



cuenca
ALCALDÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN

ANEXO 3

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

3.5. ANÁLISIS, ESTUDIOS Y METODOLOGÍAS PARA CONSTRUCCIÓN DEL PUGS

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA – ACTUALIZACIÓN 2022
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CUENCA – FORMULACIÓN 2022

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

COORDINACIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y GOBERNANZA

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

UNIDAD DE GESTIÓN ESTRATÉGICA CANTONAL

UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

DEL CANTÓN CUENCA

CUENCA - 2022

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. PROCEDIMIENTO INICIAL PARA IDENTIFICAR ÁREAS A SER PRIORIZADAS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	11
1.1. DEFINICIÓN DE VARIABLES DE ANÁLISIS.....	11
1.1.1. Servicios básicos e infraestructura	11
1.1.2. Uso y ocupación del suelo	12
1.1.3. Medio biofísico	14
1.2. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE ANÁLISIS	15
1.3. VALORACIÓN DE INDICADORES.....	17
2. PROCEDIMIENTO PARA DEFINIR ZONAS DE INTERÉS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.....	28
2.1. OBJETIVOS	28
2.2. METODOLOGÍA	28
2.2.1. Definición de variables	28
2.2.1.1. Variables generales	29
2.2.1.2. Variables restrictivas	33
2.2.1.3. Otras variables y análisis final	36
2.2.2. Resultado de las Zonas de interés	39
3. PROCEDIMIENTO PARA DEFINIR ZONAS HOMOGÉNEAS.....	41
4. CONTENIDOS MÍNIMOS PARA EL DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES	63
4.1. Referencias Legales	63
Objetivo	63
5. CONTENIDOS MÍNIMOS PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES	69

6. INDICADORES POR POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PARA LA ASIGNACIÓN DE DETERMINANTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO	78
7. ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES Y DEL NUEVO POLÍGONO A REINCORPORARSE.....	145
7.1. REESTRUCTURACIONES VIGENTES	145
7.2. NUEVO POLÍGONO A INCORPORAR DENTRO DE LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS	145
7.3. MODELO DE FICHAS INVENTARIO ANALISIS	145
7.4. ANÁLISIS DE FICHAS.....	147
7.5. PLANO DE REESTRUCTURACIONES FACTIBLES POR PARROQUIA Y DEL NUEVO POLIGONO A REINCORPORAR	177

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1.	Ámbitos de análisis	16
Mapa 2.	Puntuación parcial 1: servicios básicos e infraestructura	19
Mapa 3.	Puntuación parcial 2: uso y ocupación del suelo	19
Mapa 4.	Puntuación parcial 3: medio biofísico	19
Mapa 5.	Puntuación total	20
Mapa 6.	Valoración promedio ámbito 1	21
Mapa 7.	Valoración promedio ámbito 2	22
Mapa 8.	Valoración promedio ámbito 3	22
Mapa 9.	Valoración promedio ámbito 9 (cabeceras urbano parroquiales) 23	
Mapa 10.	Valoración promedio ámbito 4	23
Mapa 11.	Valoración promedio ámbito 5	24
Mapa 12.	Valoración promedio ámbito 6	24
Mapa 13.	Valoración promedio ámbito 7	25
Mapa 14.	Valoración promedio ámbito 8	25
Mapa 15.	Acceso a transporte público	30
Mapa 16.	Zonas de interés - Análisis preliminar	32
Mapa 17.	Zonas de interés – segunda versión	35
Mapa 18.	Zonas de interés – versión final	38
Mapa 19.	Sectores de análisis	40
Mapa 20.	Mapa de zonas homogéneas del área urbana	46

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Variables utilizadas	15
Tabla 2.	Puntuación de las variables utilizadas para cada uno de los ámbitos 18	
Tabla 3.	Resultados de las variables agrupadas en los nueve ámbitos de análisis 21	
Tabla 4.	Códigos variables de análisis.....	26
Tabla 5.	Variables de análisis	43
Tabla 6.	Variables Zona 1.....	48
Tabla 7.	Variables Zona 2.....	50
Tabla 8.	Variables Zona 3.....	52
Tabla 9.	Variables Zona 4.....	54
Tabla 10.	Variables Zona 5	56
Tabla 11.	Variables Zona 6	58
Tabla 12.	Variables Zona 7	60
Tabla 13.	Variables Zona 8	62

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Ámbito 1 de análisis.....	21
Figura 2.	Ámbito 2 de análisis.....	22
Figura 3.	Ámbito 3 de análisis.....	22
Figura 4.	Ámbito 9 de análisis (cabeceras urbano parroquiales).....	23
Figura 5.	Ámbito 4 de análisis.....	23
Figura 6.	Ámbito 5 de análisis.....	24
Figura 7.	Ámbito 6 de análisis.....	24
Figura 8.	Ámbito 7 de análisis.....	25
Figura 9.	Ámbito 8 de análisis.....	25
Figura 10.	Variables descendentes	27
Figura 11.	Variables ascendentes	27
Figura 12.	Variables con distinto comportamiento	27
Figura 13.	Av. Los Andes.....	34
Figura 14.	Av. Luis Moreno Mora en Ejido.....	36
Figura 15.	Calle Nicanor Aguilar en El Ejido.....	37
Figura 16.	Calle Isabel en la zona del Coliseo.....	37
Figura 17.	Zona homogénea 1	47
Figura 18.	Zona homogénea 2	49
Figura 19.	Zona homogénea 3	51
Figura 20.	Zona homogénea 4	53
Figura 21.	Zona homogénea 5	55
Figura 22.	Zona homogénea 6	57
Figura 23.	Zona homogénea 7	59
Figura 24.	Zona homogénea 8	61

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

AME: Asociación de Municipalidades Ecuatorianas

CEAACES: Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior

CIUU: Clasificación Internacional Industrial Uniforme

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

COP21: Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático en París

COPFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo

CUS: Coeficiente de Utilización del Suelo

DMT: Dirección Municipal de Tránsito

EERCS: Empresa Eléctrica Regional Centro Sur

EMAC EP: Empresa Municipal de Aseo de Cuenca

ENALQUI: Encuesta Nacional de Alquiler

ETAPA- EP: Empresa de Telecomunicaciones, Agua Potable y Alcantarillado

ETN: Estrategia Territorial Nacional

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo

MAE: Ministerio de Ambiente del Ecuador

MOP: Ministerio de Obras Públicas

MTOP: Ministerio de Transporte y Obras Públicas

NAU: Nueva Agenda Urbana

NBI: Necesidades Básicas Insatisfechas

ONU-Habitat: Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PEZT: Plan Especial de la Zona de Tolerancia

PIT: Polígono de Intervención Territorial

PMEP: Plan de Movilidad y Espacios Públicos

POUC: Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca

PRAC: Portal Regional Artesanal de Cuenca

PRECUPA: Proyecto de Recuperación de la Cuenca del Río Paute

PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo

RVE: Red Vial Estatal

SENAGUA: Secretaría Nacional del Agua

SENPLADES: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

ZEIS: Zonas Especiales de Interés Social

ZIME: Zonas de Intercambio Modal Externas

ZIMI: Zonas de Intercambio Modal Interno

1. PROCEDIMIENTO INICIAL PARA IDENTIFICAR ÁREAS A SER PRIORIZADAS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

1.1. DEFINICIÓN DE VARIABLES DE ANÁLISIS

La delimitación actual de las áreas urbanas se encuentra vigente a partir de la aprobación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, en el año 2003 y ha sufrido algunas modificaciones, siendo la última la realizada en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca realizada en el año 2015.

De manera general, la delimitación de las áreas urbanas ha generado condiciones particulares de ocupación en el territorio, configurando una realidad distinta de lo que se encuentra dentro y fuera de la circunscripción territorial del límite urbano, sin embargo, el acelerado crecimiento de la ciudad ha generado nuevas dinámicas de ocupación hacia el suelo rural.

Si bien, la concreción de este concepto en el territorio resulta compleja, constituye un mayor reto adaptarla a la información geográfica existente, ya que en muchos casos ésta no es precisa ni actualizada. Después de analizar la información existente que nos permita generar una representación real del territorio, se ha tomado una serie de variables en función de los artículos 15 y 16 del reglamento de la LOOTUGS, en donde se establecen los criterios a considerar para la delimitación del suelo urbano y la determinación del suelo rural de

expansión urbana. Para ello se realiza un análisis a través de tres aspectos generales: servicios básicos e infraestructura; uso y ocupación del suelo y medio biofísico; los cuales son aplicados a través 24 indicadores que son analizados tomando como unidad base de análisis el predio.

1.1.1. Servicios básicos e infraestructura

En el cantón Cuenca existe una de las mayores coberturas a nivel nacional de algunos servicios básicos, por lo que este indicador por sí solo no constituye un condicionante único para identificar aquellas zonas rurales que presentan condiciones similares a las urbanas, sin embargo, por esta misma situación se establece como uno de los requisitos fundamentales que las áreas rurales que serán transformadas a urbanas se encuentren plenamente abastecidas de servicios básicos.

De esta manera, los indicadores seleccionados para el análisis de dotación de servicios básicos son:

- **Agua potable:** En el cantón la principal empresa de dotación de agua potable es ETAPA, aunque existen algunas juntas de agua que tienen también una importante cobertura territorial. Para este indicador se ha tomado como base el trazado de la red de agua potable de la empresa pública señalada, a partir de la cual se traza una cobertura territorial de 50 metros lineales, considerando esta como una distancia apropiada para que los predios que no tienen el servicio puedan abastecerse fácilmente del mismo.
- **Alcantarillado:** Para este indicador se ha tomado una cobertura de 50 metros del trazado de la red de alcantarillado,

seleccionando como abastecidos aquellos predios que se encuentren al menos a esta distancia de la red.

- **Energía eléctrica:** A partir de la ubicación de los medidores eléctricos registrados por la Empresa Eléctrica Regional CENTROSUR con corte al año 2018, se traza una cobertura de 100 metros, considerando como servidos aquellos predios que se encuentren dentro de la misma.
- **Alumbrado público:** Se realiza un desfase de 40 metros de los postes de luz y luminarias instaladas en espacios públicos, puesto que ésta es la distancia promedio de separación a la que se encuentran estos elementos en las áreas consolidadas de la ciudad. Se identifica aquellos predios que se encuentran dentro de esta cobertura.
- **Costo de energía eléctrica:** Esta información parte de un análisis realizado por la Empresa Eléctrica Regional CENTROSUR, en la cual identifica el costo por habitante que representaría abastecer del servicio de energía eléctrica según el sector de la ciudad en el que se encuentre y la facilidad que tiene esta empresa para llevar el servicio por distintos aspectos de localización, topografía, etc. Este indicador se toma a fin de promover una optimización de recursos, dando prioridad a aquellas zonas rurales en las cuales tiene un menor costo la dotación de este servicio.
- **Transporte público:** Para el análisis de este indicador se realiza un desfase de 300 metros a partir del recorrido actual del transporte público, tomando ésta como una distancia apropiada para que los habitantes puedan caminar a hacer uso del mismo,

según lo establece el Plan de Movilidad y Espacios Públicos realizado por la Municipalidad de Cuenca en el año 2016.

- **Acceso a una vía:** Se realiza una compilación de los catastros viales en el cantón, a fin de identificar aquellos predios que tienen frente a una vía, sin importar la jerarquía en la que esta se encuentre. Este análisis se realiza a fin de dar prioridad a aquellos predios que presentan una mejor accesibilidad.
- **Acceso a una vía principal:** Se toma como referencia las vías principales identificadas por el Plan de Movilidad y Espacios Públicos, dando prioridad a aquellos predios que tengan frente a este tipo de vías.

1.1.2. Uso y ocupación del suelo

La ocupación en el territorio también se ha dado de una manera sumamente dispersa, con asentamientos informales que han generado una expansión acelerada y cada vez más expansiva de la mancha urbana. A fin de identificar los asentamientos que tienen un mayor grado de ocupación en el territorio se han tomado los siguientes indicadores referentes al uso y ocupación del suelo:

- **Valor catastral del suelo:** El valor base asignado por la Dirección de Avalúos y Catastros parte de un estudio realizado en el cual se analiza distintos aspectos territoriales que valoricen o desvaloricen el costo del suelo, asignando un valor base por metro cuadrado a los diferentes polígonos de análisis distribuidos por toda la ciudad.
- **Tamaño del predio:** Este indicador se incluye a fin de conocer el grado de fraccionamiento que ha tenido el territorio,

considerando que en el área urbana existen lotes de menor superficie que promueven su densificación, a diferencia del suelo rural, en donde se mantienen superficies mayores generando su conservación.

- **Usos comerciales e industriales:** En el registro de medidores eléctricos de la Empresa Eléctrica Regional CENTROSUR existe una diferenciación en cuanto a la tarifa de los medidores de tipo residencial, comercial e industrial. Para este indicador se analiza el número de indicadores eléctricos comerciales e industriales existentes por predio, a fin de conocer la concentración de usos diferentes a los residenciales, como un indicativo de una demanda de estos usos en el territorio.
- **Vacancia:** Esta variable es de suma importancia para conocer el grado de consolidación existente en el territorio. Para ello se ha tomado como base la ubicación de los medidores eléctricos registrados en el año 2018, tomando como predios vacantes aquellos que no presentan un registro de los mismos.
- **Equipamientos y áreas verdes:** Para este indicador se realiza un análisis de la cobertura de los equipamientos de seguridad, salud, educación, recreación, bienestar social, cultura y transporte, así como la población servida dentro de sus áreas de cobertura, en relación a la población que potencialmente puede abastecerse de estos establecimientos. Su valoración varía en un rango de 0 a 4, asignando un menor valor a los predios que presentan un mayor déficit, y un mayor valor a los predios que se encuentran correctamente servidos.
- **Suelo planificado:** En el suelo de expansión urbana se ha dado en los últimos años una serie de procesos de planificación parcial complementaria, a fin de tener herramientas para que este suelo crezca de forma ordenada, promoviendo la calidad de vida de sus habitantes. En este sentido se identifica los predios rurales que han sido objeto de procesos de planificación, así como los predios urbanos, los cuales se acogen a los planes urbanísticos realizados en la cabecera cantonal y en las cabeceras urbano parroquiales del cantón.
- **Cercanía a una cabecera parroquial o cantonal:** Esta variable mide la distancia del predio hacia la cabecera cantonal o parroquial más cercana al mismo, a fin de dar prioridad a aquellos asentamientos que se encuentren conurbados con las áreas urbanas existentes.
- **Urbanizaciones exteriores:** Son aquellos conjuntos habitacionales que pueden desarrollarse en suelo rural pero que están destinados a la vivienda.
- **Densidad poblacional:** Este indicador se toma a partir del registro de medidores eléctricos residenciales, los cuales son multiplicados por la composición familiar actual de 3,7 miembros por hogar. Esta población es dividida entre la superficie en hectáreas de cada predio, obteniendo la densidad poblacional neta por predio.
- **Incremento de medidores eléctricos entre el período 2010-2018:** Este indicador permite conocer los predios en los que se ha dado un incremento de ocupación durante los últimos 8 años,

de manera que se puede conocer los sectores de la ciudad con una mayor tendencia a la densificación.

1.1.3. Medio biofísico

Finalmente, a fin de dar prioridad a aquellos suelos que presenten una mayor aptitud física para ser urbanizados, se analizan variables relacionadas con el medio físico del territorio:

- **Valor ambiental del suelo:** En este indicador se señala aquellos predios que presentan una valoración ambiental que debe ser protegida, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.
- **Riesgo alto:** Para esta variable se toma como base los estudios realizados a nivel cantonal, urbano y aquellos estudios a detalle realizados para la elaboración de los distintos planes parciales que se han realizado en el territorio, de los cuales se selecciona los predios que presentan condiciones de riesgo alto o muy alto.
- **Pendientes mayores al 30%:** De acuerdo a la ordenanza vigente, se prohíbe en todo el territorio del cantón la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%. En esta variable se señala aquellos predios que presentan una pendiente superior a la señalada.
- **Protección de ríos y quebradas:** Para este indicador se selecciona aquellos predios que presentan la mayoría de su superficie en las áreas definidas como márgenes de protección

de ríos y quebradas, definidas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.

- **Aptitud agrícola:** Este indicador nos permite identificar aquellos predios rurales que presentan mejores condiciones para promover actividades agrícolas, a fin de preservar su condición si no han presentado procesos previos de urbanización.
- **Altitud:** Para esta variable se identifica aquellos predios que se encuentren en una altitud inferior a 3000 m.s.n.m., puesto que en una cota superior resulta muy difícil para la empresa pública ETAPA llevar los servicios de agua potable y alcantarillado.

