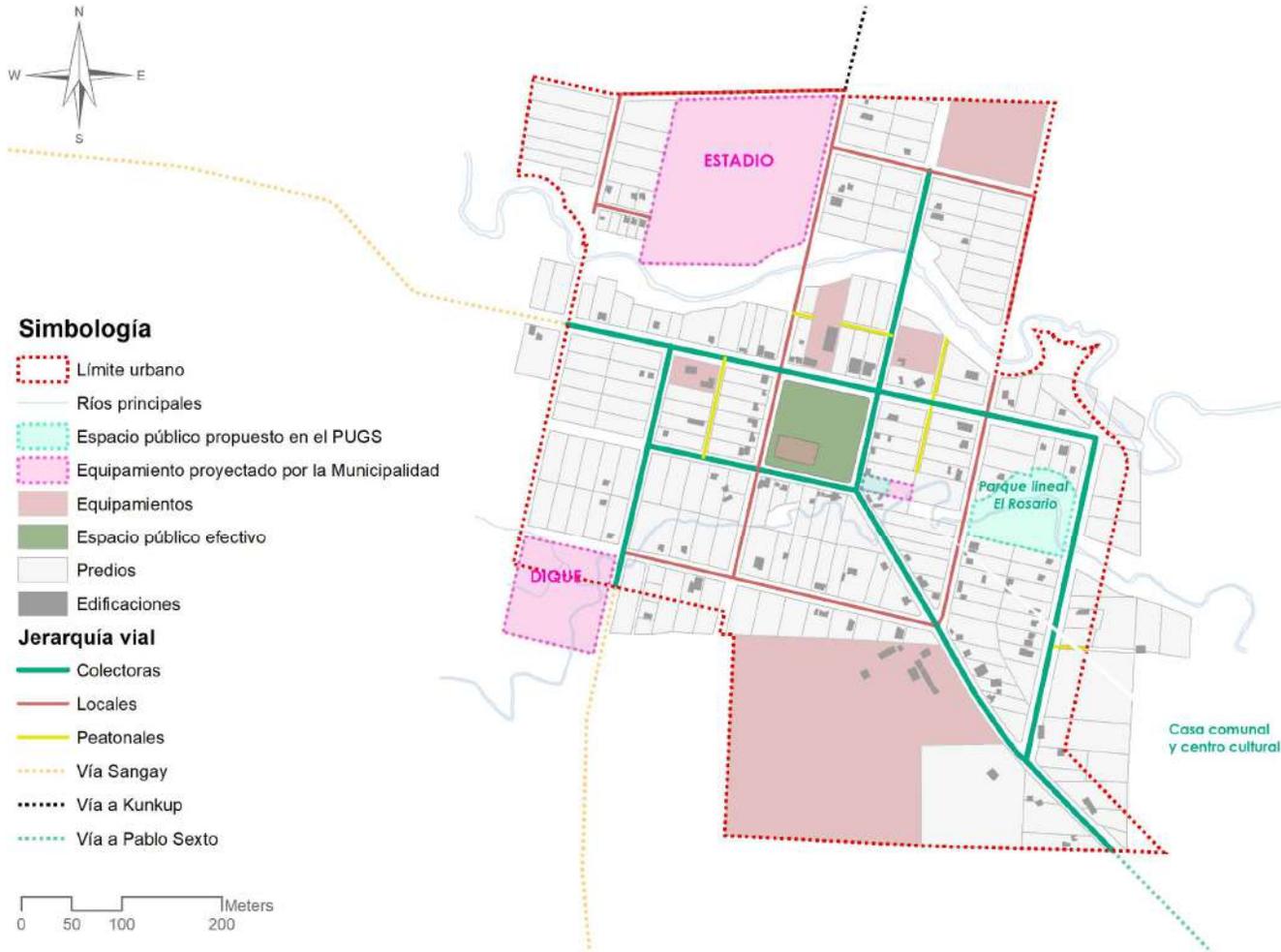
metros, un carril de estacionamiento de 2.00 metros y dos carriles de circulación de 4.80 metros.

Local tipo 1: Esta sección tiene una longitud total de 12 metros, dedicando un mínimo de 2.20 metros para las aceras y dos carriles de circulación vehicular de 3.80 metros.



Figura 23: Red integral de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO
Componente Urbanístico



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

Cuadro 27: Características Generales de las vías de la comunidad el Rosario

Características	Vías Colectoras	Vías Locales
Velocidad del proyecto	50 km/h	50 km/h
Velocidad de Operación	20 – 40 km/h	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 – 500 m	100 – 300 m
Control de accesos	Todas las intersecciones son a nivel	La mayoría de intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,50 m	3,50 m
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m	Mínimo 2,00 m
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h = 45 m	30 km/h = 40 m
Radio mínimo de curvatura	40 km/h = 50 m	-
Radio mínimo de esquinas	5 m	3 m
Separación de calzadas	Separación con señalización horizontal.	Señalización horizontal
	Pueden tener parterre	-
Longitud máxima, vía sin retorno	300 m	300 m
Aceras	Mínimo 2,00 m	Mínimo 1,50 m

Fuente: Plan Sustentable de Movilidad del Cantón Pablo Sexto.

Figura 24: Secciones viales de vías colectoras y locales.



Elaboración: Equipo Consultor del PUGS

2.7 Anexos

2.7.1 Anexo 1: Listado de usos de suelo según categorización.

2.7.2 Anexo 2: Fichas de aprovechamiento de suelo de la comunidad El Rosario

2.7.3 Anexo 3: Fichas de aprovechamiento de suelo de la comunidad El Rosario

Bibliografía:

- AME. (2019). *Guía para la elaboración de los Planes de Uso y Gestión de Suelo* (Vol. 92).
- Capel, H. (2002). *MORFOLOGÍA DE LAS CIUDADES. Tomo I: Sociedad, Cultura y Paisaje Urbano* (E. del Serbal (ed.); Issue 2002).
- ONU-Hábitat. (2014). *Planeamiento Urbano Para Autoridades Locales. In Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.*
- Organizacion de Naciones Unidas. (2015). *Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial.* <https://unhabitat.org/books/directrices-internacionales-sobre-planificacion-urbana-y-territorial/>
- Pauta Calle, F. (2019). *Urbano Y Planificacion Territorial Ecuador: El Plan De Ordenamiento Territorial Cantonal Y La Inclusion Del Plan De Uso Y Gestion De Territorial Una Propuesta Para Su Formulacion.* http://sndu.org/wp-content/uploads/2019/10/PDOT_INCLUSION_PUGS_Propuesta.pdf
- Planifica Ecuador. (2020). *Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos*
- Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitano.* <http://repositorio.unan.edu.ni/2986/1/5624.pdf>

Anexo 1:

Listado de usos de suelo según categorización.



ANEXO 1: LISTADO DE USOS DE SUELO SEGÚN CATEGORIZACIÓN.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO

Tabla de usos de suelos urbanos

1. VIVIENDA.

2. EQUIPAMIENTO.

2.1 Equipamiento urbano mayor.

- 2.1.1 Educación.
- 2.1.2 Asistencia social.
- 2.1.3 Cultural.
- 2.1.4 Religioso y De Culto.
- 2.1.5 Abastecimiento.
- 2.1.6 Recreación.
- 2.1.7 Organización Social.
- 2.1.8 Seguridad Pública.
- 2.1.9 Salud.
- 2.1.10 Transporte.

2.2 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.

- 2.2.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas

de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

- 2.2.2 Asistencia social: Guarderías y Centros de Acogida.
- 2.2.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición y galerías de arte.
- 2.2.4 Religioso: Iglesias, capillas, casas parroquiales y conventos.
- 2.2.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.2.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.2.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.2.8 Organización social: Casas comunales.
- 2.2.9 Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria y estaciones de bomberos.
- 2.2.10 Salud humana: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud; y, clínicas.
- 2.2.11 Salud animal: Clínicas veterinarias.
- 2.2.12 Centros de estimulación temprana.
- 2.2.13 Centros de rehabilitación social.

2.3 Equipamiento de apoyo a la producción.

- 2.3.1 Centros de exposición.
- 2.3.2 Centros de capacitación.
- 2.3.3 Áreas administrativas de parques industriales.

3. COMERCIO.

3.1 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 3.1.1 Tiendas de abarrotes.
- 3.1.2 Despensas.
- 3.1.3 Minimercados.
- 3.1.4 Lecherías.
- 3.1.5 Bebidas no alcohólicas.
- 3.1.6 Carnicerías.
- 3.1.7 Panaderías.
- 3.1.8 Confiterías.
- 3.1.9 Heladerías.
- 3.1.10 Pastelerías.
- 3.1.11 Farmacias.
- 3.1.12 Boticas.
- 3.1.13 Droguerías.
- 3.1.14 Bazares.

- 3.1.15 Papelerías y útiles escolares.
- 3.1.16 Centros de copiado de documentos, planos y cortado con láser.
- 3.1.17 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros.

3.1.18 Fruterías

3.2 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 3.2.1 Centros comerciales en general.
- 3.2.2 Supermercados.
- 3.2.3 Comisariatos.
- 3.2.4 Joyerías y relojerías.
- 3.2.5 Ópticas.
- 3.2.6 Librerías.
- 3.2.7 Floristerías y venta de plantas.
- 3.2.8 Perfumerías y cosméticos.
- 3.2.9 Productos naturales.
- 3.2.10 Cristalerías.
- 3.2.11 Almacenes de artículos de arte.
- 3.2.12 Almacenes de artesanías.

- 3.2.13 Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 3.2.14 Almacenes de artículos de cuero.
- 3.2.15 Almacenes de textiles.
- 3.2.16 Almacenes de muebles.
- 3.2.17 Almacenes de electrodomésticos.
- 3.2.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 3.2.19 Almacenes de colchones.
- 3.2.20 Almacenes de pilas y linternas.
- 3.2.21 Almacenes de juguetes.
- 3.2.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 3.2.23 Almacenes de trofeos.
- 3.2.24 Almacenes de plásticos.
- 3.2.25 Almacenes de artículos para fiestas.
- 3.2.26 Almacenes de juguetes sexuales.
- 3.2.27 Almacenes de artículos de decoración.
- 3.2.28 Almacenes de artículos de cocina en general.
- 3.2.29 Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.

3.3 Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.

- 3.3.1 Almacenes de compra y venta de vehículos.
- 3.3.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.3.3 Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.3.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.
- 3.3.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.
- 3.3.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.
- 3.3.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 3.3.8 Almacenes de parabrisas.
- 3.3.9 Almacenes de llantas.
- 3.3.10 Almacenes de baterías.
- 3.3.11 Almacenes de carpas.
- 3.3.12 Almacenes de resortes.
- 3.3.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

- 3.3.14 Almacenes de pernos.
 - 3.3.15 Almacenes de rodamientos.
 - 3.3.16 Almacenes de productos de acero.
 - 3.3.17 Almacenes de motos y bicicletas.
 - 3.3.18 Almacenes de productos desechables de plástico, poliestireno y similares.
- 3.4 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**
- 3.4.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
 - 3.4.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
 - 3.4.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
 - 3.4.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
 - 3.4.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
 - 3.4.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
 - 3.4.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
 - 3.4.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
 - 3.4.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
 - 3.4.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
 - 3.4.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camarónicas, hospitales y clínicas.
 - 3.4.12 Almacenes de instrumental especializado.
 - 3.4.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos.
 - 3.4.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
 - 3.4.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
 - 3.4.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
 - 3.4.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

- 3.4.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.4.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.4.20 Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.4.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.4.22 Almacenes de equipos para riego.
- 3.4.23 Almacenes de equipos para minería.
- 3.5 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**
- 3.5.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.5.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.5.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.5.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.5.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.5.6 Almacenes de alfombras.
- 3.5.7 Almacenes de cortinas.
- 3.5.8 Almacenes de artículos de madera.
- 3.5.9 Almacenes de mangueras.
- 3.5.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.5.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.5.12 Almacenes de tuberías.
- 3.5.13 Ferreterías.
- 3.5.14 Vidrierías.
- 3.5.15 Depósitos de cemento.
- 3.5.16 Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera.
- 3.5.17 Depósitos de madera.
- 3.5.18 Depósitos de tubos de cemento y bloques.
- 3.5.19 Depósitos de ladrillos y tejas.
- 3.5.20 Depósitos de arena, ripio y grava.
- 3.5.21 Depósitos de materiales para reciclaje.
- 3.5.22 Depósitos de caña guadúa.
- 3.5.23 Depósitos de hierro y tubería de acero.
- 3.5.24 Depósitos de materiales primas para textiles.

3.5.25 Depósitos de contenedores.

3.5.26 Depósitos de carbón.

3.6 Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.

3.6.1 Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.6.2 Almacenes de productos para veterinarios.

3.7 Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.

3.7.1 Distribuidoras de productos farmacéuticos.

3.7.2 Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.

3.7.3 Productos y materiales químicos.

3.8 Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

3.8.1 Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.

3.8.2 Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

3.8.3 Tiendas distribuidoras de cigarrillos.

3.8.4 Almacenes de distribución de jabones,

pañales, papel higiénico y artículos de aseo personal.

3.8.5 Distribuidores de aves procesadas.

3.8.6 Editores y distribuidores de libros.

3.8.7 Depósitos de gaseosas y licores.

3.8.8 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros.

4. SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.

4.1 Peluquerías y salones o locales de belleza.

4.2 Salas de masajes y gimnasios.

4.3 Baños sauna y turco (SPA).

4.4 Laboratorios y estudios fotográficos.

4.5 Funerarias.

4.6 Salas de velaciones.

4.7 Salas de juegos de videos.

4.8 Locales de alquiler y venta de videos.

4.9 Lavanderías y tintorerías.

4.10 Talleres de electricistas.

4.11 Talleres de plomeros.

4.12 Talleres de relojeros.

4.13 Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.

4.14 Cabinas Telefónicas e Internet.

4.15 Peluquerías para mascotas.

4.16 Hospedaje para mascotas.

4.17 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

4.18 Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.

4.19 Cajero automático.

4.20 Reparación de artículos deportivos.

4.21 Centros de pago de servicios públicos y otros.

4.22 Tatuajes y similares.

5. SERVICIOS GENERALES.

5.1 Servicios financieros.

5.1.1 Bancos.

5.1.2 Casas de cambio

5.1.3 Mutualistas.

5.1.4 Compañías financieras.

5.1.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

5.1.6 Corredores de seguros.

5.1.7 Tarjetas de crédito.

5.1.8 Mandatos y corredores de bienes raíces.

5.1.9 Arrendamientos mercantiles.

5.1.10 Bolsa y casas de valores.

5.1.11 Cooperativas de ahorro y crédito.

5.1.12 Empresas de transferencias de dinero.

5.2 Servicios de transporte y comunicaciones.

5.2.1 Oficinas y agencias de viajes.

5.2.2 Servicios de empaques y mudanzas.

5.2.3 Correos privados.

5.2.4 Locales de arrendamiento de vehículos.

5.2.5 Servicio de grúas.

5.2.6 Radiodifusoras.

- 5.2.7 Garajes y estacionamientos.
- 5.2.8 Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 5.2.9 Periódicos.
- 5.2.10 Oficinas de compañías de aviación.
- 5.2.11 Oficinas y estudios de televisión.
- 5.2.12 Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- 5.2.13 Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 5.2.14 Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.
- 5.2.15 Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.
- 5.2.16 Estaciones de servicios de gasolina.
- 5.2.17 Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos.
- 5.2.18 Oficinas de empresas de taxi.

5.3 Servicios de turismo, recreación y afines.

- 5.3.1 Oficinas y agencias de turismo.
- 5.3.2 Hoteles, hostales y hosterías.
- 5.3.3 Pensiones y residenciales.

- 5.3.4 Discotecas.
- 5.3.5 Salas de recepciones y de baile.
- 5.3.6 Peñas.
- 5.3.7 Casinos.
- 5.3.8 Orquestas y conjuntos musicales.
- 5.3.9 Salones para fiestas infantiles.
- 5.3.10 Alquiler de ropa para fiestas y disfraces.
- 5.3.11 Alquiler de vajillas, mesas, sillas y similares.
- 5.3.12 Alquiler de equipos de sonido, iluminación y prestación de servicios de animación.
- 5.3.13 Actividades de clubes nocturnos.

5.4 Servicios de alimentación.

- 5.4.1 Restaurantes.
- 5.4.2 Picanterías, venta de emparedados y similares.
- 5.4.3 Pollerías.
- 5.4.4 Pizzerías.
- 5.4.5 Cafés.
- 5.4.6 Bares.
- 5.4.7 Cantinas.
- 5.4.8 Licorerías.

5.4.9 Horneado de productos cárnicos.

5.5 Servicios profesionales.

5.5.1 Consultorios médicos y odontológicos

5.5.2 Consultorios jurídicos

5.5.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

5.5.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

5.5.5 Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.

5.5.6 Oficinas de consultores.

5.5.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

5.5.8 Oficinas de aduanas privadas.

5.5.9 Oficinas de verificadores de importaciones.

5.5.10 Oficinas de servicios de planificación familiar.

5.5.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

5.5.12 Laboratorios clínicos.

5.5.13 Centros de diagnóstico radiológico.

5.5.14 Clínicas y mecánicas dentales.

5.5.15 Agencias de modelos.

5.5.16 Talleres de pintores.

5.5.17 Centros de capacitación no oficiales.

5.5.18 Asesores de imagen.

5.5.19 Agencias de publicidad.

5.5.20 Escuelas de formación deportiva.

5.5.21 Laboratorio de análisis técnico de suelos (CIUU: 74220).

5.5.22 Laboratorio de análisis de alimentos.

5.5.23 Medicina ancestral.

5.5.24 Notarías.

5.5.25 Oficinas de trabajo compartidas (coworking).

5.6 Servicios de seguridad.

5.6.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas.

5.7 Servicios industriales.

5.7.1 Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

5.7.2 Talleres electrónicos.

5.7.3 Talleres de reparación y mantenimiento

- de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- 5.7.4 Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
 - 5.7.5 Talleres de alineación y balanceo de llantas.
 - 5.7.6 Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
 - 5.7.7 Talleres de reparación de máquinas de escribir.
 - 5.7.8 Matricerías.
 - 5.7.9 Talleres mecánicos y electromecánicos.
 - 5.7.10 Talleres de soldaduras.
 - 5.7.11 Talleres de reparación de radiadores.
 - 5.7.12 Laminadoras.
 - 5.7.13 Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.
 - 5.7.14 Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
 - 5.7.15 Rectificadoras de motores.
 - 5.7.16 Mecánicas automotrices, talleres

eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.