Tabla 1. Variables utilizadas

ASPECTOS GENERALES DE ANÁLISIS	CÓDIGO DE VARIABLE	NOMBRE DE VARIABLE
SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTUR A	V1	Agua potable
	V2	Alcantarillado
	V3	Energía eléctrica
	V4	Alumbrado público
	V5	Costo de energía eléctrica
	V6	Transporte público
	V7	Acceso a una vía
	V8	Acceso a una vía principal
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	V9	Valor catastral del suelo
	V10	Tamaño del predio
	V11	Usos comerciales e industriales
	V12	Vacancia
	V13	Equipamientos y áreas verdes
	V14	Suelo planificado
	V15	Cercanía a una cabecera parroquial o cantonal
	V16	Urbanizaciones exteriores
	V17	Densidad poblacional
	V18	Incremento de medidores eléctricos 2010 - 2018
MEDIO FÍSICO	V19	Valor ambiental del suelo
	V20	Riesgo alto
	V21	Pendientes mayores al 30%
	V22	Protección de ríos y quebradas
	V23	Aptitud agrícola
	V24	Altitud

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

1.2. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE ANÁLISIS

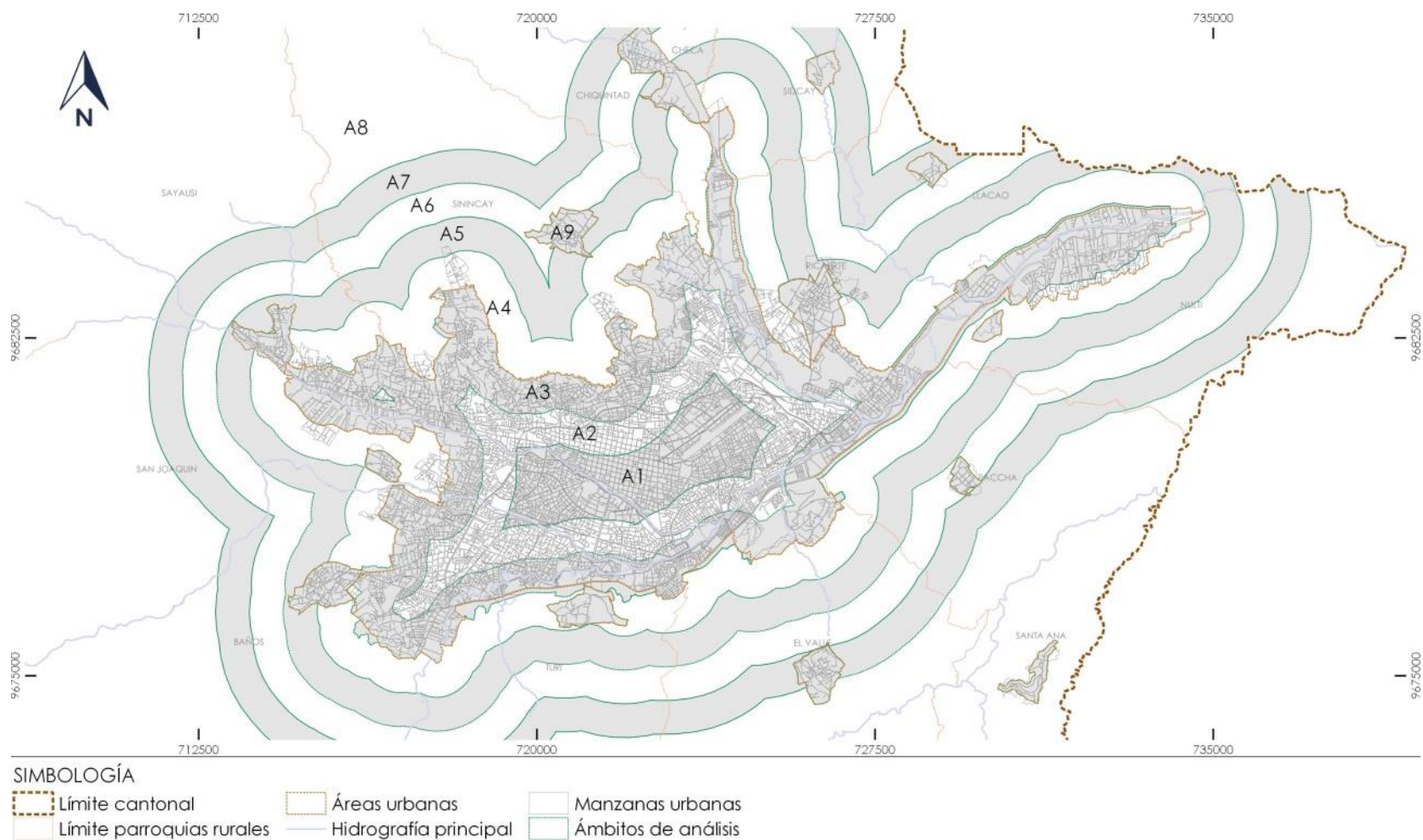
Las condiciones particulares de crecimiento que se han dado en la ciudad de Cuenca hacen que sea inaplicable trabajar con estándares referenciales a nivel nacional o internacional, por lo que la metodología busca obtener valores de referencia a partir de la situación actual del mismo territorio cantonal, es decir, a partir de las variables de análisis indicadas anteriormente, se calcula los valores promedio de las diferentes zonas urbanas y rurales de la ciudad.

Para ello se generan una serie de desfases ficticios a partir del actual límite urbano, cada uno de ellos a una distancia 750 metros lineales. Esta distancia se ha definido de manera que se pueda tener un número operativo de ámbitos de análisis que nos permitan conocer la configuración del territorio desde las áreas internas de la ciudad a medida que estas se acercan/alejan a la periferia. Este proceso se realizó con desfases inferiores (200m, 300m, 500m) y se comprobó que la variación de los resultados es muy similar hasta llegar a los 750m.

En el área rural se realizan 4 desfases, puesto que la distancia total de los mismos (3000 metros), abarca toda la superficie definida como áreas de expansión urbana.

De esta manera se genera tres ámbitos de análisis dentro de la cabecera cantonal; cinco ámbitos de análisis rurales y un último ámbito que corresponde a las cabeceras urbanas de las parroquias rurales del cantón.

Mapa 1. Ámbitos de análisis



0 2 4 km

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

1.3. VALORACIÓN DE INDICADORES

De los 24 indicadores recopilados a nivel de predio, se realiza una evaluación de cada uno de ellos y se asigna una puntuación máxima de 1 punto a aquellos valores que favorezcan la condición urbana del predio analizado (Obteniendo así una puntuación total por predio sobre 24 puntos). Esta evaluación dependerá del análisis de cada uno de los indicadores:

En las variables de: **Agua potable, Alcantarillado, Energía eléctrica, Alumbrado público, Transporte público, Acceso a una vía, Acceso a una vía principal, Suelo planificado, Urbanizaciones exteriores y Altitud** se asigna una puntuación de 1 punto (para cada variable), si la condición dada es positiva.

Por el caso contrario, en las variables en donde el valor afirmativo de cumplimiento denota una condición de predio rural (**Vacancia, Valor ambiental del suelo, Riesgo alto, Pendientes mayores al 30%, Protección de ríos y quebradas y Aptitud agrícola**) se asigna 1 punto a aquellos que no cumplen con dicha condición.

Para aquellos indicadores que presentan un rango de valores (**Costo de energía eléctrica, Valor catastral del suelo, Tamaño del predio, Usos comerciales e industriales, Equipamientos y áreas verdes, Cercanía a una cabecera parroquial o cantonal, Densidad poblacional e Incremento de medidores eléctricos entre el período 2010-2018**), se utiliza los valores promedio de los 9 ámbitos de análisis señalados anteriormente y se asigna una puntuación para cada rango de valores, obteniendo la mayor puntuación los valores que soporten la condición del predio urbano.

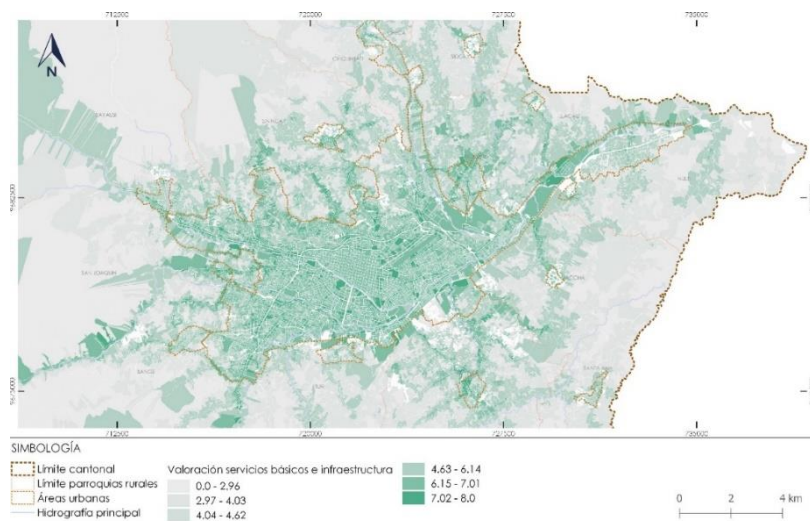
Tabla 2. Puntuación de las variables utilizadas para cada uno de los ámbitos

ÁMBITOS			SUELO URBANO				SUELO RURAL				
			CANTONAL		PARROQUIAL						
			1	2	3	9	4	5	6	7	8
NÚMERO DE PREDIOS			18361.000	35035.000	44042.000	12595.000	36541.000	23746.000	17626.000	14358.000	97782.000
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (Ha.)			943.410	1824.790	4531.490	1695.650	5237.600	4759.380	4646.870	4655.810	291222.000
SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA	V1	Agua potable	99.978	98.984	87.927	70.441	63.677	61.252	49.058	39.462	29.156
	V2	Alcantarillado	99.684	92.199	90.330	76.443	49.995	41.283	28.129	22.475	9.996
	V3	Energía eléctrica	100.000	99.954	99.741	98.555	97.903	95.473	92.636	90.208	71.174
	V4	Alumbrado público	99.733	98.750	92.927	88.750	77.844	71.760	70.640	64.960	49.547
	V5	Costo de energía eléctrica	920.669	1001.854	1099.585	1172.470	1252.905	1286.910	1309.690	1326.960	1344.450
	V6	Transporte públioc	100.000	97.759	88.399	94.283	66.222	58.907	61.307	58.051	43.988
	V7	Acceso a una vía	98.965	97.069	86.553	61.088	72.091	74.202	78.373	80.534	78.310
	V8	Vías principales	12.646	11.443	15.592	28.472	10.113	8.477	9.582	8.281	9.691
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	V9	Valor del suelo	397.189	266.073	179.028	90.858	59.142	46.597	46.173	46.252	44.319
	V10	Tamaño del predio	385.002	388.782	802.832	1053.790	1305.904	1862.970	2434.005	3119.630	26037.500
	V11	Usos comerciales e industriales	0.634	0.243	0.089	0.094	0.026	0.021	0.014	0.011	0.009
	V12	Vacancia	43.456	45.567	55.780	64.462	72.810	75.360	76.048	79.106	83.127
	V13	Equipamientos y áreas verdes	2.628	2.536	2.312	1.751	1.710	1.456	1.161	0.909	0.695
	V14	Suelo planificado	100.000	100.000	100.000	96.118	61.600	32.389	17.842	5.628	2.717
	V15	Cercanía a cabecera parroquial / cantonal	0.000	0.000	0.000	0.000	299.155	781.744	967.266	1363.860	3385.200
	V16	Urbanizaciones exteriores	0.000	0.000	0.000	0.000	0.027	2.683	1.742	0.000	0.003
MEDIO FÍSICO	V17	Densidad poblacional	274.091	239.962	136.930	71.722	34.624	27.038	21.528	13.537	7.389
	V18	Incremento de medidores eléctricos 2010 - 2018	41.135	37.654	20.852	12.888	6.505	6.973	7.998	4.392	1.963
	V19	Valor ambiental	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.017	0.075
	V20	Riesgo alto	0.594	7.039	13.692	19.540	27.644	28.417	37.074	43.279	34.176
	V21	Pendientes mayores al 30%	0.969	4.010	8.156	14.061	19.209	21.039	28.910	39.302	49.008
	V22	Protección de ríos y quebradas	1.498	2.520	5.897	8.130	5.989	5.938	6.297	8.121	9.918
	V23	Aptitud agrícola	54.137	72.759	72.862	71.368	55.685	47.536	42.191	30.262	25.849
	V24	Altitud inferior a 3000 m.s.n.m.	99.701	99.697	99.566	99.238	98.648	98.488	96.829	94.421	83.707

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

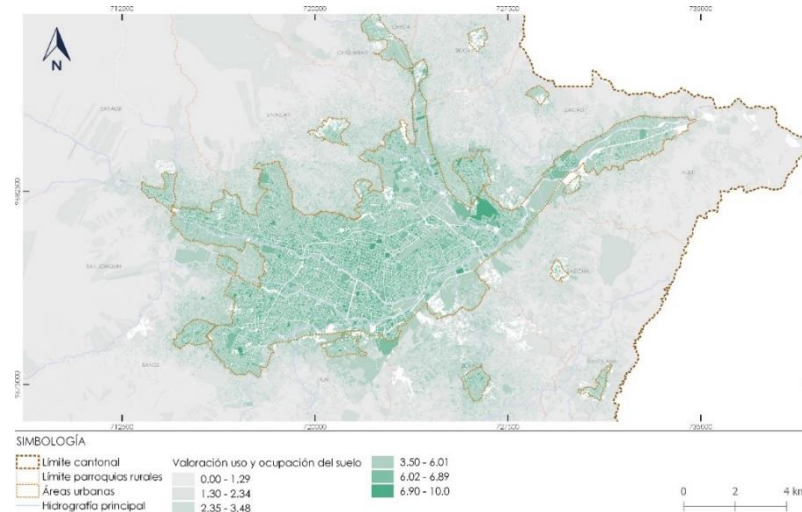
Una vez obtenidos los puntajes a nivel de predio, se genera tres mapas de acuerdo a la puntuación parcial según los aspectos generales de análisis, y un cuarto mapa que corresponde a la valoración total de los 24 indicadores, tomando como referencia los valores promedio obtenidos de los ámbitos de análisis:

Mapa 2. Puntuación parcial 1: servicios básicos e infraestructura



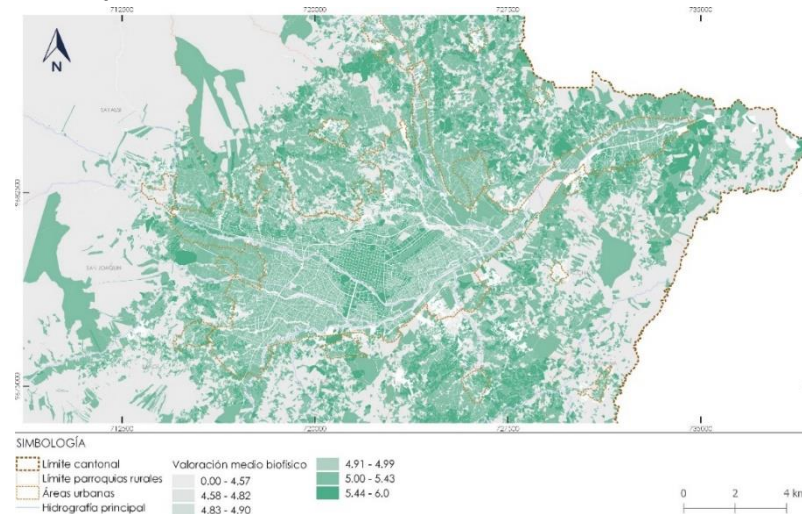
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 3. Puntuación parcial 2: uso y ocupación del suelo



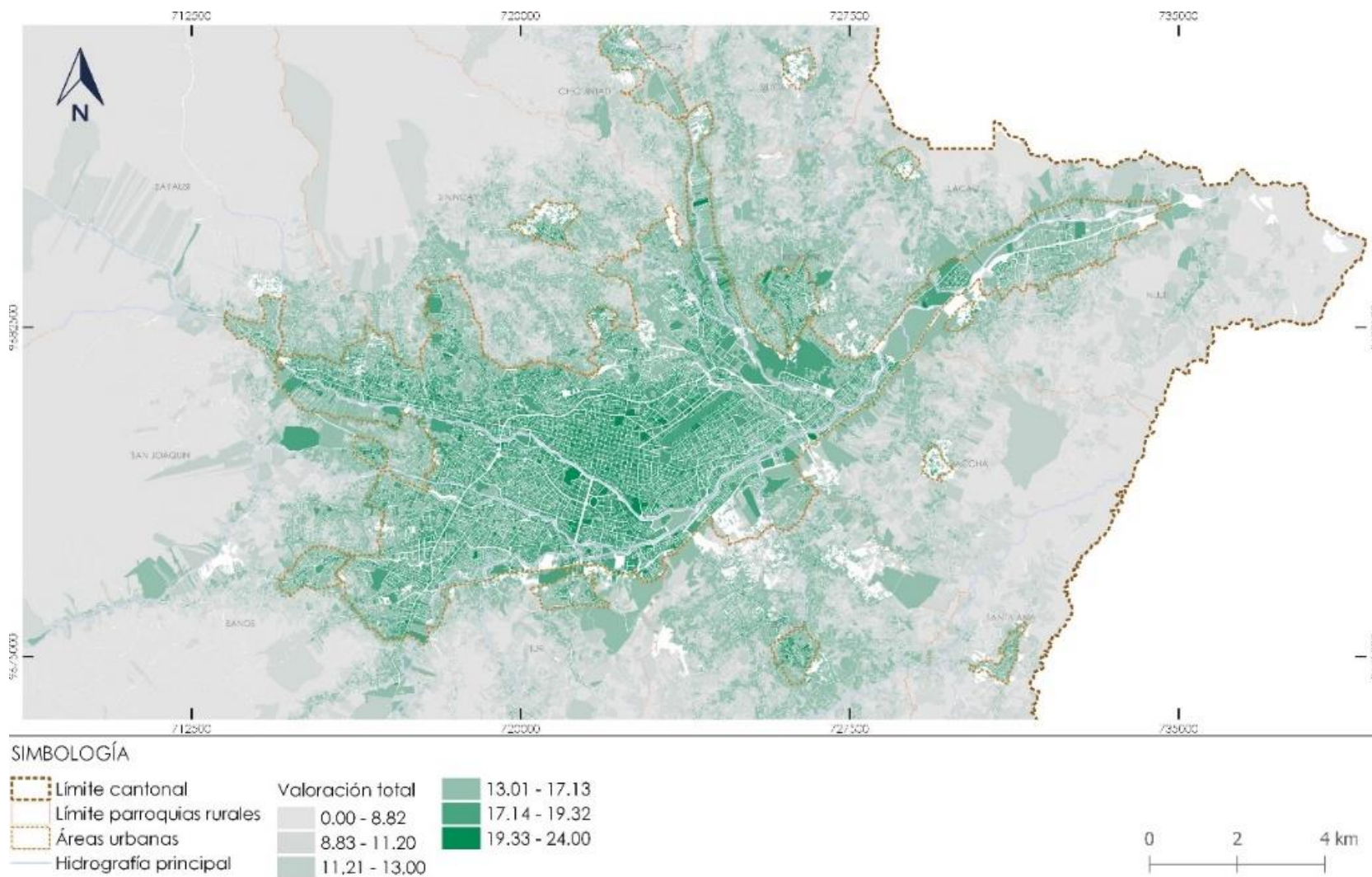
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 4. Puntuación parcial 3: medio biofísico



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 5. Puntuación total



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

En los 9 ámbitos de análisis se obtiene los siguientes resultados:

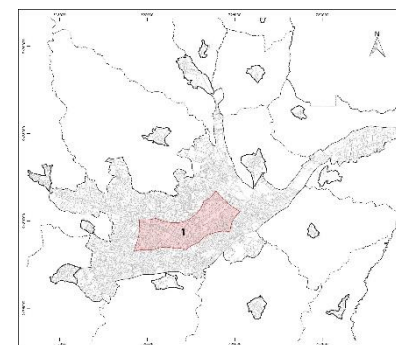
Tabla 3. Resultados de las variables agrupadas en los nueve ámbitos de análisis

ASPECTOS DE ANÁLISIS	ÁMBITOS								
	SUELO URBANO				SUELO RURAL				
	CANTONAL			PARROQUIAL					
	1	2	3	9	4	5	6	7	8
SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA (8 VARIABLES)	7.01	6.74	6.14	5.56	4.62	4.29	4.03	3.74	2.96
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (10 VARIABLES)	6.89	6.61	6.01	5.33	3.48	2.70	2.34	1.95	1.29
MEDIO FÍSICO (6 VARIABLES)	5.43	5.13	4.99	4.86	4.90	4.96	4.82	4.72	4.57
VALORACIÓN TOTAL (24 VARIABLES)	19.32	18.48	17.13	15.75	13.00	11.95	11.20	10.41	8.82