- 5.7.17 Aserraderos de madera.
- 5.7.18 Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.
- 5.7.19 Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.

5.8 Servicios públicos.

- 5.8.1 Plantas de agua potable.
- 5.8.2 Plantas de tratamiento de aguas residuales.
- 5.8.3 Subestaciones eléctricas.
- 5.8.4 Estaciones de bombeo.
- 5.8.5 Tanques de reserva.
- 5.8.6 Centrales telefónicas.
- 5.8.7 Antenas de telecomunicaciones.
- 5.8.8 Estaciones de transferencia de residuos urbanos.

6. PRODUCCION DE BIENES.

6.1 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

- 6.1.1 Zapaterías.
 - 6.1.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
 - 6.1.3 Sombrererías.
 - 6.1.4 Talabarterías.
 - 6.1.5 Carpinterías y ebanisterías.
 - 6.1.6 Joyerías.
 - 6.1.7 Hojalaterías.
 - 6.1.8 Cerrajerías.
 - 6.1.9 Talleres de cerámica.
 - 6.1.10 Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares.
 - 6.1.11 Tapicerías.
 - 6.1.12 Talleres de encuadernación y similares.
 - 6.1.13 Talleres de producción y montaje de cuadros.
 - 6.1.14 Imprentas y offsets.
 - 6.1.15 Talleres de producción de imágenes y estatuas.
 - 6.1.16 Talleres de producción de botones.
 - 6.1.17 Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
 - 6.1.18 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
 - 6.1.19 Estampados y serigrafía textil.
 - 6.1.20 Talleres de producción de artículos de yeso.
 - 6.1.21 Talleres de producción de objetos pirotécnicos.
 - 6.1.22 Talleres de producción de objetos con materiales reciclados.
 - 6.1.23 Talleres de reparación de artículos de fibra de vidrio.
 - 6.1.24 Talleres de elaboración de objetos en cartón, etilvinilacetato (goma EVA, foamy, foami espumoso o EVA foam), cartulina, balsa y similares.
- 6.2 Industria de mediano impacto (Industria Tipo A).**
- En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.
- 6.2.1 Productos de molinería (CIIU: 3116).
 - 6.2.2 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220)
 - 6.2.3 Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de

- plástico (CIU: 3240).
- 6.2.4 Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIU: 3312)
- 6.2.5 Fabricación de productos de madera y de corcho (CIU: 3319).
- 6.2.6 Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIU 3320).
- 6.2.7 Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIU: 3420).
- 6.2.8 Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIU: 3560).
- 6.2.9 Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIU: 3691).
- 6.2.10 Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIU: 3699).
- 6.2.11 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIU: 3811).
- 6.2.12 Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIU: 3812).
- 6.2.13 Fabricación de productos metálicos estructurales (CIU: 3813).
- 6.2.14 Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIU: 3819).
- 6.2.15 Construcción de motores y turbinas (CIU: 3821).
- 6.2.16 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIU: 3825).
- 6.2.17 Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIU: 3829).
- 6.2.18 Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).
- 6.2.19 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIU: 3832).
- 6.2.20 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIU: 3833).
- 6.2.21 Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIU: 3839).
- 6.2.22 Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIU: 3844).
- 6.2.23 Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIU:

3849).

6.2.24 Fabricación de relojes (CIIU: 3853).

6.2.25 Fabricación de joyas y artículos conexos (CIIU: 3901).

6.2.26 Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIIU: 3903).

6.2.27 Fabricación de carrocerías, incluidas cabinas para vehículos automotores (CIIU: 2920).

6.3 Industrias de alto impacto (Industrias Tipo B).

Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas.

6.3.1 Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes (CIIU: 3111).

6.3.2 Fabricación de productos lácteos (CIIU: 3112).

6.3.3 Envasado y conservación de frutas y legumbres (CIIU: 3113).

6.3.4 Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales (CIIU: 3115).

6.3.5 Fabricación de productos de panadería (CIIU: 3117).

6.3.6 Elaboración de productos alimenticios diversos (CIIU: 3121).

6.3.7 Elaboración de alimentos preparados para animales (CIIU: 3122).

6.3.8 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas (CIIU: 3131).

6.3.9 Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas (CIIU: 3134).

6.3.10 Hilado, tejido y acabado de textiles (CIIU: 3211).

6.3.11 Fábrica de tejidos de punto (CIIU: 3213).

6.3.12 Fabricación de tapices y alfombras (CIIU: 3214).

6.3.13 Fabricación de textiles, no especificados en otra parte (CIIU: 3219).

6.3.14 Curtidurías y talleres de acabado (CIIU: 3231).

6.3.15 Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón (CIIU: 3412).

6.3.16 Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio (CIIU: 3513).

6.3.17 Fabricación de pinturas, barnices y lacas (CIIU: 3521).

6.3.18 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos (CIIU: 3522).

6.3.19 Fabricación de jabones y preparados de

- limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador (CIIU: 3523).
- 6.3.20 Fabricación de productos químicos, no especificados en otra parte, con excepción de la producción de ceras, velas de alumbrar, explosivos y municiones. (CIIU: 3529).
- 6.3.21 Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (CIIU: 3540).
- 6.3.22 Industrias de llantas y cámaras (CIIU: 3551).
- 6.3.23 Fabricación de productos de caucho, no especificados en otra parte (CIIU: 3559).
- 6.3.24 Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana (CIIU: 3610).
- 6.3.25 Fabricación de vidrio y productos de vidrio (CIIU: 3620).
- 6.3.26 Industrias básicas de hierro y acero (CIIU: 3710).
- 6.3.27 Reciclamiento de desechos de metal (CIIU: 37100).
- 6.3.28 Fabricación de cemento hidráulico (CIIU: 26940)
- 6.3.29 Fabricación de hormigón premezclado.

- 6.3.30 Fabricación de productos de concreto y hormigón (CIIU: 26950)

7. GESTION Y ADMINISTRACIÓN

7.1 Administración pública.

- 7.1.1 Nacional.
- 7.1.2 Regional.
- 7.1.3 Provincial.
- 7.1.4 Cantonal.
- 7.1.5 Parroquial.

7.2 Administración religiosa.

7.3 Sedes de organizaciones gremiales.

- 7.3.1 Colegios profesionales.
- 7.3.2 Organizaciones gremiales.
- 7.3.3 Sindicatos.
- 7.3.4 Sedes de organizaciones sociales.

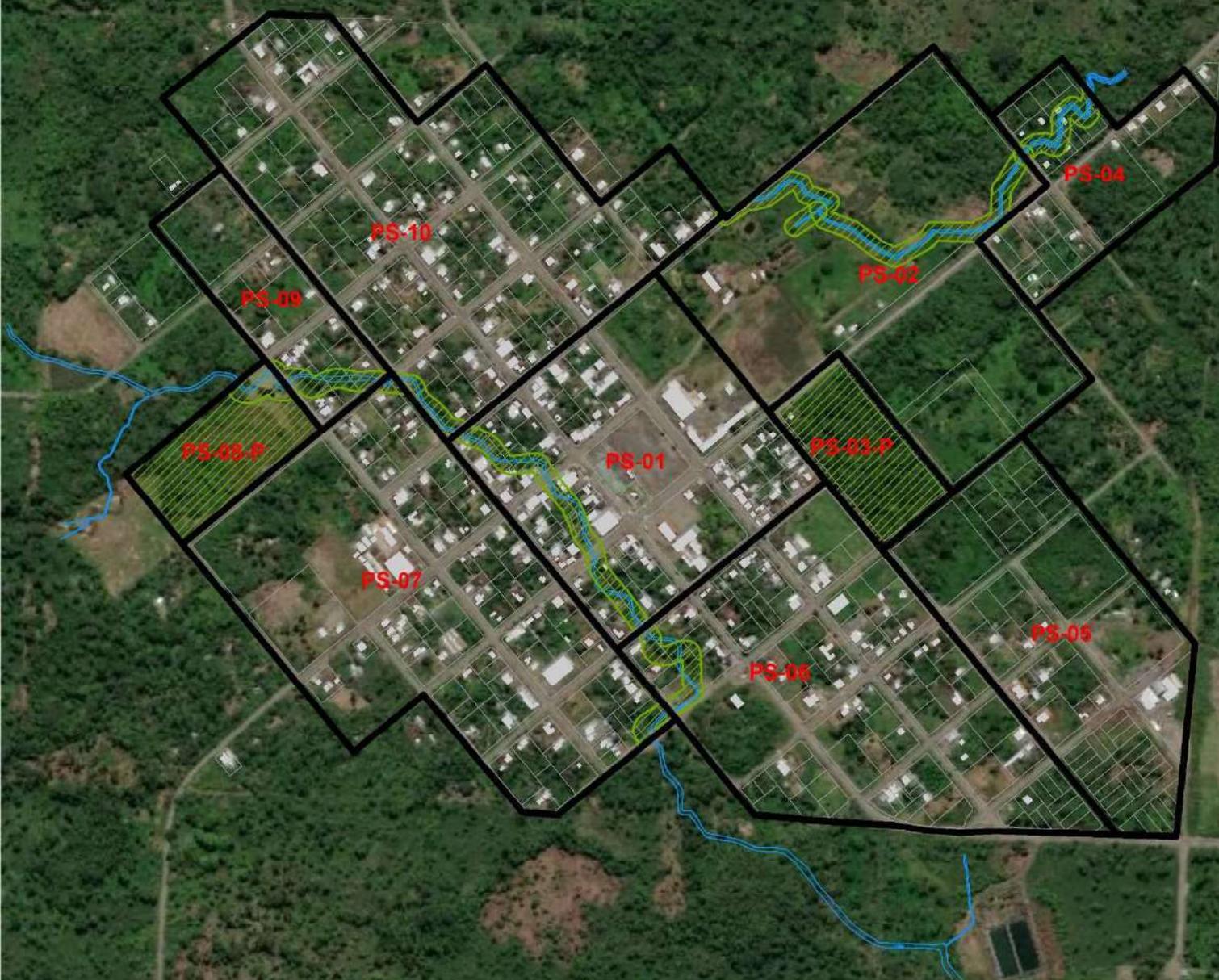
7.4 Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.

7.5 Administración privada.



Anexo 2:

Fichas de aprovechamiento de suelo de la cabecera cantonal de Pablo Sexto



Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-01



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	11	12	14	C	5	0	3	70	210

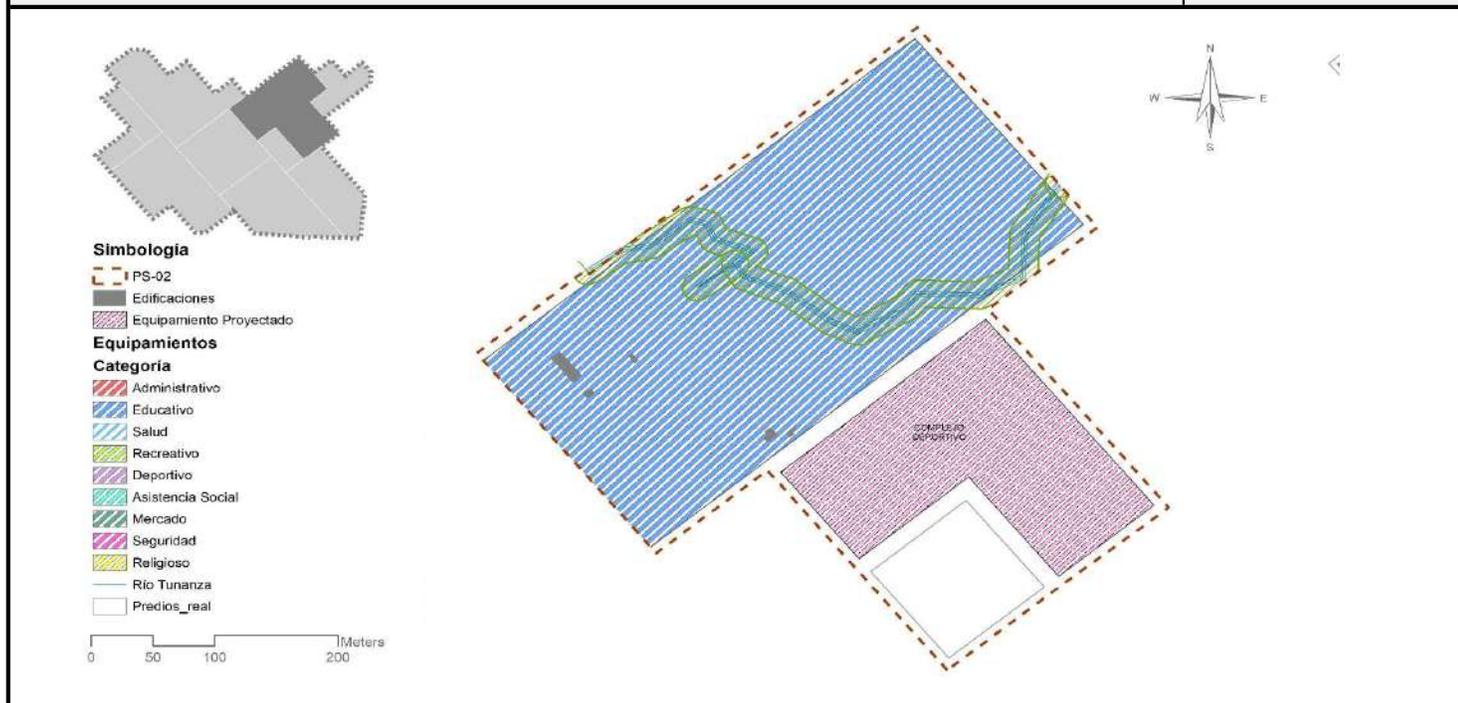
DENSIDAD					EDIFICABILIDAD				
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	35	170	46	148	40	3	9	3	9

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-02



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
EQUIPAMIENTO	Servicios de alimentación	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	B	5	3	3	55	110

DENSIDAD					EDIFICABILIDAD				
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

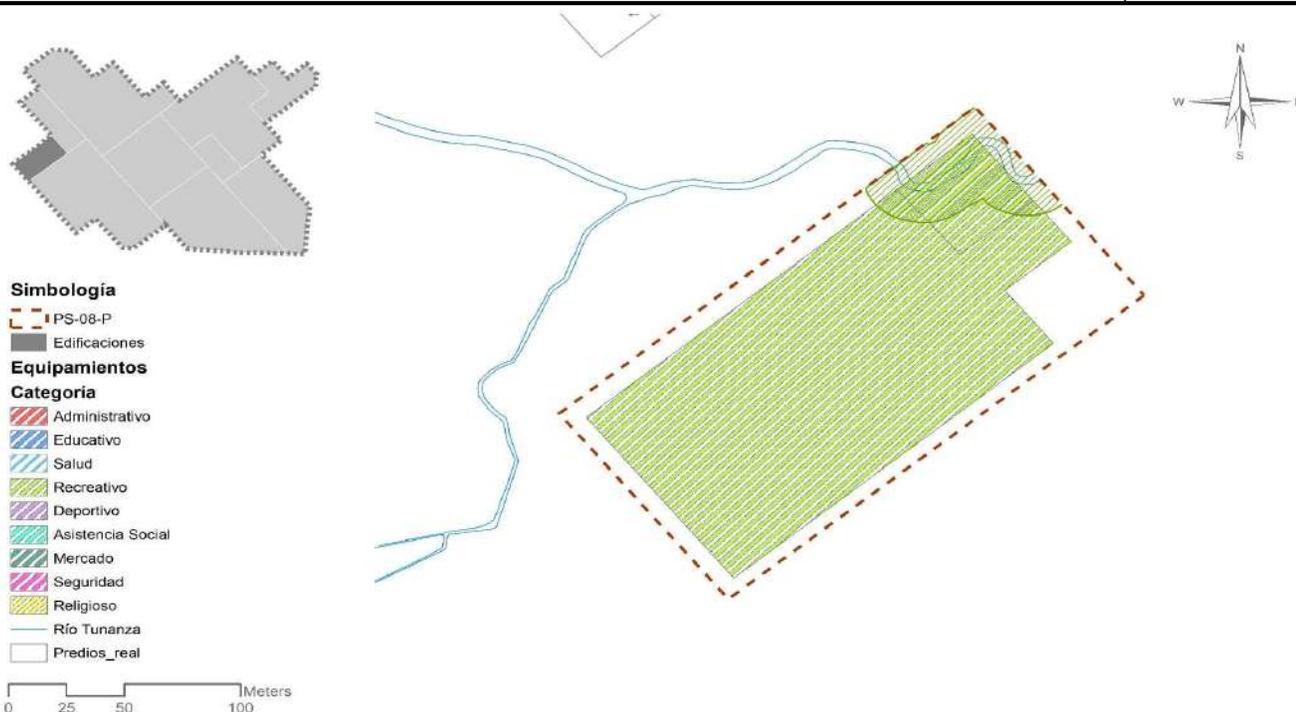
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Código PIT

PS-08-P



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
EQUIPAMIENTO	Servicios de alimentación	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	-	0	0	0	0	0