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

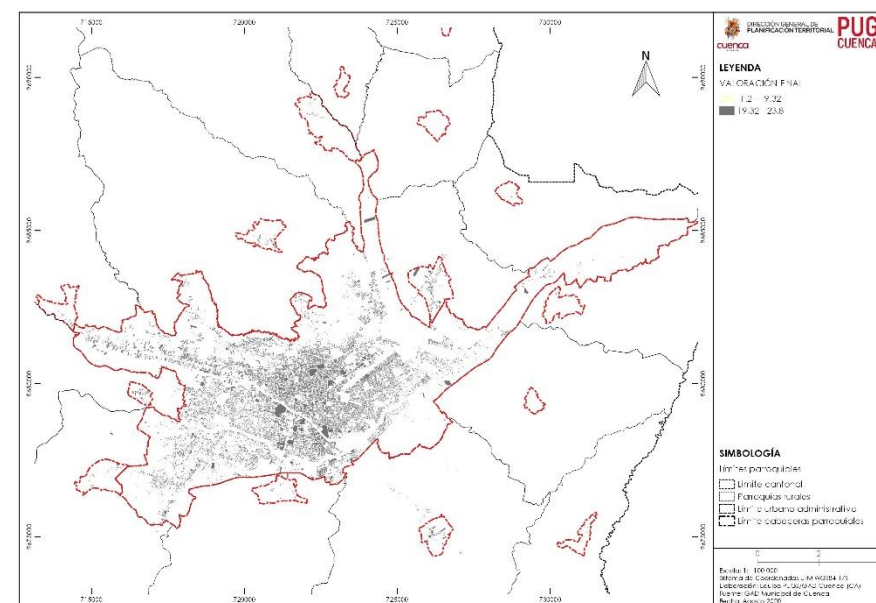
Si graficamos las puntuaciones a nivel de predio, haciendo un corte en cada uno de los valores promedio de los 9 ámbitos de análisis, se puede conocer aquellos predios que cumplen con las características actuales de cada uno de los ámbitos:

Figura 1. Ámbito 1 de análisis



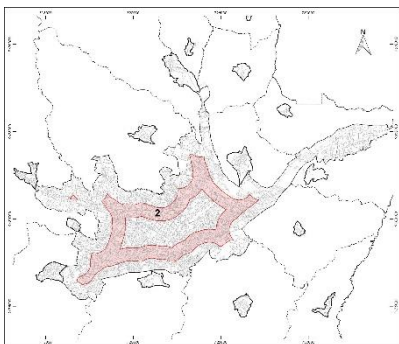
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 6. Valoración promedio ámbito 1



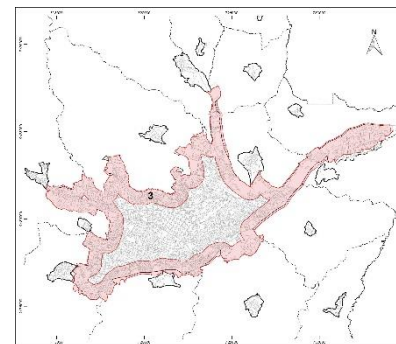
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 2. Ámbito 2 de análisis



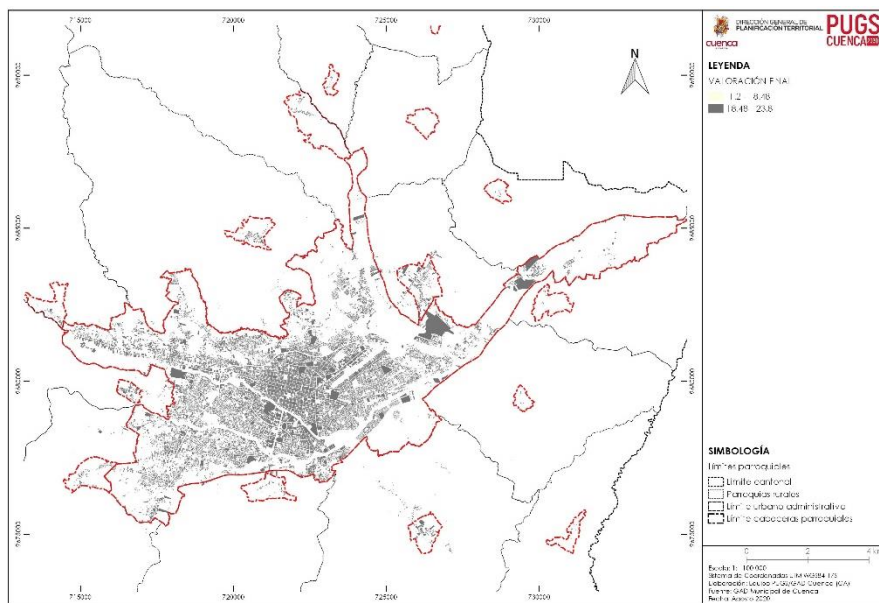
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 3. Ámbito 3 de análisis



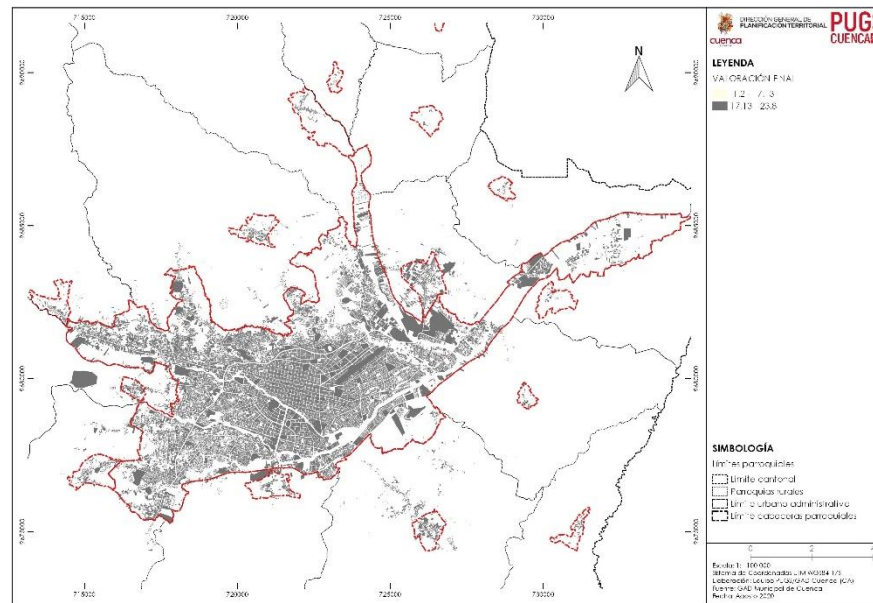
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 7. Valoración promedio ámbito 2



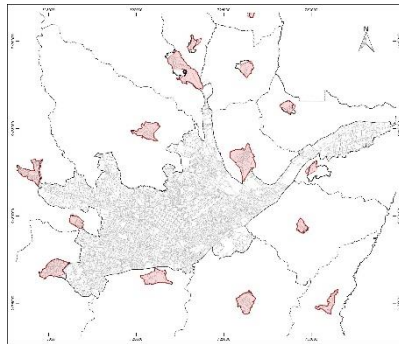
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 8. Valoración promedio ámbito 3



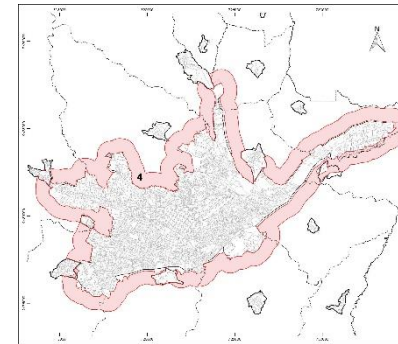
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 4. Ámbito 9 de análisis (cabeceras urbano parroquiales)



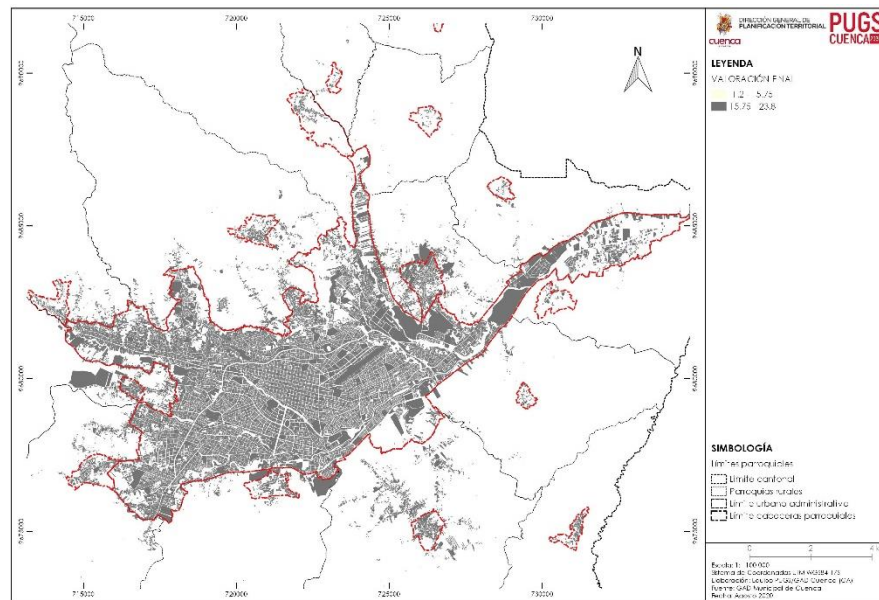
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 5. Ámbito 4 de análisis



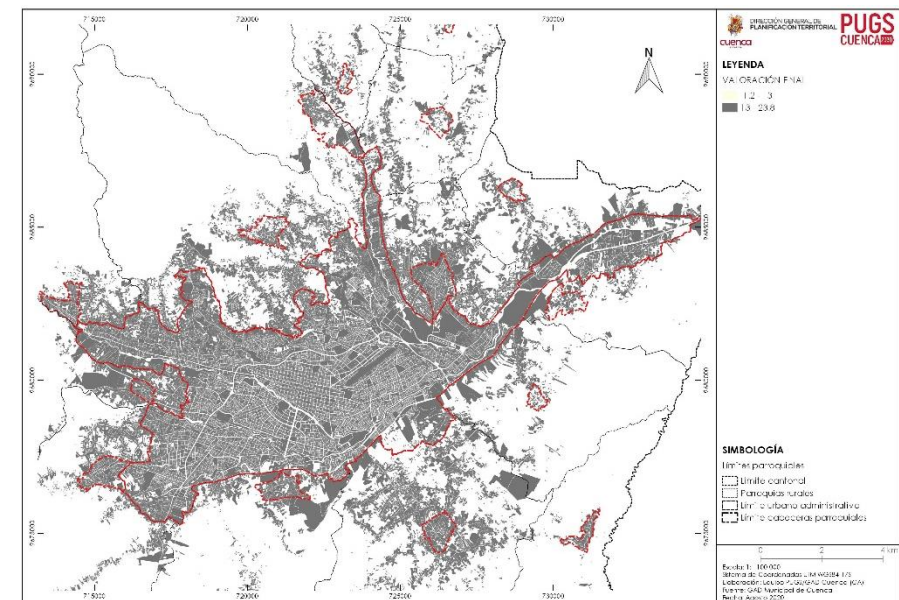
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 9. Valoración promedio ámbito 9 (cabeceras urbano parroquiales)



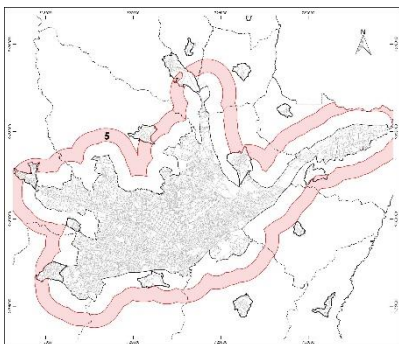
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 10. Valoración promedio ámbito 4



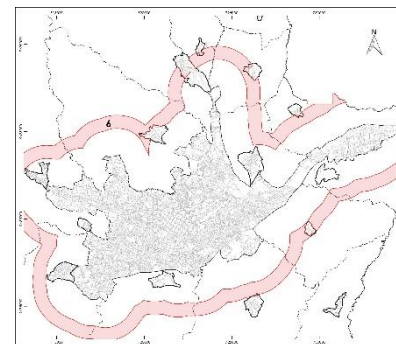
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 6. Ámbito 5 de análisis



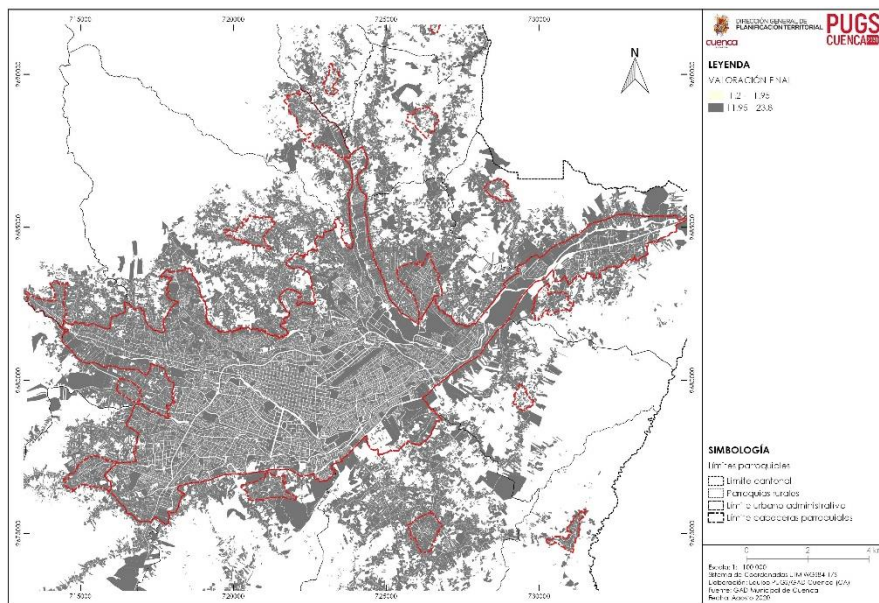
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 7. Ámbito 6 de análisis



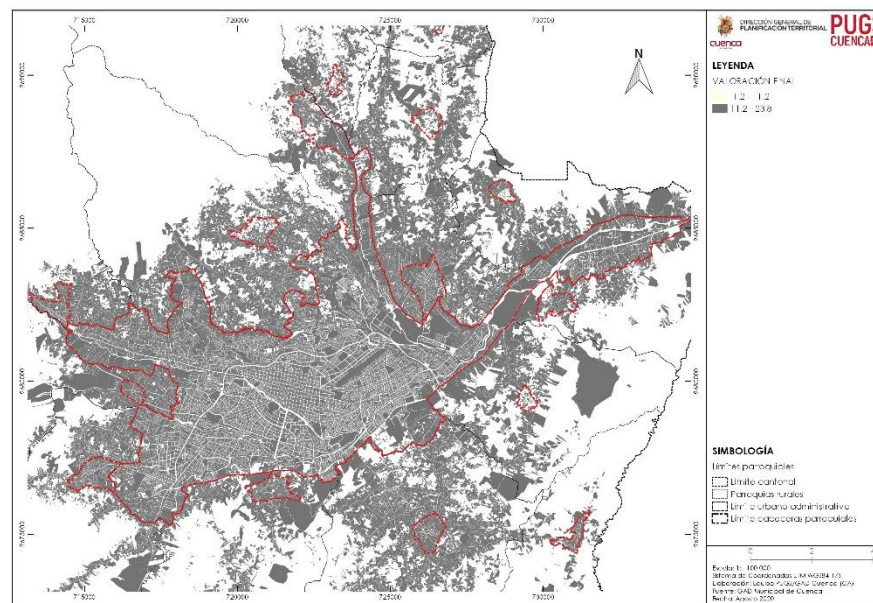
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 11. Valoración promedio ámbito 5



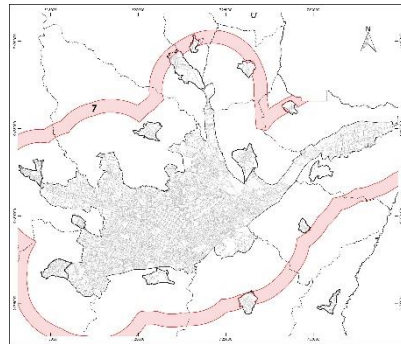
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 12. Valoración promedio ámbito 6



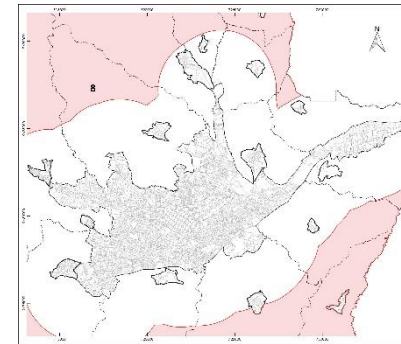
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 8. Ámbito 7 de análisis



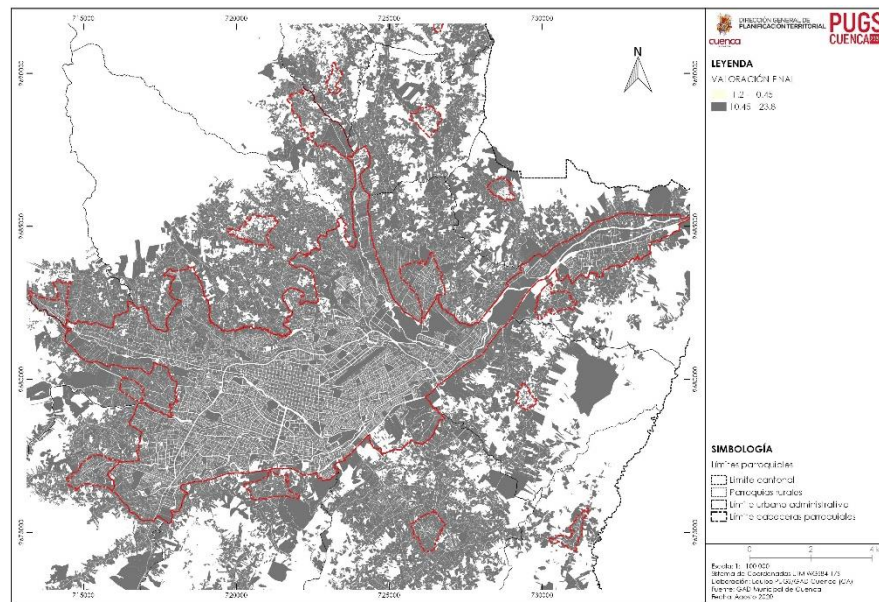
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 9. Ámbito 8 de análisis



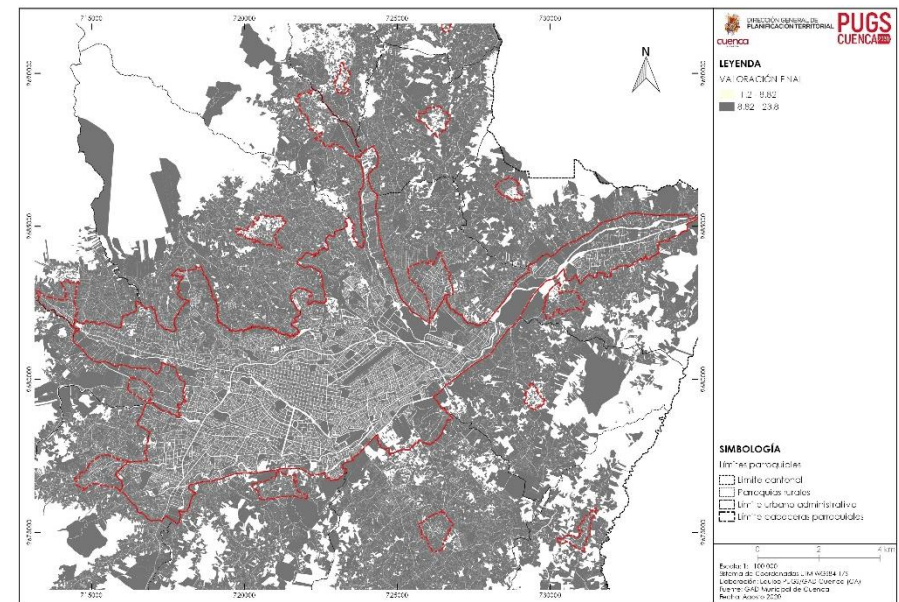
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 13. Valoración promedio ámbito 7



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Mapa 14. Valoración promedio ámbito 8



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Si analizamos el comportamiento de las diferentes variables en cada uno de los anillos de análisis, podemos ver que la mayoría de indicadores tiende a disminuir a medida que su ámbito se aleja del núcleo central. Esto es en referencia principalmente a los servicios e infraestructuras existentes en el territorio, y a los indicadores referidos al nivel de uso y ocupación del suelo.

Por otra parte, algunos indicadores se incrementan a medida que se aleja su ámbito de análisis. Estos son los referentes a: Tamaño de lote, Costo para la dotación de energía eléctrica, Vacancia del suelo, Condiciones ambientales y de riesgo.

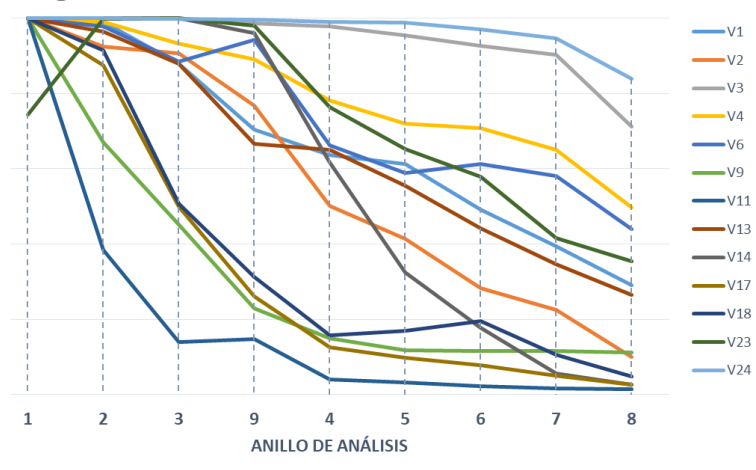
Finalmente tenemos tres indicadores que tienen un comportamiento diferente: Régimen urbano del suelo (la mayoría de urbanizaciones exteriores se concentran en el ámbito 5 de análisis). Acceso a una vía principal (se fortalece esta condición en las cabeceras parroquiales pero disminuye la accesibilidad a nivel de predio)

Tabla 4. Códigos variables de análisis

V1 Agua potable
V2 Alcantarillado
V3 Energía eléctrica
V4 Alumbrado público
V5 Costo para la dotación de energía eléctrica
V6 Transporte público
V7 Acceso a una vía
V8 Acceso a una vía principal
V9 Valor catastral base del suelo
V10 Tamaño del predio
V11 Usos comerciales e industriales
V12 Vacancia del suelo
V13 Equipamientos y áreas verdes
V14 Suelo planificado
V15 Cercanía a cabecera parroquial / cantonal
V16 Régimen urbano del suelo
V17 Densidad poblacional
V18 Variación de la población 2010-2018
V19 Valor ambiental
V20 Riesgo no mitigable
V21 Pendientes mayores al 30%
V22 Protección de ríos y quebradas
V23 Aptitud agrícola
V24 Altitud superior a 3000 m.s.n.m.

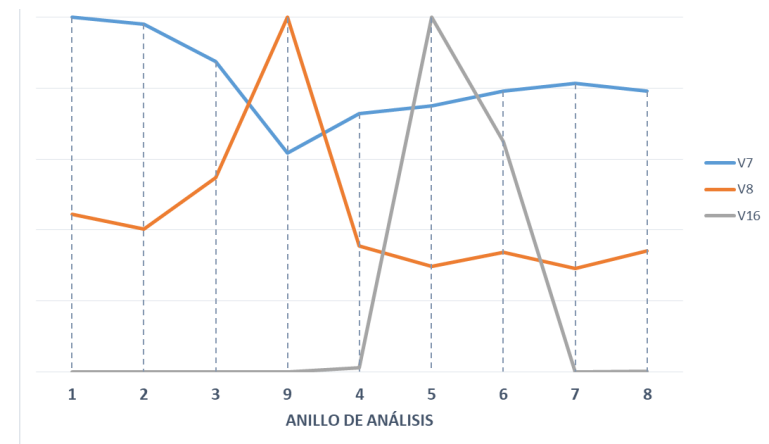
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 10. Variables descendentes



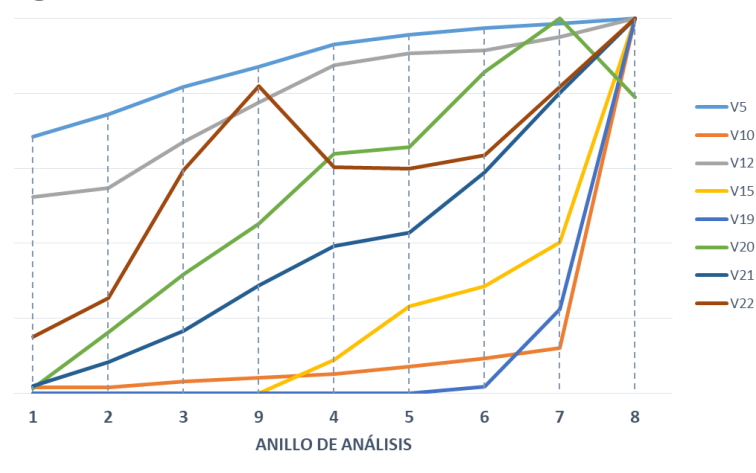
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 12. Variables con distinto comportamiento



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Figura 11. Variables ascendentes



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

2. PROCEDIMIENTO PARA DEFINIR ZONAS DE INTERÉS DE DESARROLLO URBANÍSTICO

2.1. OBJETIVOS

Las zonas de interés constituyen aquellos sectores y áreas con mayor potencial de desarrollo urbanístico en la ciudad de Cuenca. Los objetivos planteados para su identificación son los siguientes:

- Identificar ejes de desarrollo donde se pueda promover una mayor densidad, mixtura de usos y accesibilidad, según variables definidas por el GAD que permitan alcanzar el modelo de ciudad deseado
- Cerrar la gran brecha entre lo planeado y lo real. En este sentido, en el pasado se ha cometido el error de no considerar durante el planeamiento dos aspectos muy relevantes, tales como la viabilidad financiera y el interés de invertir por parte del sector privado. Así, la norma se encontraba completamente deslindada de las condiciones económicas de la ciudad: muy generosa en zonas sin condiciones para la inversión, restrictiva en las más importantes. Queremos revertir esos errores y promover un planeamiento participativo que resulte en una norma viable.
- Identificar los ejes con mayor potencial para la implementación de herramientas de gestión, tal como la concesión onerosa.

En este sentido se pretende promover una mayor diversificación y densificación a lo largo de ejes estratégicos, en los cuales se cuenta con condiciones favorables para un mayor aprovechamiento urbanístico y por tanto, podrían constituir grandes polos de inversión privada. A su

vez, estas zonas poseen un gran potencial para la aplicación de herramientas de gestión y captura de valor, a través del establecimiento de una norma básica, máxima y específica.

Además, es importante destacar que otro objetivo de la identificación de zonas de interés es la posibilidad de llevar a cabo una planificación participativa que incorpore las necesidades de uno de los actores más importantes de la ciudad a fin de alcanzar de manera conjunta el modelo de ciudad priorizado en el PDOT. Finalmente, la norma urbanística vigente se encuentra deslindada de las condiciones del mercado. En este sentido, el ejercicio busca generar una normativa viable financieramente y que incorpore las condiciones de mercado predominantes en la ciudad.

2.2. METODOLOGÍA

La definición de las zonas de interés requirió la utilización de información obtenida durante la etapa inicial de diagnóstico del PUGS. Para ello se siguieron los siguientes pasos:

- Definición de variables
- Valoración de variables generales
- Valoración de variables restrictivas
- Identificación final de zonas de interés

2.2.1. Definición de variables

Se identificaron dos tipos de variables: el primer grupo de variables son indicadores que permitieron delimitar áreas ideales para un mayor aprovechamiento urbanístico y a su vez atractivas para el sector inmobiliario. A través de este análisis se buscaba identificar ejes y/o

áreas con una alta mixtura de usos, alto valor paisajístico, adecuada provisión de servicios públicos y buena accesibilidad a entretenimiento y empleo.

El segundo grupo de variables son de características restrictivas y que afectan directamente la viabilidad de proyectos inmobiliarios. En el caso de Cuenca se identificaron variables como el tamaño promedio de predio, el porcentaje de predios inventariados como históricos, así como restricciones vinculadas a la cercanía a zonas de alto riesgo o con valor ambiental.

Se asignó un puntaje de 1, 3 o 5 (bajo, medio y alto) a cada variable para finalmente sumar todos los puntajes a fin de determinar las zonas con mayor valoración.

2.2.1.1. Variables generales

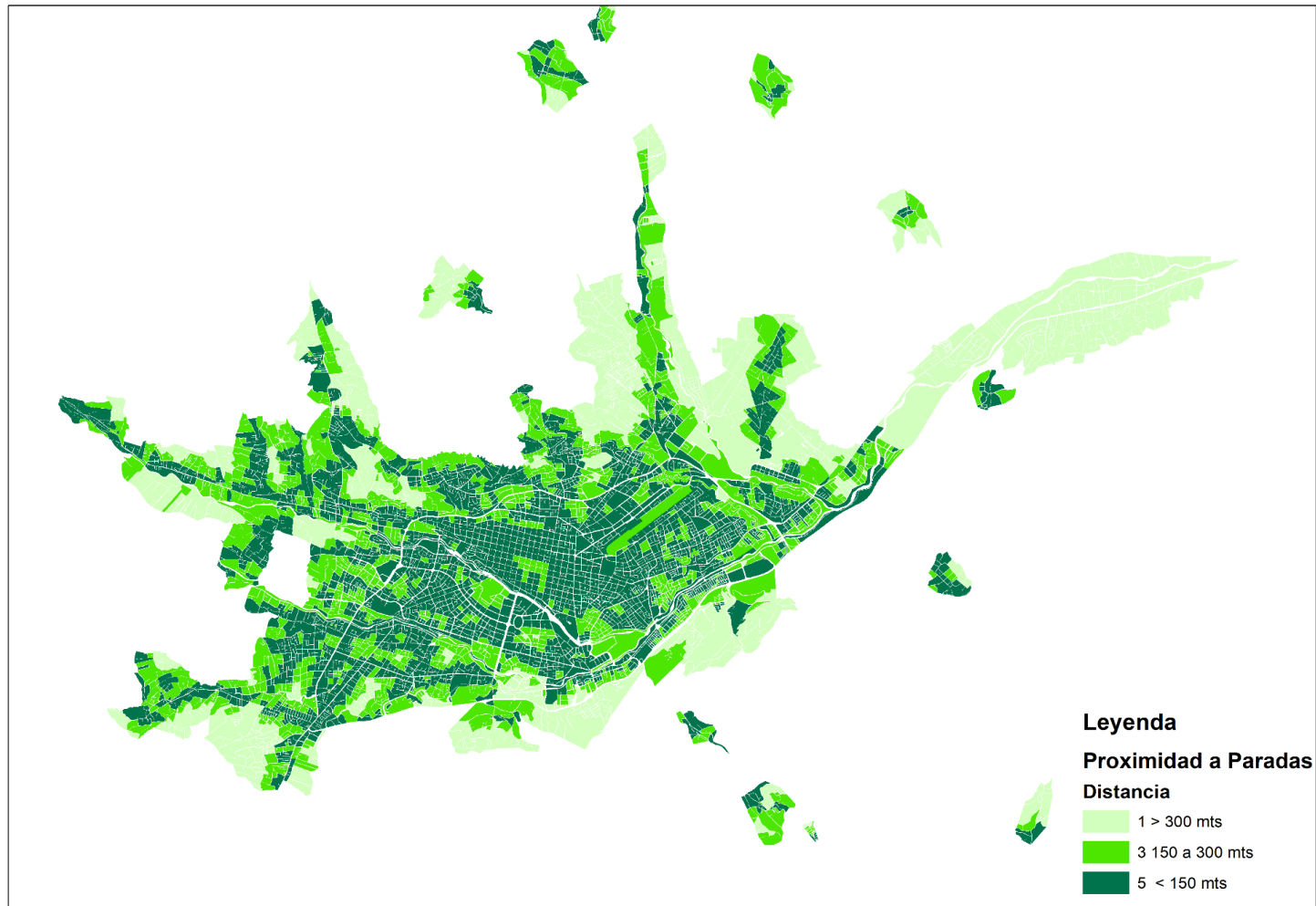
- **Accesibilidad**

Cercanía a ejes viales importantes e intersecciones: se otorgó el mayor puntaje a los predios frontales y a aquellos predios ubicados a una distancia menor a 100 metros de vías de comunicación más importantes consideradas como colectoras y que permiten la interconexión entre distintos sectores de la ciudad (Jerarquía 3 y 4). Entre las vías identificadas se encuentran la Av. Las Américas, Av. Ordoñez Lasso, Av. 10 de Agosto, Av. Solano, Av. Huayna Cápac, entre otros ejes. Asimismo, se identificaron las intersecciones entre las vías de jerarquía 1 a la 4, las cuales constituyen puntos de oportunidad para el desarrollo inmobiliario debido a su accesibilidad, ubicación estratégica, amplia sección y mixtura de usos. Algunas intersecciones estratégicas son: Ordoñez Lasso/Las

Américas, Solano/Remigio Crespo, 12 de abril/Unidad Nacional, Américas/Remigio Crespo, Solano/10 de Agosto, entre otras.

Transporte público: una variable importante fue la cercanía a ejes con buena cobertura de transporte público, en particular alrededor del eje tranviario. Se consideró como un acceso adecuado una distancia menor a 300 metros a una parada de bus.

Mapa 15. Acceso a transporte público



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

- **Uso y Ocupación del Suelo**

Mixtura de usos: se utilizó la base de datos de medidores eléctricos al 2018 para medir el nivel de concentración de usos residenciales, industriales y comerciales. Aquellas manzanas con mayor diversidad de usos obtuvieron una puntuación de 5. La mixtura de usos, junto a la cercanía a centros de empleo, se encuentra positivamente relacionada a mayores valores del suelo, además de afectar las decisiones de movilidad y posiblemente reducir los tiempos de viaje promedio (Cervero 1995, Bordoloi et al 2013, Kockelman 1997). En este sentido, la cercanía a usos comerciales se asocia a desplazamientos no motorizados y tiende a promover la menor tenencia de vehículos, siendo la mixtura de usos una variable más importante para definir el modo de viaje que la densidad residencial (Cervero 1995).

Cercanía a centros de abastecimiento y centros comerciales: los centros comerciales tienden a incrementar el valor comercial de la vivienda a su alrededor, en especial los centros comerciales de mayor tamaño (Sirpal 1994). Por este motivo se valoraron positivamente áreas cercanas a centros comerciales como El Batán, Coral o Mall del Río. El nivel de cobertura valorado fue de 400m, 800m y mayor a 800m, que de acuerdo a la valoración corresponde a 5, 3 y 1, respectivamente.

- **Equipamientos y áreas verdes**

Servicio general de equipamientos: Se utiliza como indicador el nivel de cobertura de servicios de equipamientos obtenido en el diagnóstico del PUGS. En este sentido, se obtuvo el área del equipamiento por habitante, así como su cobertura territorial en función de la proximidad de la población. Se decidió no considerar el impacto individual en el territorio de cada tipo de equipamiento (centros educativos, aeropuerto,

hospitales, entre otros). En su lugar, se consideró como atractiva un área con adecuados niveles de cobertura de servicios a nivel general.