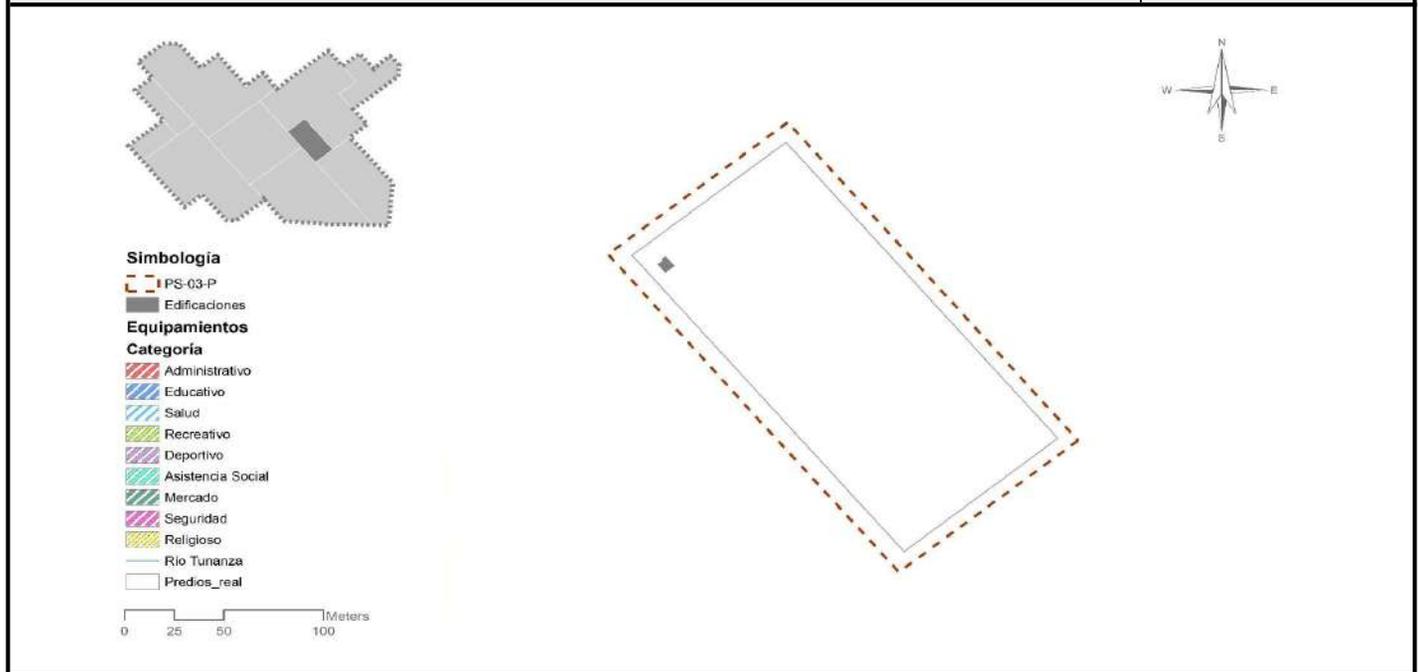
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-03-P



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
EQUIPAMIENTO	Jardín Botánico - Centro de interpretación.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se prohíbe la fragmentación del predio actual que conforma este PIT.

Se permiten edificaciones mínimas necesarias para el sustento del Jardín Botánico y la inclusión de un centro de interpretación que no superará los 500 m² de construcción en planta baja. El proceso de construcción debe ser realizado siguiendo principios de sostenibilidad. Se procurará el uso de materiales naturales de la zona.

La altura máxima de las edificaciones es de 6 metros a excepción de miradores que sean compatibles con el uso principal y usos complementarios

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE DEL LOTE (m ²)			Tipología de implantación	RETIROS (m ²)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
0	0	0	0	A	5	5	5	5	10

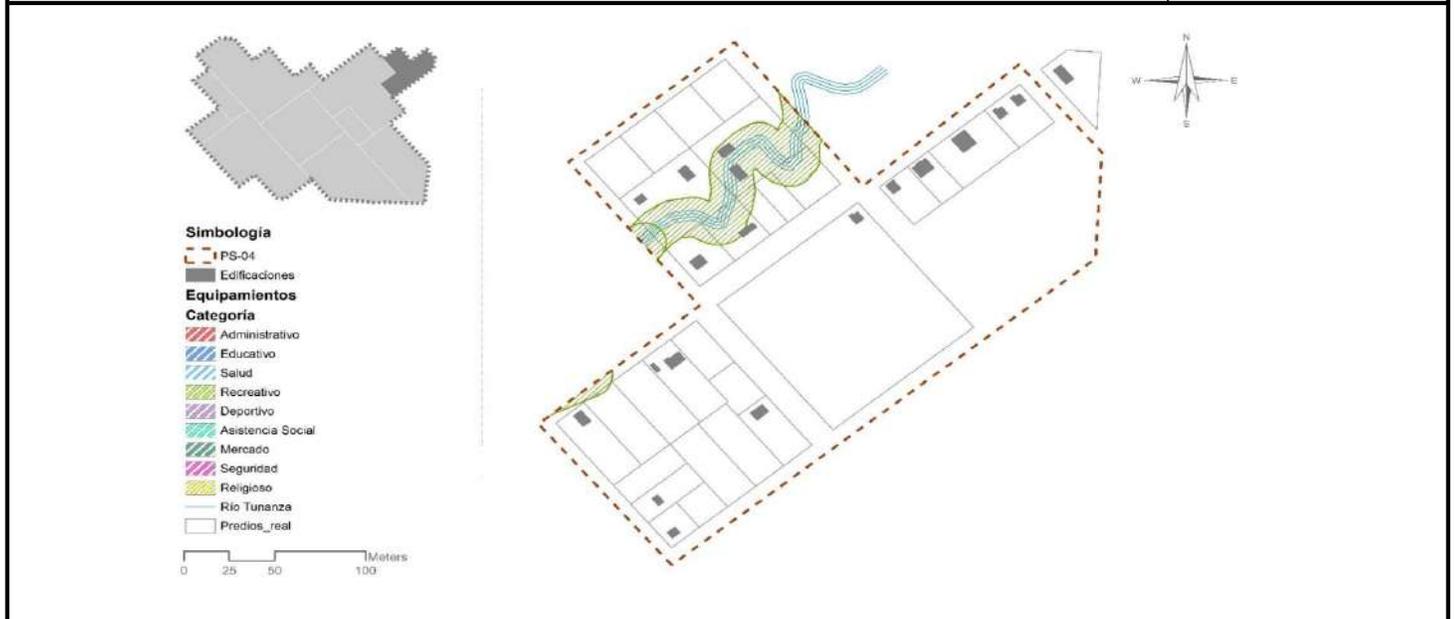
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-04



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE DEL LOTE (m ²)			Tipología de implantación	RETIROS (m ²)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	B	5	3	3	55	110

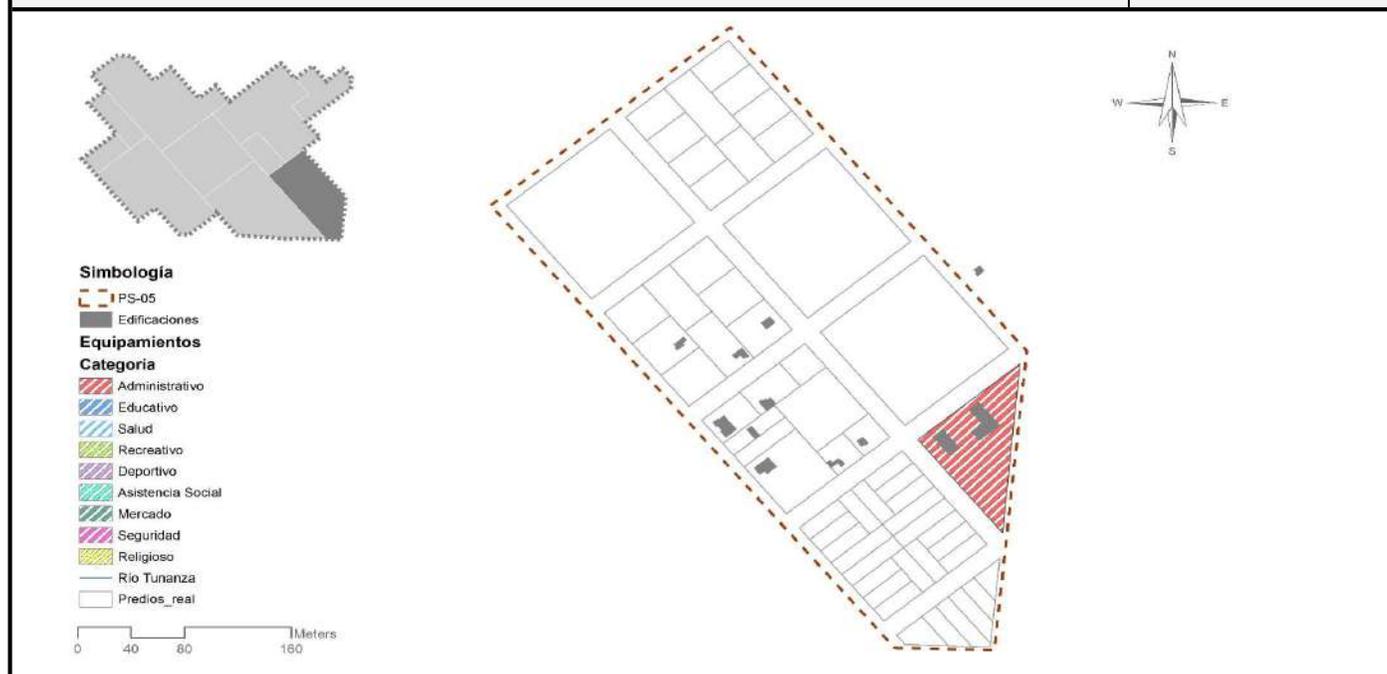
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	187	51	117	32	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-05



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-06



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-07



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

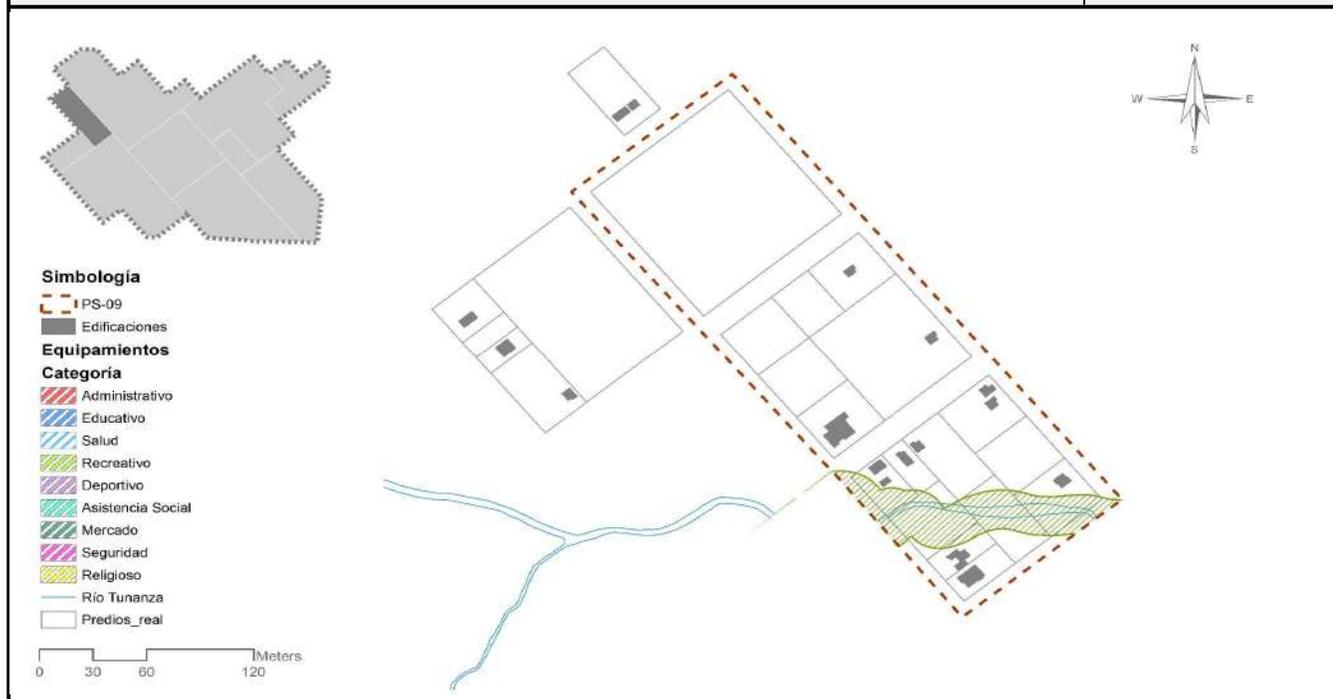
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código PIT
	PS-09



USOS DE SUELO			
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos los bares y discoteca siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos.

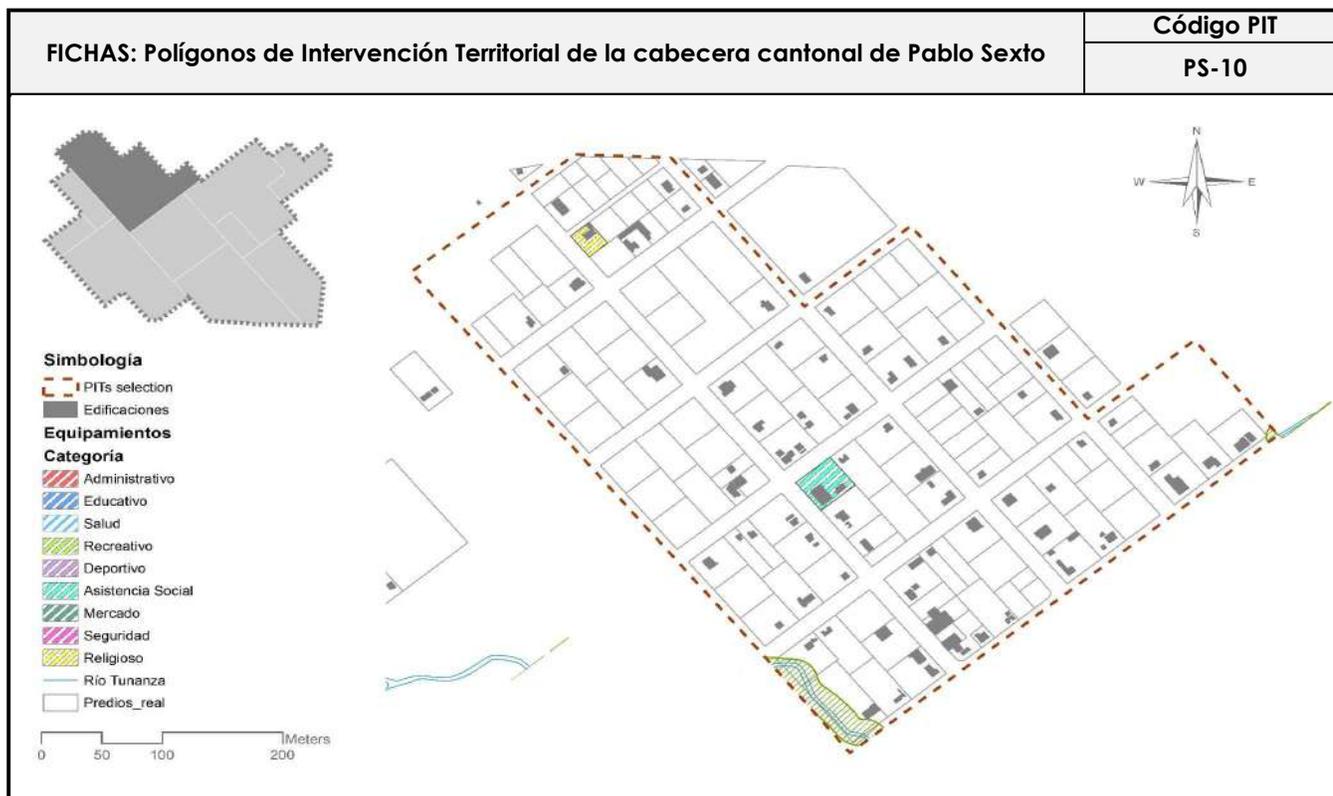
FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	B	5	3	3	55	110

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
73	20	187	51	117	32	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	11	13	15	A	5	3	3	35	70

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	39	100	27	2	6	2	6

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Ejes comerciales de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código EJE
	IF



USOS DE SUELO			
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	<p>Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal</p>

Se aplica a los todos los frentistas del eje y se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	11	12	14	D	0	0	5	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	35	170	46	148	40	3	9	3	9

(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Ejes comerciales de la cabecera cantonal de Pablo Sexto	Código EJE
	30 O



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se aplica a los todos los frentistas del eje y se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	12	11	14	D	0	0	5	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
150	41	190	52	169	46	3	9	3	9

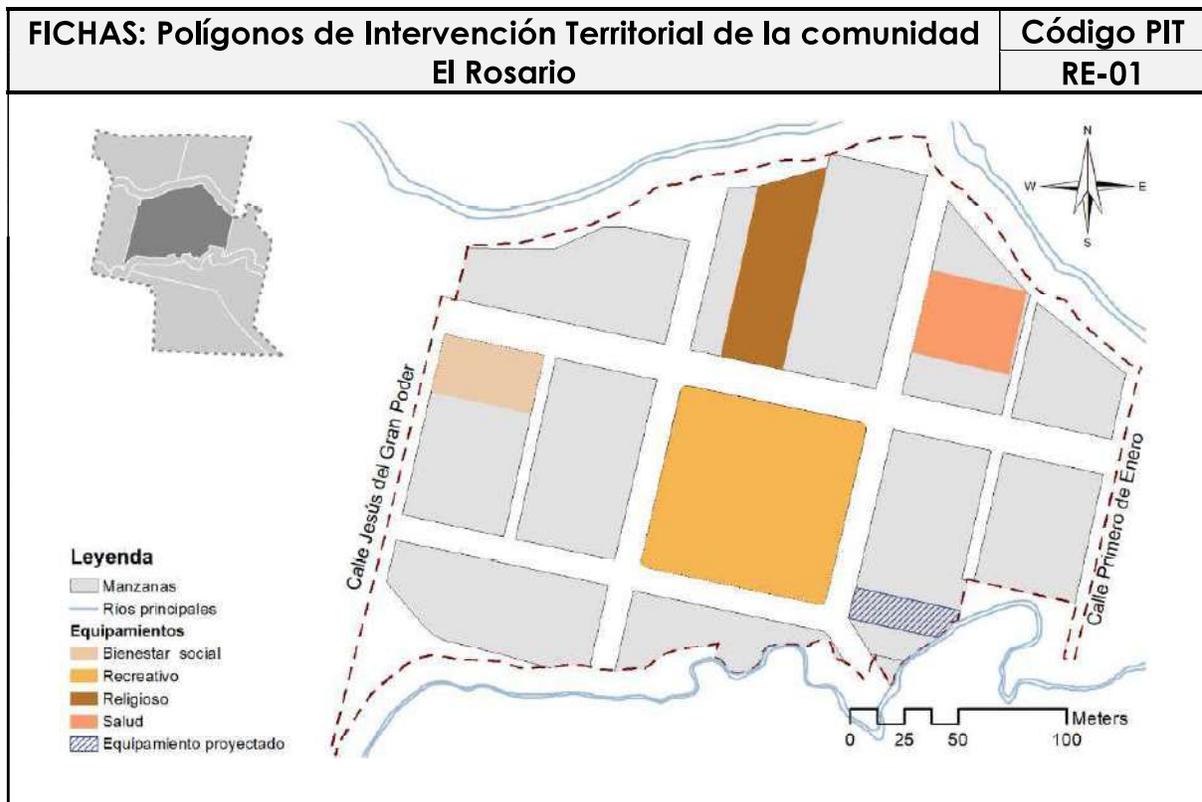
(*) Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios considerados como usos complementarios.