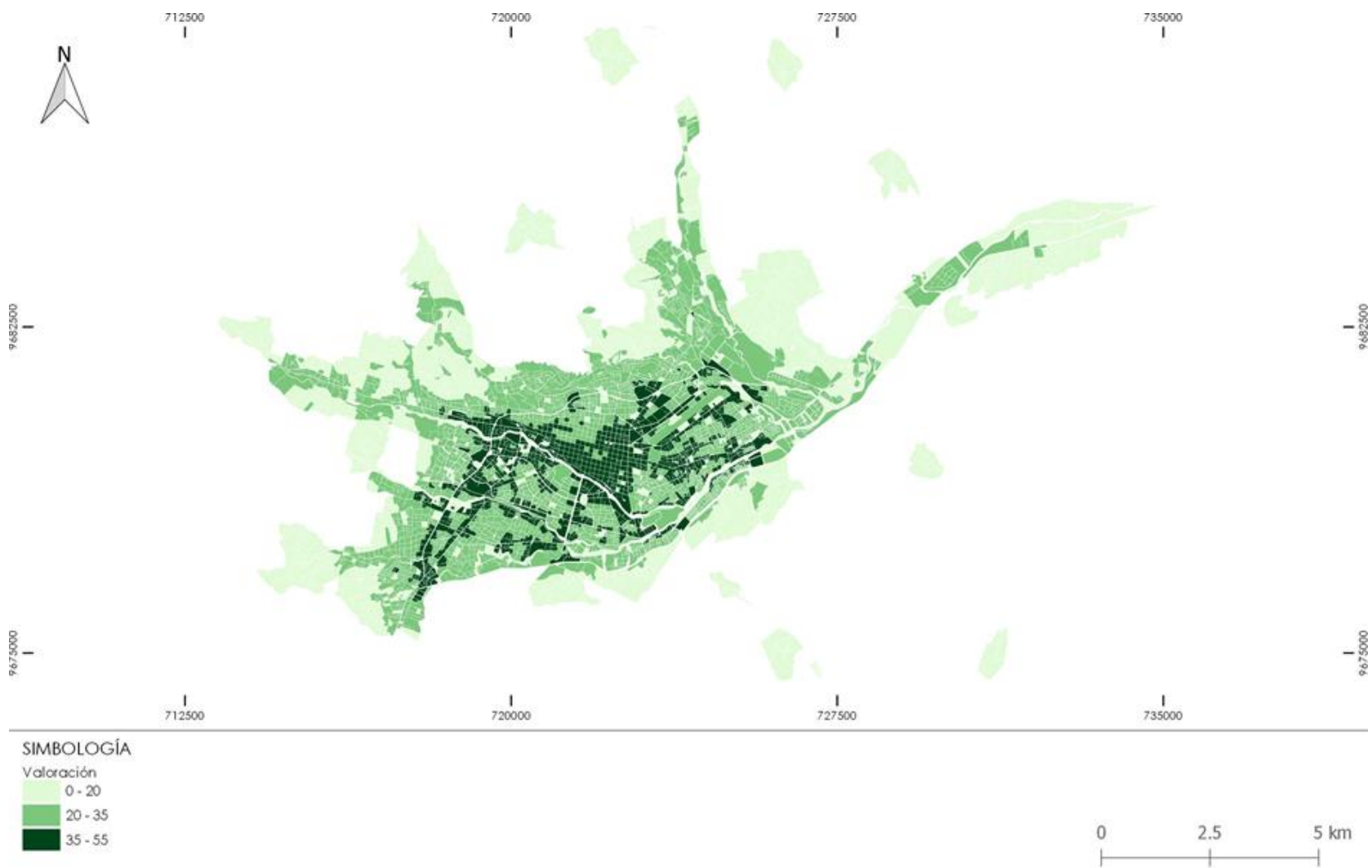
Cercanía a áreas verdes: la proximidad a áreas de recreación y espacios verdes tienen un impacto positivo sobre el valor del suelo y la preferencia de localización de usos residenciales (Gao & Asami, 2007; Kong et al 2007). Este vínculo es fuertemente reconocido en la literatura. Por este motivo, se priorizaron las áreas circundantes a los parques lineales de Cuenca, principalmente Yanuncay y Tomebamba, así como áreas verdes de alcance vecinal que tuvieran una superficie aproximada de 5000m². Para el análisis de esta variable se emplearon rangos de 200, 400 y 400 metros o más, con su respectiva equivalencia a la valoración de 5, 3 y 1.

La identificación de estas áreas permitirá además promover una mayor densidad alrededor de las mismas y mejorar el acceso de la población a espacios verdes. Asimismo, los parques lineales de Cuenca ofrecen la ventaja de visuales muy atractivas y secciones de vía idóneas para albergar una gran densidad.

Áreas de alto valor paisajístico y turístico: otra variable considerada fue la ubicación en zonas de alto valor paisajístico o áreas consideradas como icónicas ('landmarks') en la ciudad. Como ejemplos se pueden mencionar las zonas de "Tres Puentes", "Pumapungo" y varias secciones cercanas a los parques lineales. La cercanía a estos puntos se valoró en función de rangos de influencia caminables de 200, 500 y 500 metros o más.

Como resultado de la aplicación de todas las variables antes descritas se obtuvo un primer mapa de las zonas de interés. Los ejes y áreas identificadas preliminarmente incluyen el Centro Histórico, El Ejido, Totoracocha, Vergel, los ejes viales de Ordoñez Lasso, Av. Las Américas, Av. Don Bosco, y los parques lineales de Tomebamba y Yanuncay.

Mapa 16. Zonas de interés - Análisis preliminar



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

2.2.1.2. Variables restrictivas

Una vez culminado el análisis preliminar, se procedió a un segundo análisis que tenía como principal objetivo identificar y retirar aquellas zonas que tuvieran un alto número de restricciones para la inversión y densificación. Las variables más importantes incluyen la concentración de viviendas patrimoniales, cercanía a zonas de riesgo, márgenes de protección o cono de aproximación, un alto nivel de fraccionamiento del suelo, entre otras variables.

Áreas históricas y patrimoniales

Esta variable constituye una de las más restrictivas para el fomento de mayor aprovechamiento o renovación urbanística. No obstante, al interior del área declarada como Patrimonio Cultural existen edificaciones sin valor patrimonial o incluso valor negativo. En este sentido, se identificaron las manzanas de acuerdo a la concentración de edificaciones con valor arquitectónico A, B, valor emergente y ambiental.

En los casos de alta concentración de edificaciones con valor patrimonial, se otorgó una puntuación de 1, mientras que las manzanas con un alto porcentaje de edificaciones sin valor o valor negativo obtuvieron un 5.

Áreas no urbanizables

Se ha considerado dentro de esta variable a las áreas de alto riesgo, márgenes de protección de ríos y quebradas, así como pendientes mayores al 30%. En el caso particular de esta variable, todas las manzanas incluidas dentro de estas áreas fueron eliminadas del análisis.

Fraccionamiento del suelo

Una limitante importante para el desarrollo inmobiliario lo constituye el alto grado de subdivisión del suelo en algunas zonas de la ciudad, lo cual se traduce en escasez de predios suficientemente grandes para albergar edificios de alta densidad. En este sentido, cerca del 50% de los predios del área urbana de Cuenca posee entre 120 y 300m². Esto a su vez incrementa el costo de integración parcelaria para potenciales desarrolladores inmobiliarios.

Aeropuerto

Como resultado de su ubicación en el centro de la ciudad, el cono de aproximación del aeropuerto limita la altura potencial en numerosas zonas de la ciudad, en particular alrededor del aeropuerto y al norte y noroeste de la ciudad donde la topografía es más elevada. Para esta parte del análisis se consideró únicamente el margen de protección de 150m alrededor del aeropuerto, donde es estrictamente prohibido edificar, eliminando todas aquellas manzanas incluidas dentro de este margen. Durante la formulación de la propuesta de norma urbanística se está limitando la altura máxima permitida en base al cono de aproximación.

El conjunto de variables presentadas permitieron reducir las zonas de interés pre-identificadas en la primera etapa, tales como el Centro Histórico y el área alrededor de la Av. Loja. El análisis fue complementado con trabajo de campo a fin de corroborar y descartar zonas que a pesar de cumplir con un gran número de requisitos positivos, poseen un deficiente diseño urbano, tal como una limitada sección de vía o la carencia de atractivo arquitectónico (esta última variable no puede medirse a través de indicadores). En esta categoría se encuentran

la Av. Los Andes y gran parte de la Av. Don Bosco, así como la zona de El Vecino.

Figura 13. Av. Los Andes.



Fuente: Google, 2019

Una vez culminado el análisis complementario se obtuvo una segunda propuesta de zonas de interés:

Mapa 17. Zonas de interés – segunda versión



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

2.2.1.3. Otras variables y análisis final

Bajo este mismo concepto, se añadieron algunas zonas de interés cuyo atractivo no pudo ser capturado a través de las variables señaladas en el primer análisis debido a la falta de información. El trabajo de campo fue fundamental para identificar zonas con secciones amplias, predios esquineros de gran tamaño sin desarrollar, calles con un alto número de estacionamientos de superficie y predios vacantes, así como avenidas con un alto grado de arborización y atractivo arquitectónico. Asimismo, el trabajo de campo permitió analizar el tipo de implantación predominante, la existencia de proyectos inmobiliarios de alta densidad en la zona y la categoría de uso predominante a un gran nivel de detalle. Se puede mencionar como ejemplos de estas avenidas incluidas como nuevas zonas de interés a las avenidas Luis Moreno Mora (Figura 5), Roberto Crespo, Agustín Cueva, Juan Iñiguez, todas ellas ubicadas en el El Ejido/Vergel, así como secciones de la Av. Isabel la Católica, 12 de Octubre en el vecindario de Yanuncay y Paseo de los Cañaris en Totoracocha.

Figura 14. Av. Luis Moreno Mora en Ejido.



Fuente: Edgardo Sara, 2019 PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

Finalmente, la última parte del análisis requirió revisar a detalle la sección de la vía de las áreas seleccionadas a través del trabajo de campo arriba indicado, así como el análisis de imágenes a través de Google Maps. Cabe indicar que esto fue necesario debido a que la base de datos de secciones de vía se encuentra incompleta para las calles y avenidas secundarias de la ciudad. De esta forma, se eliminaron calles con una sección de vía menor a 8 metros. Por ejemplo, se eliminaron calles secundarias (figuras 6 y 7) a pesar de encontrarse en ubicaciones estratégicas o muy cercanas a intersecciones de alto valor. En este tipo de calles deberá mantenerse el uso residencial de baja densidad y

establecer las condiciones para mayores retiros frontales y secciones de vía.

Figura 15. Calle Nicanor Aguilar en El Ejido.



Fuente:google, 2019

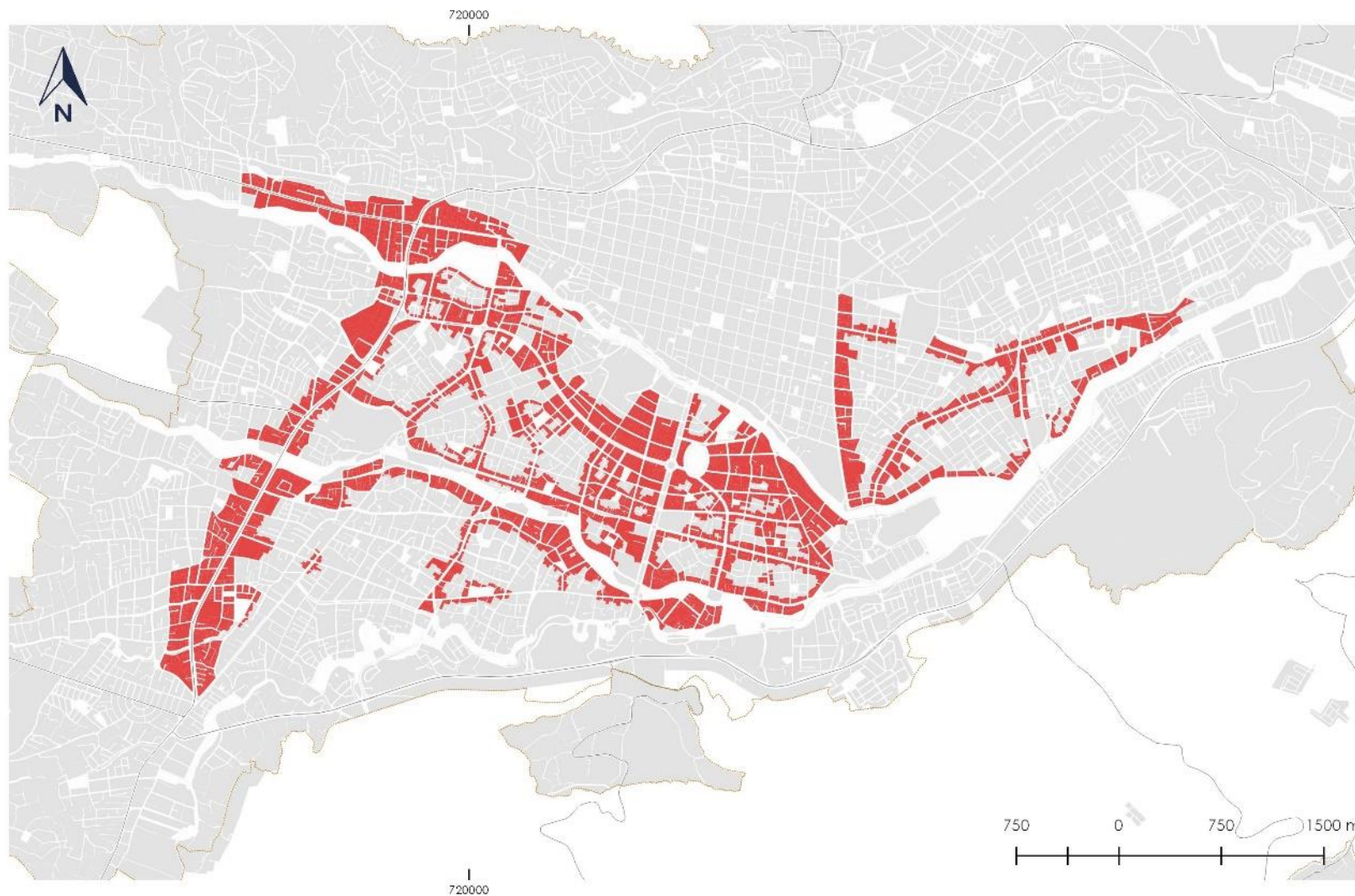
Figura 16. Calle Isabel en la zona del Coliseo.



Fuente:google, 2019

De esta forma, se culminó el análisis y se obtuvo una última versión del mapa de zonas de interés, el cual incluye el análisis de variables preliminares, pero también incorpora información de campo, satelital e igual de importante, el conocimiento del territorio.

Mapa 18. Zonas de interés – versión final



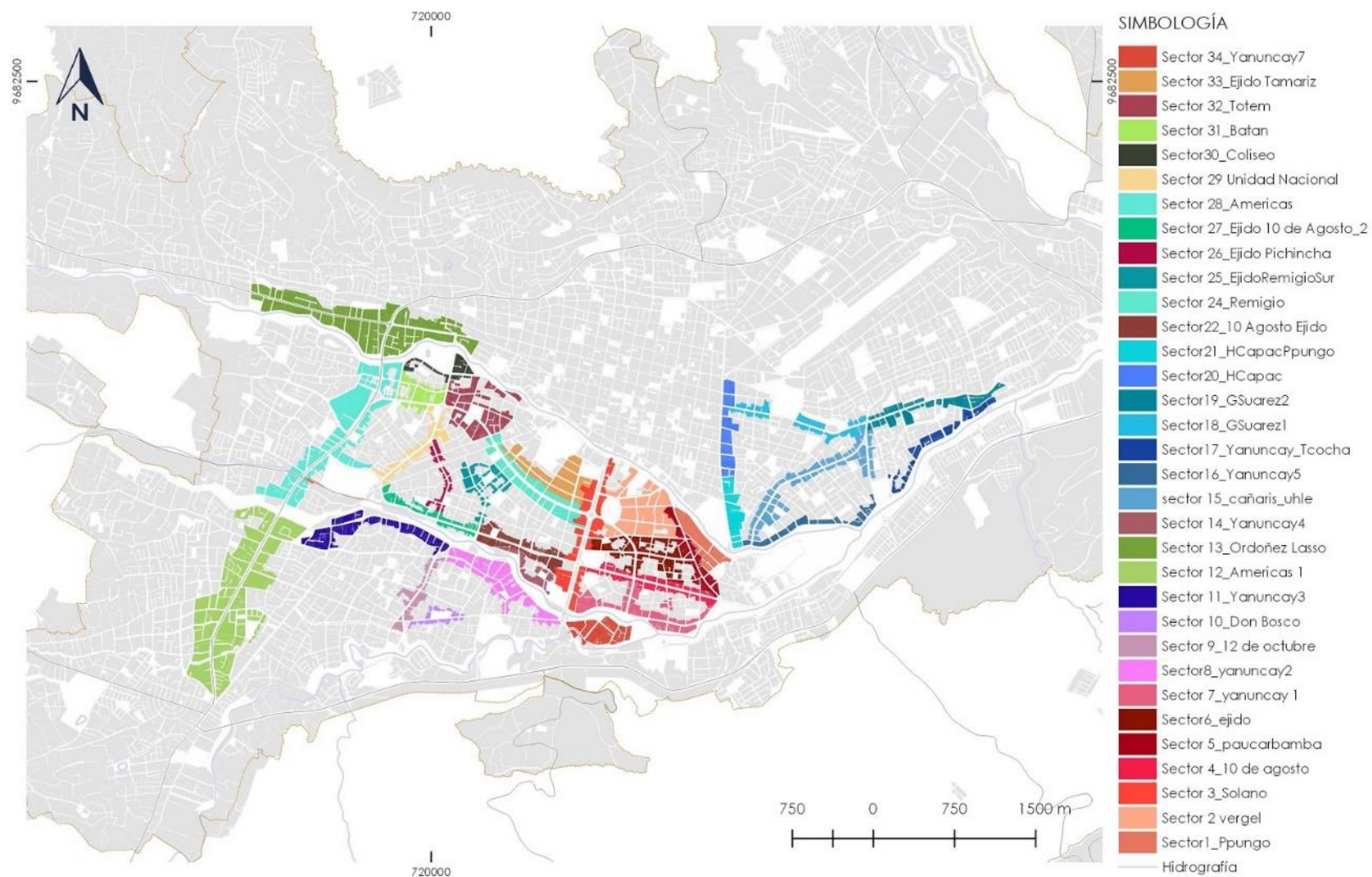
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

2.2.2. Resultado de las Zonas de interés

Una vez culminada la delimitación de las zonas de interés, se procedió a sub-dividir el área delimitada en sectores más pequeños con algunas características homogéneas, tales como el uso predominante, la tipología de vivienda o el tipo de implantación. El objetivo de este paso era obtener unidades de análisis de menor tamaño para el procesamiento de información y posterior preparación de una propuesta de norma. Así, la definición de estas unidades o sectores permitió calcular el promedio de indicadores tales como: COS, altura y tamaño de predio. Esta información, junto a la compilación de la norma vigente aplicable, es de suma importancia como referencia para la propuesta de norma básica y máxima en dichos sectores.

Como resultado, se obtuvo 34 sectores de análisis, cada uno con una ficha que incluye la información arriba señalada.

Mapa 19. Sectores de análisis



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

3. PROCEDIMIENTO PARA DEFINIR ZONAS HOMOGÉNEAS

Para el proceso de obtención de zonas homogéneas, se evalúan 16 variables y como estas aportan a la variabilidad total del conjunto de datos (proceso que se lo realiza aplicando análisis factorial concretamente), análisis de componentes principales, cuyo objetivo es identificar subconjuntos o factores que expliquen la configuración de las correlaciones dentro del conjunto de variables observadas, reduciendo la cantidad de información necesaria para explicar la mayoría de la varianza observada en el conjunto de datos original; es decir, reducir el número de variables originales que se encuentran correlacionadas entre sí, a un número menor de variables llamadas componentes que son obtenidos como combinaciones lineales de las variables originales, sabiendo que se podría obtener un igual número de componentes que de variables originales, lo cual dejaría sin sentido este análisis pues la idea que subyace tras de este es obtener un número de componentes menor al número de variables originales, y que estas recojan la mayor información (varianza) posible del conjunto de datos original. Así mismo, el análisis factorial es también aplicado entre otros fines, para generar hipótesis relacionadas con los mecanismos causales de un fenómeno particular de estudio, o como en el presente caso, generar hipótesis a priori previo a un análisis posterior sobre el número de posibles conglomerados de un conjunto de datos aplicando un método de análisis de conglomerados o clusterización en particular.