(**) Son permitidos siempre y cuando no generen ocasionadas por ruidos menores a 40 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

An aerial photograph showing a small settlement or community nestled within a dense, green forest. The settlement consists of several small buildings with light-colored roofs, clustered together. A network of dirt roads or paths winds through the forest, connecting the buildings and extending into the surrounding area. The forest appears to be a mix of different types of trees, with varying shades of green. The overall scene is a rural, forested landscape.

Anexo 3:

*Fichas de aprovechamiento de suelo de la
comunidad El Rosario*



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Equipamiento urbano mayor - Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Servicios financieros - Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines** - Administración pública	Servicios industriales	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(**) Con relación a esta categoría no se permitirán discotecas, casinos ni actividades de clubes nocturnos, estos usos solo se permitirán en el PIT PS-09

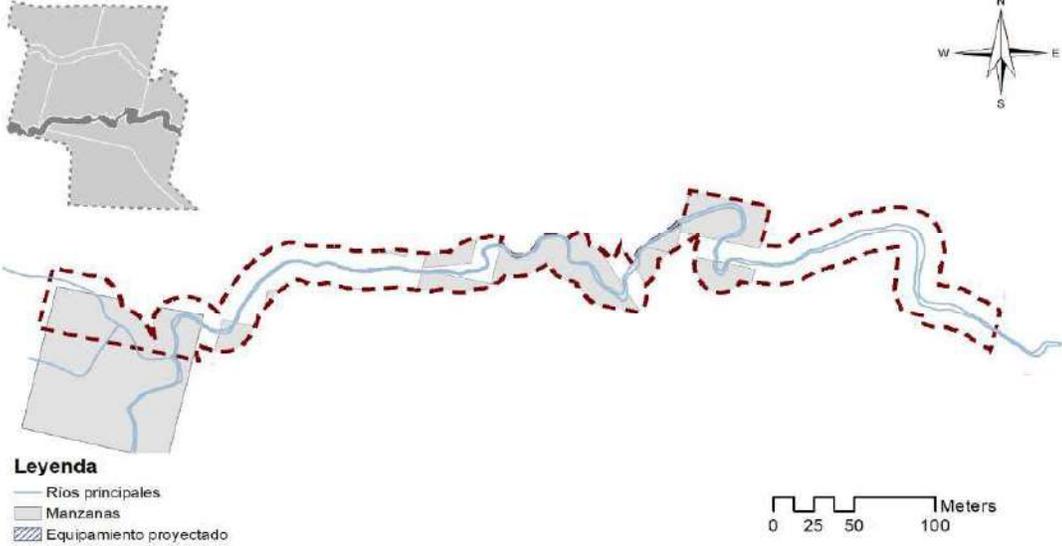
FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	12	11	14	C	3	0	3	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	35	170	46	148	40	3	9	3	9

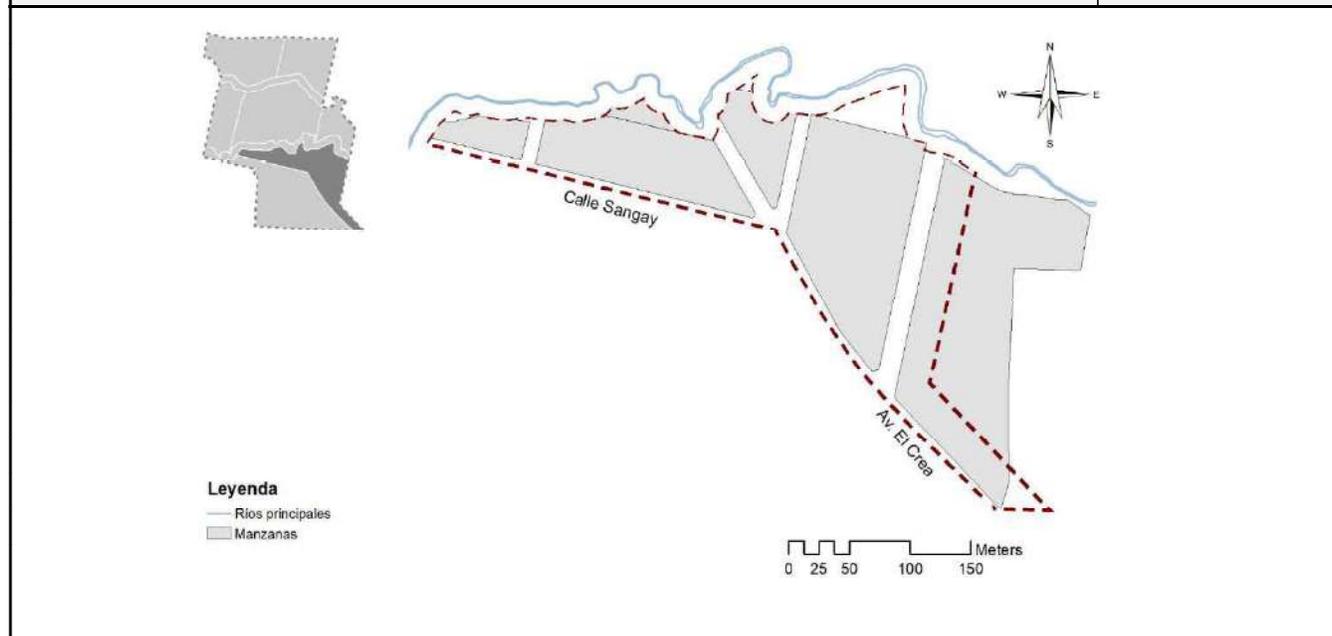
FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario		Código PIT	
		RE-02	
USOS DE SUELO			
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos			

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	B	5	3	3	55	110

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad EI Rosario							Código PIT RE-03		
									
USOS DE SUELO									
USO PRINCIPAL	OTROS USOS								
	Complementarios			Restringidos (*)			Prohibidos		
Protección ecológica	Parque lineal – áreas verdes - dique.			Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo			Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal		
FRACCIONAMIENTO					OCUPACIÓN				
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
1200	22	24	28	-	0	0	0	0	0
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario	Código PIT
	RE-04



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

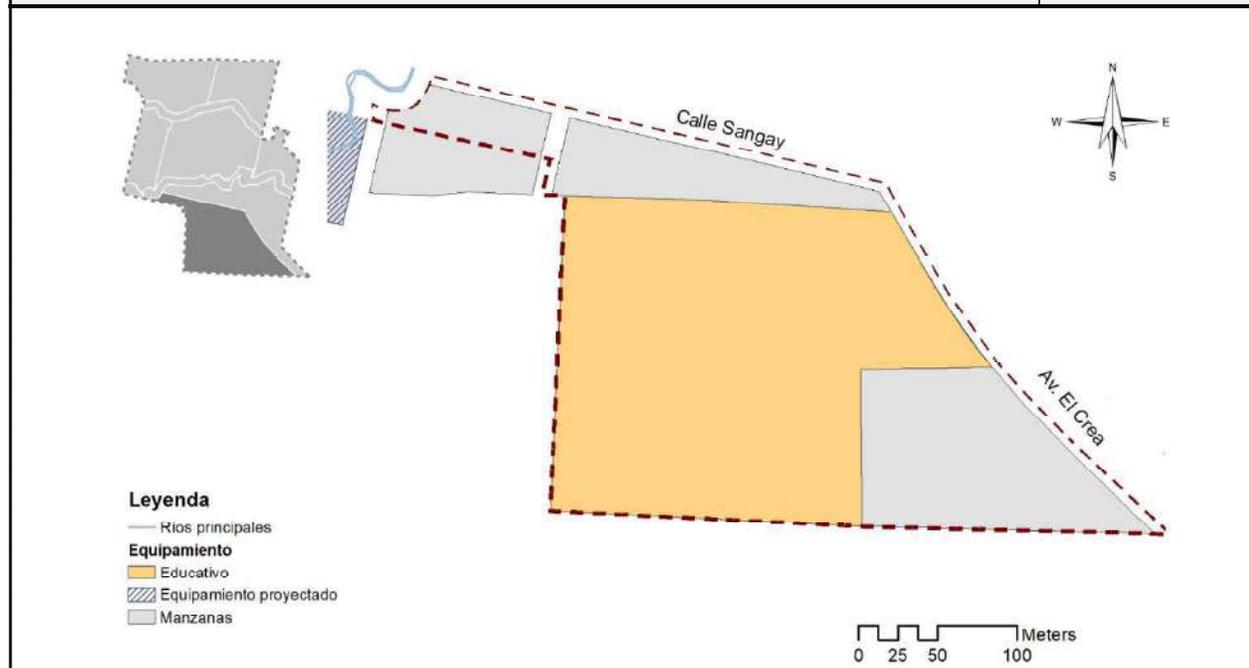
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	B	5	3	3	24	48

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
36	10	72	20	54	15	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario		Código PIT							
		RE-05							
USOS DE SUELO									
USO PRINCIPAL	OTROS USOS								
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos						
Residencial DB-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal						
(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos									
FRACCIONAMIENTO									
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	A	5	3	3	24	48
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
26	7	51	14	38	10	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario	Código PIT
	RE-05



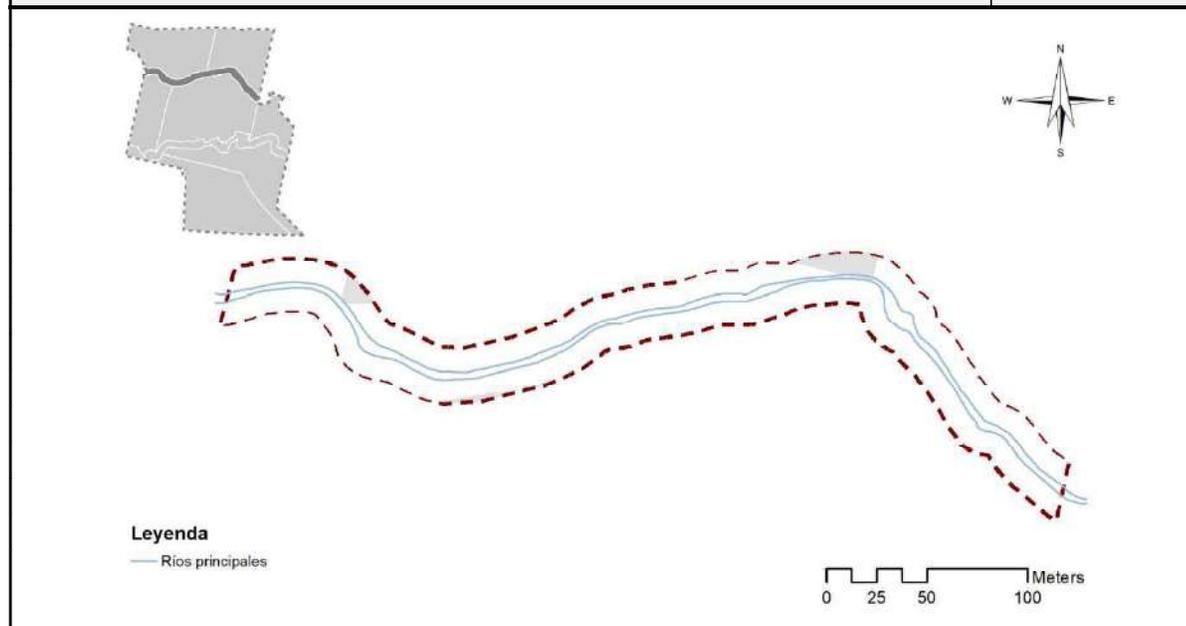
USOS DE SUELO			
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	A	5	3	3	24	48

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
26	7	51	14	38	10	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario	Código PIT
	RE-07



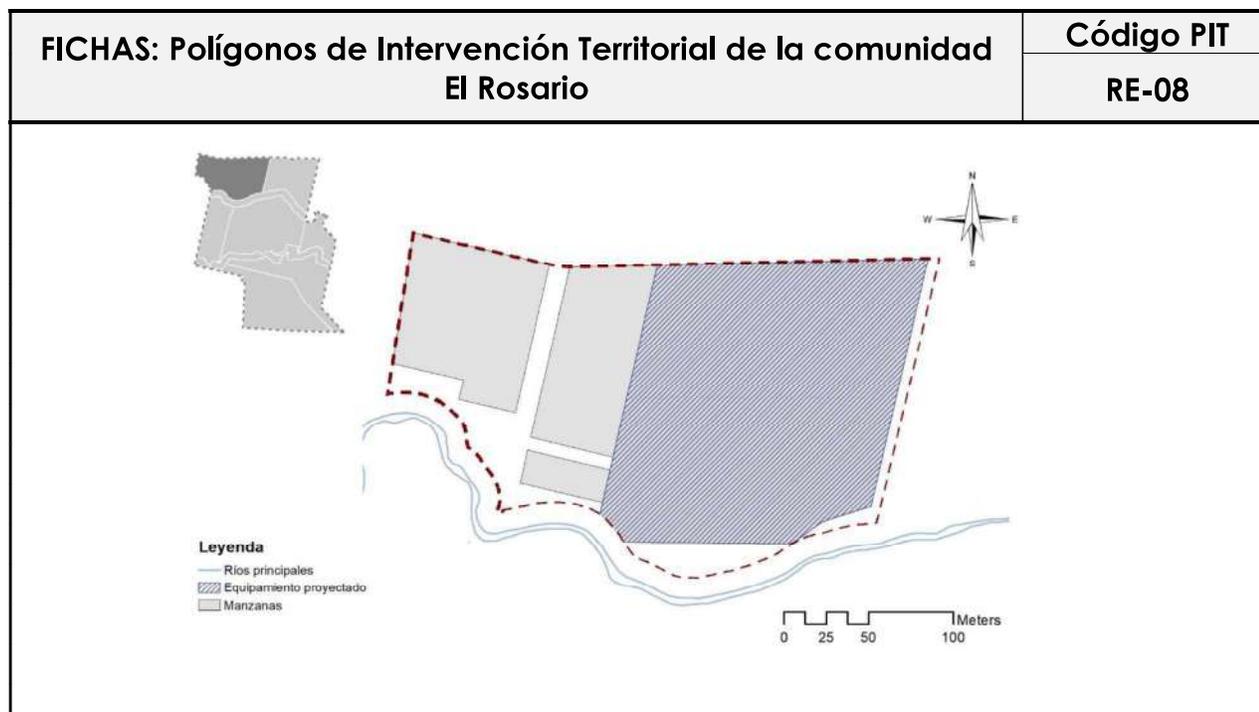
USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Protección ecológica	Parque lineal – áreas verdes - dique.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial de tipo recreativo	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
1200	22	24	28	-	0	0	0	0	0

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



USOS DE SUELO

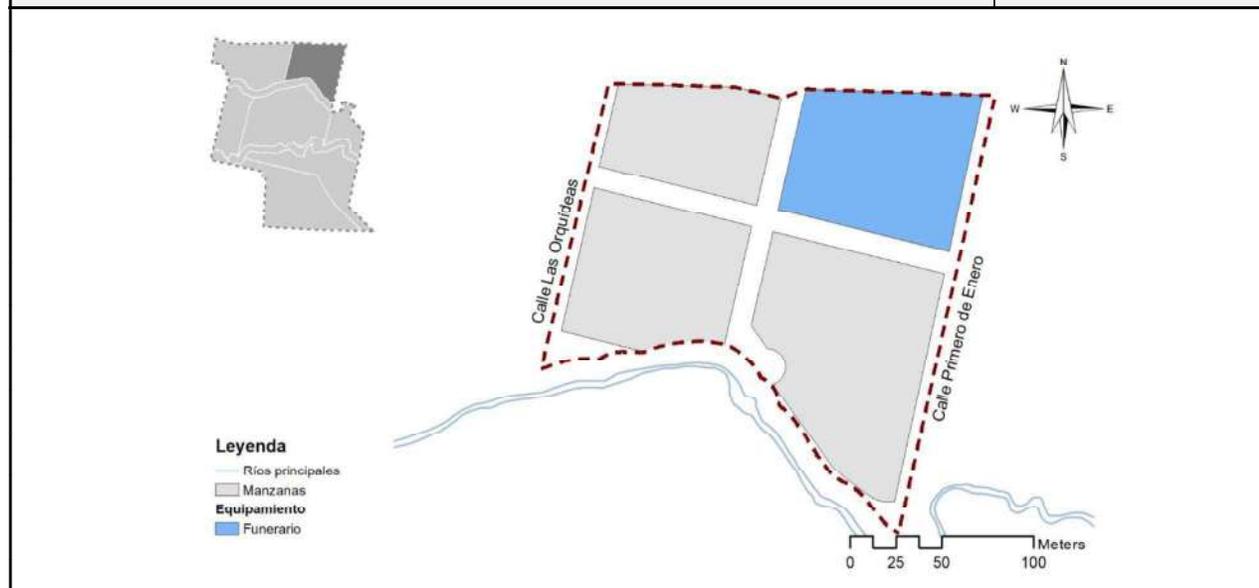
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	B	5	3	3	24	48

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
12	3	24	7	18	5	2	6	2	6

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario	Código PIT
	RE-09

**USOS DE SUELO**

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor - Servicios personales y afines a la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda - Servicios de turismo, recreación y afines	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

(*) Son permitidos los bares y discoteca siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m2)			Tipología de implantación	RETIROS (m2)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	A	5	3	3	24	48

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
24	7	48	13	36	10	2	6	2	6