En este contexto, para la caracterización de áreas homogéneas en la Ciudad mediante un análisis de conglomerados o clusterización, fueron ingresadas al estudio las variables precisadas en el Reglamento de Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 18, Sección III, Tratamientos urbanísticos (Abr. 2019), las cuales se mencionan a continuación:

- A. Características de consolidación:
 - 1. Niveles de consolidación
 - 2. Cargabilidad del sistema eléctrico
 - 3. Fraccionamiento del suelo (Tamaño predial)
 - 4. Trama urbana
- B. Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas:
 - 5. Densidad de población
 - 6. Estado malo de vivienda
 - 7. Número de predios por manzana con hacinamiento
 - 8. Valor económico del suelo
 - 9. Uso del suelo (Actividades)
- C. Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística:
 - 10. Potencial de la Norma (Número de pisos construidos)

D. Protección del patrimonio natural, cultural o construido:

- 11. Valoración paisajística
- 12. Clasificación de suelo urbano protegido
- 13. Viviendas patrimoniales

E. Condiciones de vulnerabilidad y riesgo:

- 14. Rangos de pendientes
- 15. Amenaza por movimientos de masas

F. Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas:

- 16. Cobertura de equipamiento.

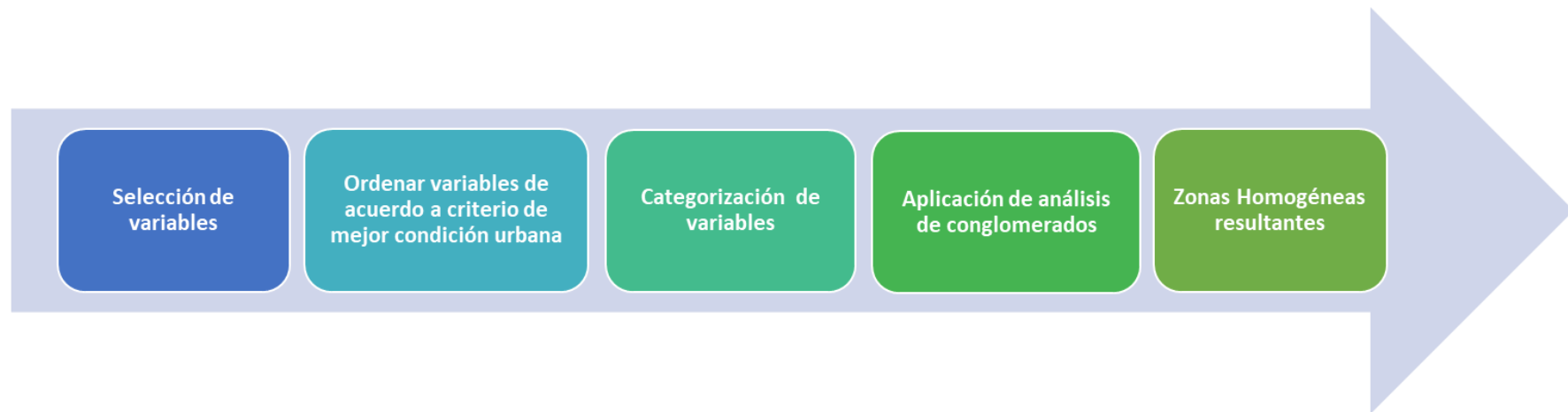
Considerando motivos metodológicos, es importante mencionar que todas las variables ingresadas al análisis han sido transformadas de su condición original de variables cualitativas (Nominale) y cuantitativas (Discretas y Continuas) a valores numéricos de categorías del 1 al 5, con el objeto de homogeneizar los valores por tipo de variable y asignar un orden, de manera que sus valores categóricos más bajos representan una condición urbana no deseada o más desfavorable y viceversa. A continuación se muestra Tabla de variables seleccionadas, así como las categorías asignadas a sus valores:

Tabla 5. Variables de análisis

REQUISITOS DEFINIDOS EN LA NORMA	VARIABLE	INDICADOR	CATEGORIZACIÓN				
			1	2	3	4	5
1.- CARACTERÍSTICAS DE CONSOLIDACIÓN	Características de consolidación	*1 Niveles de consolidación	(1) No consolidado (8 - 11)	(2) Baja consolidación (11 - 14)	(3) Mediana consolidación (14 - 17)	(4) Consolidado (17 - 20)	(5) Alta Consolidación (>20)
	Servicio público	*2 Cargabilidad del sistema eléctrico (%)	(1) (45 - 63,6)	(2) (63,6 - 82,2)	(3) (82,2 - 100,8)	(4) (100,8 - 119,4)	(5) (119,4 - 138)
	Nivel de fraccionamiento de los predios	Tamaño de lote (Mt ²)	(1) (mayor a 900)	(2) (500-900)	(3) (300-500)	(4) (120-300)	(5) (0-120)
	Morfología urbana	Trama urbana	(1) (Irregular)	(2) (Lineal)	(3) (Radio Concéntrico)	(4) (Equirrectangular)	(5) (En damero)
2.- CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS	Demografía	Densidad de población (Hab./Ha.)	(1) 0 - 10	(2) 10 - 20	(3) 20 - 45	(4) 45 - 100	(5) mayor a 100
	Vivienda (A nivel de manzanas)	Estado malo de la vivienda	(1) Techo, pisos y paredes	(2) Techo y piso o techo y paredes	(3) Techo o pisos y paredes	(4) Pisos o paredes	(5) Ningún elemento en mal estado
	Hacinamiento	N° de predios por manzana con hacinamiento	(1) más de 10 casos	(2) 6-10 casos	(3) 3-6 casos	(4) 1-3 casos	(5) 0 casos
	Valor del suelo por zona	Valor (\$/m ²)	(1) 40-100	(2) 100-200	(3) 200-300	(4) 300-500	(5) 500 - 725
	Uso del suelo	Actividades	(1) (Residencial y comercial/ industrial)	(2) (Residencial Multifamiliar)	(3) (Residencial Unifamiliar)	(4) (Comercial o industrial)	(5) (Sin uso)

3.- UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO DEFINIDO EN LA NORMA	Potencial de la Norma	Nº de pisos construidos	(1) Vacantes	(2) Construcciones en áreas no permitidas	(3) Supera el N° de pisos	(4) Es inferior al N° de pisos establecidos	(5) Cumple totalmente
4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL, CULTURAL O CONSTRUIDO	Paisajístico	*3 Valoración paisajística	(1) Muy alto	(2) Alto	(3) Medio	(4) Bajo	(5) Muy bajo
	Límite histórico cultural	Clasificación de suelo urbano protegido	(1) Áreas arqueológicas	(2) Área de primer orden - Área de respeto - Áreas especiales	(3) Áreas incorporadas al Centro Histórico	(4) El Ejido	(5) Áreas sin valor cultura
	Infraestructura de valor cultural	Viviendas patrimoniales	(1) (Emergente)	(2) (Valor arquitectónico A)	(3) (Valor arquitectónico B)	(4) (Ambiental)	(5) Sin valor patrimonial
5.- CONDICIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO	Pendientes (Grados)	Rangos de pendiente	(1) (Mayor a 50%)	(2) (30 - 50)	(3) (12 - 30)	(4) (5 - 12)	(5) (0 - 5)
	Susceptibilidad a amenaza por movimientos de masas	Valoración de la amenaza	(1) Muy alto	(2) Alto	(3) Medio	(4) Bajo	(5) Sin amenaza
6.- PRESENCIA DE EQUIPAMIENTOS	Cobertura del servicio de equipamiento	Valoración de cobertura	(1) (Muy baja cobertura) 0 - 0,86	(2) (Baja cobertura) 0,86 - 1,57	(3) (Moderada cobertura) 1,57 - 2,14	(4) (Alta cobertura) 2,14 - 2,71	(5) (Muy alta cobertura) 2,71 - 3,86

Diagrama metodológico:



Estimación de los grupos

Es importante destacar que el algoritmo que emplea este procedimiento para identificar las agrupaciones o conglomerados lo hace diferente de las técnicas de conglomeración tradicionales, teniendo características tales como:

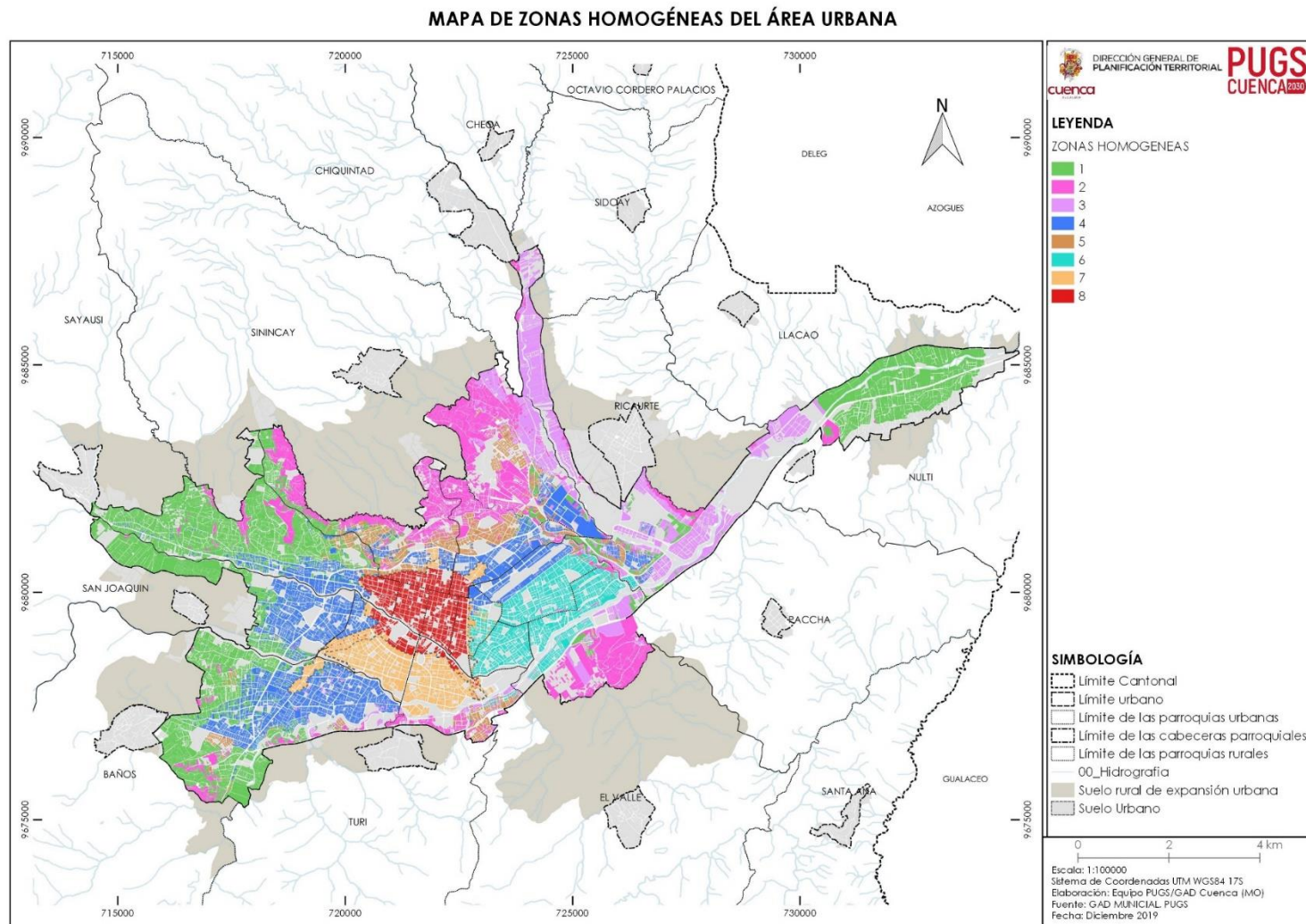
- Tratamiento de variables categóricas y continuas: Aplica una distribución normal multinomial conjunta en las variables continuas y categóricas.
- Escalabilidad. Mediante la construcción de un árbol de características de conglomerados que resume los registros, el algoritmo en dos fases puede analizar archivos de datos de gran tamaño.

La medida de distancia para calcular las semejanzas entre los elementos, en este caso para determinar su homogeneidad es la de verosimilitud, misma que realiza una distribución de probabilidad entre las variables, donde las variables continuas se supone que tienen una distribución normal, mientras que las variables categóricas se supone que son multinomiales.

Así mismo, el análisis de conglomerados en dos bases o bietápico realiza la tipificación de las variables continuas incluidas en el proceso con el propósito de eliminar los problemas derivados de las diferencias de escala de las variables.

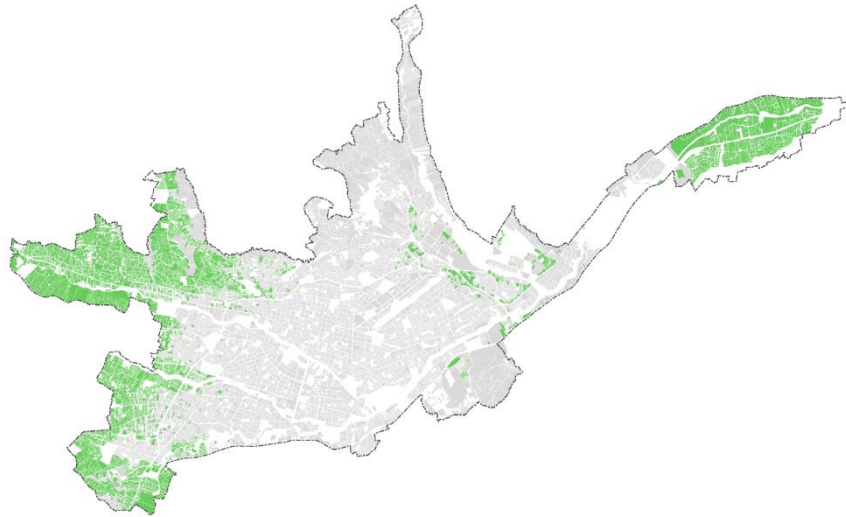
A continuación se ilustra el Mapa de Zonas Homogéneas resultante y se procede a describir las características de cada zona obtenida.

Mapa 20. Mapa de zonas homogéneas del área urbana



ZONA 1

Figura 17. Zona homogénea 1



Constituye el área periférica Oeste y Este de la ciudad, conformada por predios distribuidos en una trama urbana predominantemente irregular (78%). Posee un buen nivel de consolidación en el 44% de los predios, con una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico superior a 119% en el 85% de los predios, condición que refleja un menor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que predomina, oscila entre 120 a 300 Mt2 en el 36% de los predios, seguidamente de 300 a 500 mt2 (20%) y mayor a 900 mt2 (20%). Así mismo, existe un 42% de predios vacantes y un 47% de predios con edificaciones que tienen Nº de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Por otra parte, existe un predominio de densidad poblacional comprendida entre los 0 a 10 Hab./Ha en el 86% de los predios y un 44%

de predios con viviendas en buen estado. También se registran en el 36% de los predios de la zona, entre 1 a 3 casos con hacinamiento, mientras que un 24% predial no registran ningún caso. El valor del suelo que predomina en el 70% de los predios esta entre 100 a 200 \$/m2. Así mismo, se registra una preponderancia de uso residencial unifamiliar en el 37% de los predios y un 44% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 63% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística media, con total ausencia de suelos y viviendas de valor patrimonial y cultural. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 35% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entre 5 a 12º y un 34% de predios sobre pendientes entre 12 a 30º.

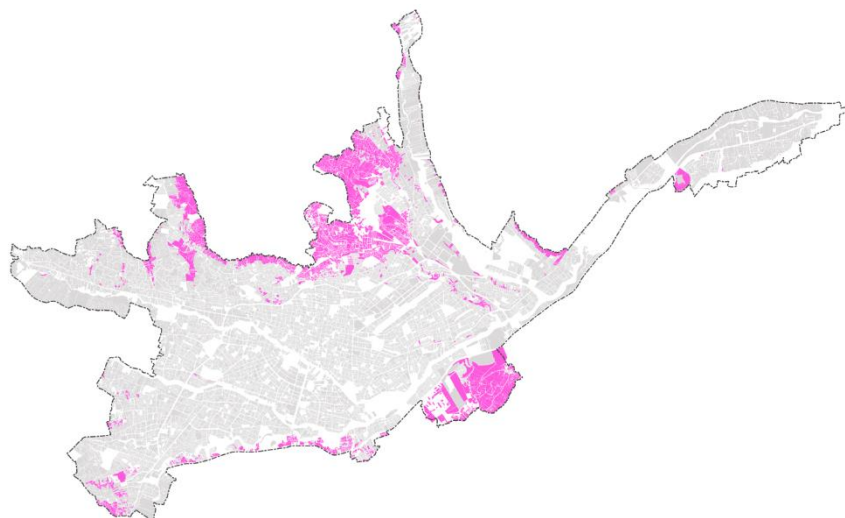
Estas características generales reflejan, que se trata de zonas que poseen un conjunto de condiciones favorables (provisionamiento, predios vacantes, viviendas con posibilidades de crecimiento vertical en función a la norma, pendientes inferiores a 30º) que propician posibilidades de una mayor densificación urbana, bajo normas previamente definidas.

Tabla 6. Variables Zona 1

ZONA 1							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	2%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	86%	Residencial Multifamiliar	14%	Vacantes	42%
Baja consolidación	6%	10-20	1%	Residencial Unifamiliar	37%	Const. en áreas no permitidas	2%
Medianamente consolidado	50%	20-45	2%	Comercial o industrial	2%	Supera el N° de pisos	1%
Consolidado	41%	45-100	3%	Sin uso	44%	Es inferior al N° de pisos	47%
Alta Consolidación	3%	Mayor a 100	8%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	7%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)	PREDIOS	ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
		Techo, pisos y paredes	16%	Muy alto	0%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	10%	Techo y piso o techo y paredes	14%	Alto	8%	Mayor a 50	1%
63,6 - 82,2	1%	Techo o pisos y paredes	12%	Medio	63%	30 a 50	7%
82,2 - 100,8	3%	Pisos o paredes	14%	Bajo	28%	12 a 30	34%
100,8- 119,4	1%	Ningún elemento en mal estado	44%	Muy bajo	1%	5 a 12	35%
119,4 - 138	85%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	23%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	7%	Más de 10 casos	8%	Área de primer orden - Área de respeto	0%	Alto	0%
120 - 300	36%	6-10 casos	15%	Áreas especiales		Muy alto	1%
300 - 500	20%	3-6 casos	17%	Áreas incorporadas al CH	0%	Medio	1%
500 - 900	17%	1-3 casos	36%	El Ejido	0%	Bajo	9%
Mayor a 900	20%	0 casos	24%	Áreas sin valor cultura	100%	Sin amenaza	90%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	78%	40-100	6%	Emergente	0%	Muy baja	9%
Lineal	2%	100-200	70%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	41%
Radio Concéntrico	0%	200-300	23%	Valor arquitectónico B	0%	Media	33%
Equirrectangular	20%	300-500	2%	Ambiental	0%	Alta	10%
En damero	0%	500-725	0%	Sin valor patrimonial	100%	Muy alta	6%

ZONA 2

Figura 18. Zona homogénea 2



Corresponde a los extremos Norte y Sur de la periferia de la ciudad, constituido por predios distribuidos en una trama urbana predominantemente irregular (84%). Posee un buen nivel de consolidación en el 31% de los predios, con una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico mayor a 82% en el 92% de los predios, lo cual refleja que existe un menor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que impera, oscila entre 120 a 300 Mt2 en el 34% de los predios y mayor a 900 mt2 en el 25% de predios. Así mismo, existe un 52% de predios vacantes y un 15% de predios con construcciones en áreas no permitidas.

Por otra parte, existe un predominio de densidad poblacional comprendida entre los 0 a 10 Hab/Ha en el 81% de los predios y un 30% de predios con viviendas en buen estado. También se registran en la zona, entre 1 a 3 casos de hacinamientos en el 34% de los predios, mientras que un 21% predial no registran ningún caso. El valor del suelo que prevalece en el 75% de los predios oscila entre 40 a 100 \$/m2. Así mismo, se registra una preponderancia de predios sin ningún tipo de uso (51%) y un 32% de predios con uso residencial unifamiliar. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 72% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística baja, con total ausencia de suelos y viviendas de valor patrimonial y cultural. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 53% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entres 12 a 30º y un 26% de predios sobre pendientes entre 30 a 50º, lo cual le confiere características restrictivas para una mayor ocupación.

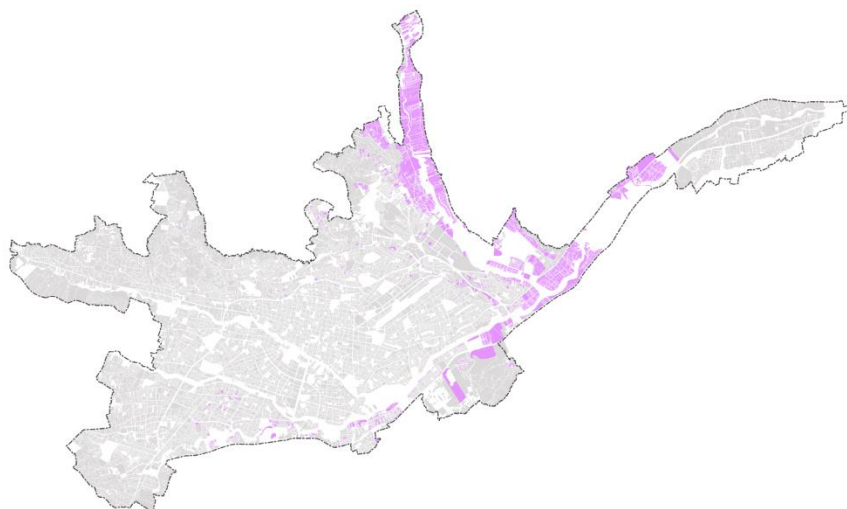
En términos generales, se trata de zonas que debido a las condiciones de pendientes fuertemente restrictivas, se debe restringir una futura ocupación en los terrenos vacantes y/o sin uso y regular mediante normas los ocupado.

Tabla 7. Variables Zona 2

ZONA 2							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	1%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	3%	0-10	81%	Residencial Multifamiliar	15%	Vacantes	52%
Baja consolidación	17%	10-20	1%	Residencial Unifamiliar	32%	Const. en áreas no permitidas	15%
Medianamente consolidado	48%	20-45	2%	Comercial o industrial	2%	Supera el N° de pisos	9%
Consolidado	29%	45-100	4%	Sin uso	51%	Es inferior al N° de pisos	10%
Alta Consolidación	2%	Mayor a 100	11%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	14%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)	PREDIOS	ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
		Techo, pisos y paredes	26%	Muy alto	0%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	0%	Techo y piso o techo y paredes	14%	Alto	11%	Mayor a 50	6%
63,6 - 82,2	8%	Techo o pisos y paredes	19%	Medio	17%	30 a 50	26%
82,2 - 100,8	74%	Pisos o paredes	11%	Bajo	70%	12 a 30	53%
100,8- 119,4	2%	Ningún elemento en mal estado	30%	Muy bajo	2%	5 a 12	13%
119,4 - 138	16%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	2%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	7%	Más de 10 casos	12%	Área de primer orden - Área de respeto	0%	Alto	1%
120 - 300	34%	6-10 casos	6%	Áreas especiales		Muy alto	38%
300 - 500	20%	3-6 casos	27%	Áreas incorporadas al CH	0%	Medio	14%
500 - 900	15%	1-3 casos	34%	El Ejido	0%	Bajo	26%
Mayor a 900	24%	0 casos	21%	Áreas sin valor cultura	100%	Sin amenaza	21%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	84%	40-100	75%	Emergente	0%	Muy baja	0%
Lineal	2%	100-200	16%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	38%
Radio Concéntrico	0%	200-300	4%	Valor arquitectónico B	0%	Media	22%
Equirrectangular	14%	300-500	4%	Ambiental	0%	Alta	32%
En damero	0%	500-725	0%	Sin valor patrimonial	100%	Muy alta	8%

ZONA 3

Figura 19. Zona homogénea 3



Representa el área Noreste y Este de la ciudad, conformada por predios distribuidos en una combinación de tramas urbanas (Equirrectangular, irregular y lineal) siendo la trama equirrectangular la más predominante (51%). Se trata de áreas con un buen nivel de consolidación en el 48% de los predios y una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico superior a 82% en el 93% de los predios, lo cual indica que existe un menor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que impera, oscila entre 120 a 300 Mt² en el 35% de los predios y, entre 0 a 120 mt² en el 19% de predios. Así mismo, existe un 43% de predios vacantes y un 53% de predios con edificaciones que tienen N° de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Igualmente, existe un predominio de densidad poblacional comprendida entre los 0 a 10 Hab/Ha en el 80% de los predios y un 63% de predios con viviendas en

buen estado. También se registra en la zona, un 46% de predios que no poseen ningún caso de hacinamiento y un 39% predial con registro entre 1 a 3 casos de hacinamientos. El valor del suelo que predomina está entre 40 a 100 \$/m² en el 50% de los predios. Así mismo, se registra una preponderancia de uso residencial unifamiliar en el 44% de los predios y un 36% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 47% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística media, con total ausencia de suelos y viviendas con valor patrimonial y cultural. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 46% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entre 0 a 5° y un 43% de predios sobre pendientes entre 5 a 12°.

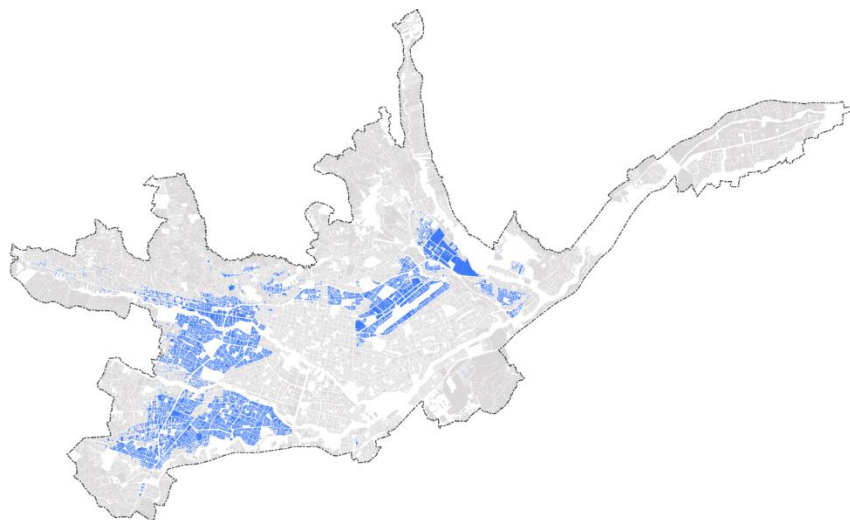
Estas condiciones descritas sugieren áreas con potencial para su ocupación, bajo normar que promueban su desarrollo para garantizar la calidad de vida de su población y actividades.

Tabla 8. Variables Zona 3

ZONA 3							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	3%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	80%	Residencial Multifamiliar	15%	Vacantes	43%
Baja consolidación	3%	10-20	1%	Residencial Unifamiliar	44%	Const. en áreas no permitidas	3%
Medianamente consolidado	49%	20-45	2%	Comercial o industrial	3%	Supera el N° de pisos	0%
Consolidado	46%	45-100	3%	Sin uso	36%	Es inferior al N° de pisos	53%
Alta Consolidación	2%	Mayor a 100	14%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	1%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)	PREDIOS	ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
		Techo, pisos y paredes	5%	Muy alto	0%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	0%	Techo y piso o techo y paredes	7%	Alto	7%	Mayor a 50	1%
63,6 - 82,2	8%	Techo o pisos y paredes	21%	Medio	47%	30 a 50	1%
82,2 - 100,8	37%	Pisos o paredes	4%	Bajo	46%	12 a 30	10%
100,8- 119,4	56%	Ningún elemento en mal estado	63%	Muy bajo	0%	5 a 12	43%
119,4 - 138	0%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	46%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS	Áreas arqueológicas	0%	Áreas de primer orden - Área de respeto	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	19%	Más de 10 casos	2%	Áreas especiales	0%	Alto	0%
120 - 300	35%	6-10 casos	2%	Áreas incorporadas al CH	0%	Muy alto	0%
300 - 500	17%	3-6 casos	11%	El Ejido	0%	Medio	0%
500 - 900	12%	1-3 casos	39%	Áreas sin valor cultura	100%	Bajo	2%
Mayor a 900	16%	0 casos	46%			Sin amenaza	97%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	34%	40-100	50%	Emergente	0%	Muy baja	4%
Lineal	15%	100-200	13%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	34%
Radio Concéntrico	0%	200-300	30%	Valor arquitectónico B	0%	Media	22%
Equirrectangular	51%	300-500	7%	Ambiental	0%	Alta	14%
En damero	0%	500-725	0%	Sin valor patrimonial	100%	Muy alta	26%

ZONA 4

Figura 20. Zona homogénea 4



Constituye la parte central de los extremo oeste y este de la ciudad, constituido por predios distribuidos en una trama urbana predominantemente equirectangular (80%). Se trata de zonas planificadas con un buen nivel de consolidación en el 88% de los predios y una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico mayor a 82% en el 96% de los predios, condición que evidencia menor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que prevalece, oscila entre 200 a 300 Mt2 en el 45% de los predios y entre 300 a 500 mt2 en el 38% de los predios. Así mismo, existe un 10% de predios vacantes y un 88% de predios con edificaciones que poseen Nº de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Igualmente, existe un predominio de densidad poblacional entre los 0 a 10 Hab/Ha en el 68%

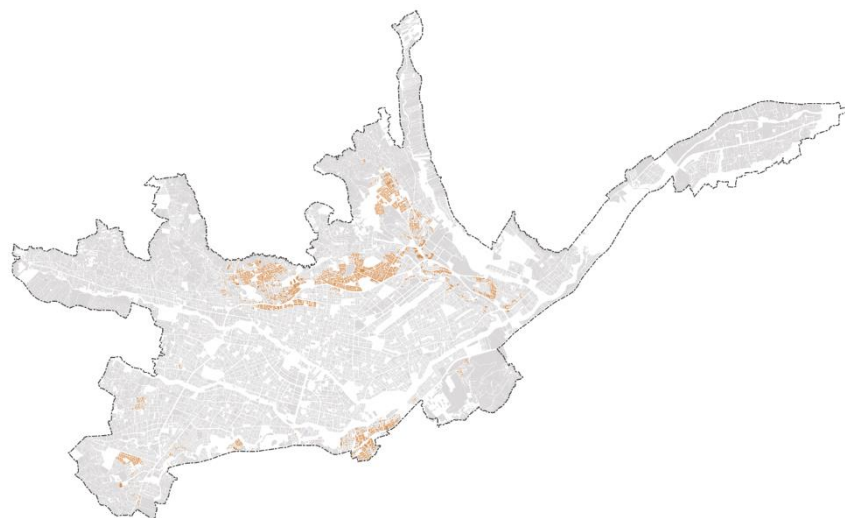
de los predios y un 75% de predios con viviendas en buen estado. También se registran en la zona, entre 1 a 3 casos de hacnamientos en el 39% de los predios, mientras que un 22% predial no registran casos de hacnamiento. El valor del suelo que predomina esta entre 200 a 300 \$/m2 en el 45% de los predios, seguido de un 38% de predios con valor entre 300 a 500 \$/m2. Así mismo, se registra una preponderancia de uso residencial unifamiliar en el 50% de los predios y un 9% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 75% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística media, con total ausencia de suelos y viviendas con valor patrimonial y cultural. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 71% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entres 0 a 5º y un 24% de predios sobre pendientes entre 5 a 12º.

Tabla 9. Variables Zona 4

ZONA 4							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	9%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	68%	Residencial Multifamiliar	26%	Vacantes	10%
Baja consolidación	0%	10-20	0%	Residencial Unifamiliar	50%	Const. en áreas no permitidas	0%
Medianamente consolidado	12%	20-45	1%	Comercial o industrial	6%	Supera el N° de pisos	0%
Consolidado	70%	45-100	3%	Sin uso	9%	Es inferior al N° de pisos	88%
Alta Consolidación	18%	Mayor a 100	29%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	1%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)	PREDIOS	ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
		Techo, pisos y paredes	3%	Muy alto	0%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	1%	Techo y piso o techo y paredes	4%	Alto	25%	Mayor a 50	0%
63,6 - 82,2	3%	Techo o pisos y paredes	11%	Medio	75%	30 a 50	0%
82,2 - 100,8	39%	Pisos o paredes	7%	Bajo	0%	12 a 30	5%
100,8- 119,4	1%	Ningún elemento en mal estado	75%	Muy bajo	0%	5 a 12	24%
119,4 - 138	56%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	71%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	9%	Más de 10 casos	9%	Área de primer orden - Área de respeto	0%	Alto	0%
120 - 300	61%	6-10 casos	10%	Áreas especiales		Muy alto	0%
300 - 500	18%	3-6 casos	20%	Áreas incorporadas al CH	0%	Medio	0%
500 - 900	8%	1-3 casos	39%	El Ejido	0%	Bajo	1%
Mayor a 900	4%	0 casos	22%	Áreas sin valor cultura	100%	Sin amenaza	99%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	14%	40-100	0%	Emergente	0%	Muy baja	0%
Lineal	5%	100-200	9%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	29%
Radio Concéntrico	1%	200-300	45%	Valor arquitectónico B	0%	Media	27%
Equirrectangular	80%	300-500	38%	Ambiental	0%	Alta	39%
En damero	0%	500-725	8%	Sin valor patrimonial	100%	Muy alta	5%

ZONA 5

Figura 21. Zona homogénea 5



Constituye el área periférica centro-norte de la ciudad, conformada por predios distribuidos en una trama urbana predominantemente equirectangular (75%). Posee un buen nivel de consolidación en el 88% de los predios, con una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico mayor a 82% en el 92% de los predios, condición que evidencia menor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que predomina, oscila entre 200 a 300 Mt2 en el 43% de los predios, seguidamente de 40 a 100 mt2 (35%). Así mismo, existe un 14% de predios vacantes y un 55% de predios con edificaciones con Nº de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Igualmente, existe un predominio de densidad poblacional comprendida entre los 0 a 10

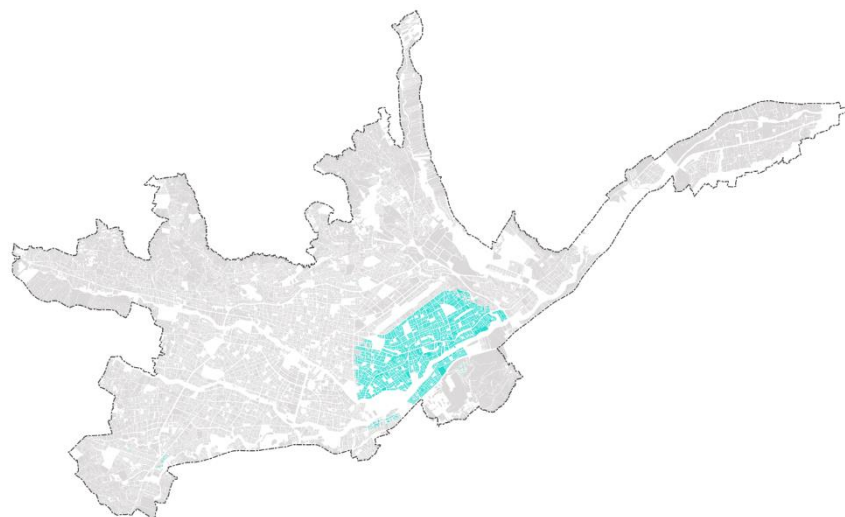
Hab/Ha en el 72% de los predios y un 64% de predios con viviendas en buen estado. También se registran en la zona, entre 1 a 3 casos de hacimientos en el 43% de los predios, mientras que un 30% predial no registran casos de hacimiento. El valor del suelo que predomina en el 43% de los predios esta entre 200 a 300 \$/m2. Así mismo, se registra una preponderancia de uso residencial unifamiliar en el 57% de los predios y un 9% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 71% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística media, con total ausencia de suelos y viviendas con valor patrimonial y cultural. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 57% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entre 12 a 30º y un 38% de predios sobre pendientes entre 5 a 12º.

Tabla 10. Variables Zona 5

ZONA 5							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	3%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	72%	Residencial Multifamiliar	29%	Vacantes	14%
Baja consolidación	0%	10-20	0%	Residencial Unifamiliar	57%	Const. en áreas no permitidas	3%
Medianamente consolidado	12%	20-45	0%	Comercial o industrial	2%	Supera el N° de pisos	7%
Consolidado	70%	45-100	1%	Sin uso	9%	Es inferior al N° de pisos	55%
Alta Consolidación	18%	Mayor a 100	27%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	21%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)		ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
	PREDIOS	Techo, pisos y paredes	3%	Muy alto	0%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	3%	Techo y piso o techo y paredes	7%	Alto	25%	Mayor a 50	1%
63,6 - 82,2	5%	Techo o pisos y paredes	16%	Medio	71%	30 a 50	3%
82,2 - 100,8	73%	Pisos o paredes	11%	Bajo	3%	12 a 30	57%
100,8- 119,4	0%	Ningún elemento en mal estado	64%	Muy bajo	0%	5 a 12	38%
119,4 - 138	19%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	1%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	25%	Más de 10 casos	7%	Área de primer orden - Área de respeto	0%	Alto	0%
120 - 300	58%	6-10 casos	7%	Áreas especiales		Muy alto	1%
300 - 500	12%	3-6 casos	13%	Áreas incorporadas al CH	0%	Medio	1%
500 - 900	4%	1-3 casos	43%	El Ejido	0%	Bajo	19%
Mayor a 900	1%	0 casos	30%	Áreas sin valor cultura	100%	Sin amenaza	79%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	20%	40-100	35%	Emergente	0%	Muy baja	0%
Lineal	0%	100-200	19%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	1%
Radio Concéntrico	1%	200-300	43%	Valor arquitectónico B	0%	Media	25%
Equirrectangular	75%	300-500	3%	Ambiental	0%	Alta	60%
En damero	4%	500-725	0%	Sin valor patrimonial	100%	Muy alta	14%

ZONA 6

Figura 22. Zona homogénea 6



Constituye el área periférica sur-este de la ciudad, conformada por predios distribuidos en una trama urbana casi completamente equirrectangular (97%). Posee un buen nivel de consolidación en el 94% de los predios, con una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico inferior a 82% en el 99% de los predios, situación que refleja un mayor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que impera, oscila entre 120 a 300 Mt² en el 66% de los predios. Así mismo, existe un 9% de predios vacantes y un 88% de predios con edificaciones con N° de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Igualmente, existe un predominio de densidad poblacional que oscila entre los 0 a 10 Hab/Ha en el 67% de los predios y un 79% de predios con viviendas en buen estado. También se registran en la zona, entre 1 a 3

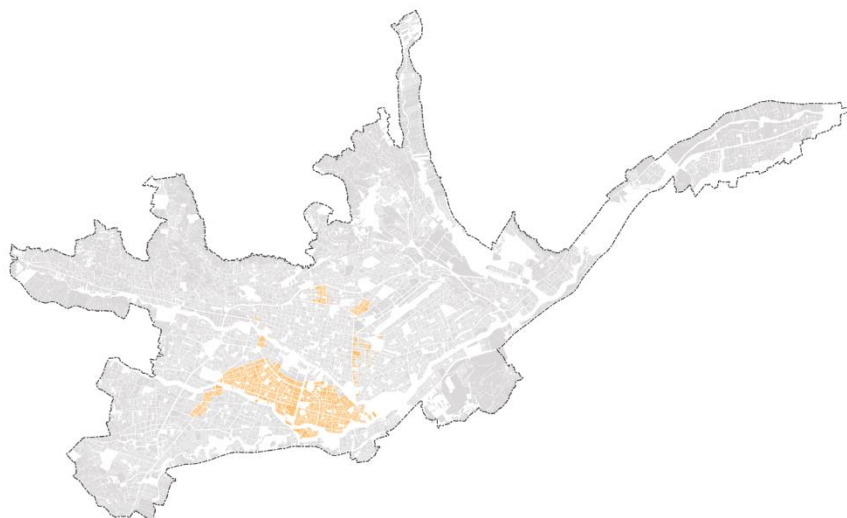
casos de hacinamientos en el 47% de los predios, mientras que un 38% predial no registran casos de hacinamiento. El valor del suelo que predomina en el 92% de los predios esta entre 200 a 300 \$/m². Así mismo, se registra una preponderancia de uso residencial unifamiliar en el 56% de los predios y un 7% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 97% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística alta, aunque no existen suelos y viviendas con valor patrimonial y cultural. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 56% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entre 0 a 5° y un 32% de predios sobre pendientes entre 5 a 12°.

Tabla 11. Variables Zona 6

ZONA 6							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	7%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	67%	Residencial Multifamiliar	27%	Vacantes	9%
Baja consolidación	0%	10-20	0%	Residencial Unifamiliar	56%	Const. en áreas no permitidas	0%
Medianamente consolidado	7%	20-45	0%	Comercial o industrial	3%	Supera el N° de pisos	0%
Consolidado	72%	45-100	1%	Sin uso	7%	Es inferior al N° de pisos	88%
Alta Consolidación	22%	Mayor a 100	31%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	3%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)		ESTADO MALO DE LA VIVIENDA		VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
						PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	0%	Techo y piso o techo y paredes	3%	Muy alto	0%	Mayor a 50	0%
63,6 - 82,2	99%	Techo o pisos y paredes	10%	Medio	3%	30 a 50	1%
82,2 - 100,8	0%	Pisos o paredes	8%	Bajo	0%	12 a 30	11%
100,8- 119,4	0%	Ningún elemento en mal estado	79%	Muy bajo	0%	5 a 12	32%
119,4 - 138	1%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	56%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	21%	Más de 10 casos	2%	Área de primer orden - Área de respeto	0%	Alto	0%
120 - 300	66%	6-10 casos	4%	Áreas especiales		Muy alto	0%
300 - 500	9%	3-6 casos	9%	Áreas incorporadas al CH	0%	Medio	0%
500 - 900	3%	1-3 casos	47%	El Ejido	0%	Bajo	0%
Mayor a 900	1%	0 casos	38%	Áreas sin valor cultura	100%	Sin amenaza	100%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	3%	40-100	0%	Emergente	0%	Muy baja	0%
Lineal	0%	100-200	0%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	8%
Radio Concéntrico	0%	200-300	92%	Valor arquitectónico B	0%	Media	28%
Equirrectangular	97%	300-500	7%	Ambiental	0%	Alta	40%
En damero	0%	500-725	1%	Sin valor patrimonial	100%	Muy alta	24%

ZONA 7

Figura 23. Zona homogénea 7



Constituye el área centro-sur de la ciudad, conformada por predios distribuidos en una trama urbana predominantemente equirectangular (84%). Posee un buen nivel de consolidación en el 93% de los predios, con una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico inferior a 82% en el 90% de los predios, lo cual indica un mayor porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que impera, oscila entre 120 a 300 Mt² en el 54% de los predios, seguido de 300 a 500 mt² (21%). Así mismo, existe un 12% de predios vacantes y un 80% de predios con edificaciones con N° de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Igualmente, existe un predominio de densidad poblacional comprendida entre los 0 a 10 Hab/Ha en el 71% de los predios y un 74% de predios con viviendas en buen estado. También se registran en la zona, entre 1 a 3 casos de hacinamientos en el 37% de los predios, mientras que un 38%

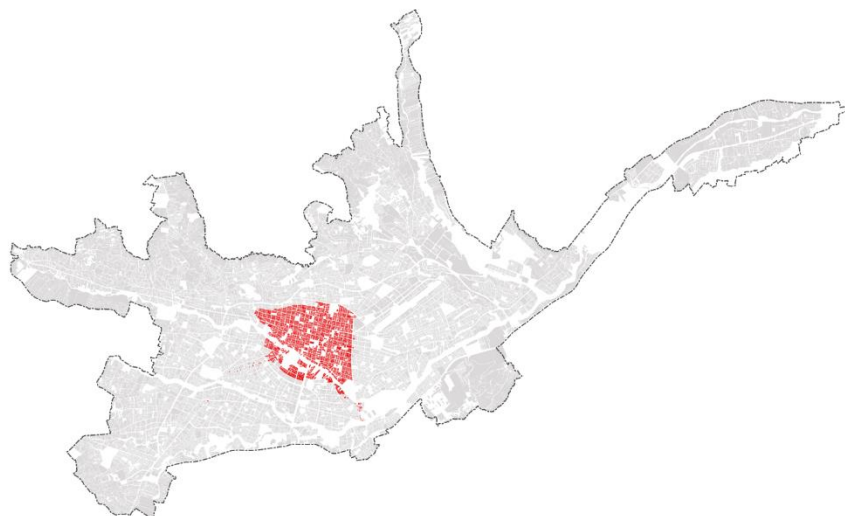
predial no registran casos de hacinamiento. El valor del suelo que predomina en el 71% de los predios esta entre 300 a 500 \$/m². Así mismo, se registra una preponderancia de uso residencial unifamiliar en el 48% de los predios y un 14% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 100% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística alta y muy alta, con un total de 66% de predios ubicados en el sector El Ejido -definido como suelo protegido- y un 21% de predios incorporados al Centro Histórico. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 68% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entre 0 a 5° y un 26% de predios sobre pendientes entre 5 a 12°.

Tabla 12. Variables Zona 7

ZONA 7							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	11%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	71%	Residencial Multifamiliar	21%	Vacantes	12%
Baja consolidación	0%	10-20	0%	Residencial Unifamiliar	48%	Const. en áreas no permitidas	0%
Medianamente consolidado	7%	20-45	1%	Comercial o industrial	6%	Supera el N° de pisos	2%
Consolidado	69%	45-100	4%	Sin uso	14%	Es inferior al N° de pisos	80%
Alta Consolidación	24%	Mayor a 100	24%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	6%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)	PREDIOS	ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
		Techo, pisos y paredes	4%	Muy alto	62%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	3%	Techo y piso o techo y paredes	3%	Alto	38%	Mayor a 50	0%
63,6 - 82,2	36%	Techo o pisos y paredes	12%	Medio	0%	30 a 50	0%
82,2 - 100,8	51%	Pisos o paredes	7%	Bajo	0%	12 a 30	5%
100,8- 119,4	0%	Ningún elemento en mal estado	74%	Muy bajo	0%	5 a 12	26%
119,4 - 138	11%	N° DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO	PREDIOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	68%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	8%	Más de 10 casos	8%	Área de primer orden - Área de respeto	8%	Alto	0%
120 - 300	54%	6-10 casos	5%	Áreas especiales		Muy alto	0%
300 - 500	21%	3-6 casos	12%	Áreas incorporadas al CH	21%	Medio	0%
500 - 900	12%	1-3 casos	37%	El Ejido	66%	Bajo	0%
Mayor a 900	6%	0 casos	38%	Áreas sin valor cultura	5%	Sin amenaza	100%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	5%	40-100	0%	Emergente	0%	Muy baja	0%
Lineal	0%	100-200	0%	Valor arquitectónico A	0%	Baja	13%
Radio Concéntrico	11%	200-300	14%	Valor arquitectónico B	1%	Media	28%
Equirrectangular	84%	300-500	71%	Ambiental	1%	Alta	28%
En damero	0%	500-725	15%	Sin valor patrimonial	97%	Muy alta	31%

ZONA 8

Figura 24. Zona homogénea 8



Constituye el área central de la ciudad, conformada por predios distribuidos en una trama urbana predominantemente en damero (82%). Posee un buen nivel de consolidación en el 100% de los predios, con una densidad de cargabilidad del sistema eléctrico inferior a 63% en el 96% de los predios, condición que evidencia un alto porcentaje de ocupación de transformadores en el área. El tamaño predial que impera, oscila entre 120 a 300 Mt² en el 47% de los predios. Así mismo, existe un 4% de predios vacantes y un 79% de predios con edificaciones con N° de pisos inferiores a lo establecido en la Norma. Igualmente, existe un predominio de densidad poblacional comprendido entre los 0 a 10 Hab/Ha en el 71% de los predios y un 66% de predios con viviendas en buen estado. También se registran en la zona, entre 1 a 3 casos de hacinamientos en el 35% de los predios, mientras que un 19% predial no

registran casos de hacinamiento. El valor del suelo que predomina en el 42% de los predios es el más alto, entre 500 a 725 \$/m², seguidamente de un 30% de predios con valores entre 300 a 500 \$/m². Así mismo, destaca una combinación de uso residencial y comercial/industrial en el 35% de los predios y un 5% de predios sin uso. Con referencia a la protección del patrimonio en la Ciudad, existe un 99% de predios ubicados en áreas de valoración paisajística muy alta, con un 55% de predios en áreas de primer orden, áreas de respeto y áreas especiales, así como un 44% de predios en áreas incorporadas al centro histórico. Y en cuanto a factores de riesgo, existe un 69% de predios emplazados sobre pendientes que oscilan entre 0 a 5° y un 27% de predios sobre pendientes entre 5 a 12°.

Tabla 13. Variables Zona 8

ZONA 8							
NIVELES DE CONSOLIDACIÓN		CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS		USO DEL SUELO (Actividades)	PREDIOS	UTILIZACIÓN DEL POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO	
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN	PREDIOS	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/Ha)	PREDIOS	Residencial y comercial/industrial	35%	Nº DE PISOS CONSTRUIDOS	PREDIOS
No consolidado	0%	0-10	71%	Residencial Multifamiliar	20%	Vacantes	4%
Baja consolidación	0%	10-20	0%	Residencial Unifamiliar	29%	Const. en áreas no permitidas	0%
Medianamente consolidado	0%	20-45	0%	Comercial o industrial	10%	Supera el Nº de pisos	6%
Consolidado	47%	45-100	2%	Sin uso	5%	Es inferior al Nº de pisos	79%
Alta Consolidación	52%	Mayor a 100	27%	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		Cumple totalmente	11%
CARGABILIDAD DEL SIST. ELÉCTRICO (%)		ESTADO MALO DE LA VIVIENDA	PREDIOS	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	PREDIOS	VULNERABILIDAD Y RIESGO	
		Techo, pisos y paredes	PREDIOS	Muy alto	99%	PENDIENTES (Grados)	PREDIOS
45 - 63,6	96%	Techo y piso o techo y paredes	8%	Alto	0%	Mayor a 50	0%
63,6 - 82,2	2%	Techo o pisos y paredes	12%	Medio	1%	30 a 50	1%
82,2 - 100,8	2%	Pisos o paredes	11%	Bajo	0%	12 a 30	3%
100,8- 119,4	0%	Ningún elemento en mal estado	66%	Muy bajo	0%	5 a 12	27%
119,4 - 138	0%	Nº DE PREDIOS POR MANZANA CON HACINAMIENTO		CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROTEGIDO	PREDIOS	0 a 5	69%
TAMAÑO DE LOTE (Mt2)	PREDIOS			Áreas arqueológicas	0%	AMENAZA POR MOV. DE MASAS	PREDIOS
0 - 120	23%	Más de 10 casos	11%	Área de primer orden - Área de respeto	55%	Alto	0%
120 - 300	47%	6-10 casos	14%	Áreas especiales		Muy alto	0%
300 - 500	17%	3-6 casos	22%	Áreas incorporadas al CH	44%	Medio	0%
500 - 900	10%	1-3 casos	35%	El Ejido	0%	Bajo	0%
Mayor a 900	4%	0 casos	19%	Áreas sin valor cultura	0%	Sin amenaza	100%
TRAMA URBANA	PREDIOS	VALOR DEL SUELO (\$/m ²)	PREDIOS	VIVIENDAS PATRIMONIALES	PREDIOS	COBERTURA DEL EQUIPAMIENTO	PREDIOS
Irregular	0%	40-100	0%	Emergente	0%	Muy baja	0%
Lineal	2%	100-200	0%	Valor arquitectónico A	2%	Baja	2%
Radio Concéntrico	9%	200-300	28%	Valor arquitectónico B	18%	Media	22%
Equirrectangular	7%	300-500	30%	Ambiental	17%	Alta	73%
En damero	82%	500-725	42%	Sin valor patrimonial	64%	Muy alta	3%

4. CONTENIDOS MÍNIMOS PARA EL DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES

4.1. Referencias Legales

Artículo 31.- Planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán

Artículo 37.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Definición:

Los planes especiales son un instrumento de planeamiento urbanístico y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Su función es autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber:

turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc.

Planes especiales para desarrollo de industria en suelo rural y urbano

La industria es el conjunto de procesos y actividades que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados o semielaborados; utilizando para su transformación maquinaria y recursos humanos organizados generalmente en empresas. Ver definición del documento Uso industrial.

Los procesos industriales consumen recursos como materias primas, energía, suelo y agua, y son generadoras de residuos, emisiones, efluentes y ruidos; que pueden producir efectos sobre los sistemas y elementos estructurantes naturales y artificiales del territorio, generando conflictos ambientales y urbanísticos de diferentes magnitudes sobre el suelo, el aire, el agua, la biodiversidad, la vida animal, vegetal y del hombre. Se hace necesario entonces, desarrollar estrategias que garanticen que los desarrollos industriales hagan un uso racional y sostenible de los recursos naturales y humanos, y no generen conflictos de uso con otras actividades, bajo el principio de desarrollo sostenible que permitan minimizar y/o eliminar los impactos urbanísticos y ambientales, a través de la adopción de una Política de Producción y Consumo Sostenible.

El plan especial dentro de su contenido tendrá que desarrollar un plan parcial para lograr el mayor aprovechamiento del suelo.

Objetivo:

Es importante que en el plan especial exista un nexo entre la realidad existente y el futuro propuesto.

El Plan Especial tiene que conjugar dos aspectos: potenciar los elementos ambientales próximos al área y ordenar y distribuir los usos existentes, con criterios de equidad, dividiéndose por parte en dos objetivos: ordenación ambiental y ordenación urbanística.

Alcance del Plan Especial:

Establecer una ordenación pormenorizada del uso principal, para lo cual deberá ejecutar un plan parcial.

Contenido del Plan Especial: contendrá, al menos, la siguiente información:

- a. Situación actual
- b. Entorno del Polígono o Parque Industrial
- c. Propuesta de ordenación
- d. Zonificación del Territorio y Normativa Urbanística (Plan Parcial
- e. Impactos ambientales
- f. Impactos urbanísticos
- g. Matriz de Identificación de Impactos en la Fase de construcción y Fase de funcionamiento.
- h. Medidas de mitigación
- i. Presupuesto
- j. Instrumento de gestión de suelo
- k. Socialización

1. SITUACIÓN ACTUAL:

a. Emplazamiento

- b. **Diagnóstico del Área Ambiental** (Geología, Hidrografía, Climatología, Usos de Suelos, Riesgos y Procesos Activos, Suelos Contaminados, Ruido, Vegetación, Fauna, Paisaje, Valoración de la calidad paisajística, Patrimonio Cultural, Espacios Naturales y Figuras de Protección Ambiental.
- c. **Diagnostico Urbanístico Espacial** (Usos de Suelo Estructura Predial, etc.)
- d. **Diagnostico Dimensional** (Económico, Social, Cultural, Político y Normativo)
- e. **Diagnostico Morfológico** (Tipología de los edificios, Tipología de la manzana y la trama urbana, Tipología de los elementos naturales, bordes y barrera)
- f. **Diagnóstico del Sistema Vial, de transporte y de movilidad.**
- g. **Diagnóstico de Servicios Públicos Básicos** (agua potable, saneamiento, energía eléctrica y gestión en desechos sólidos)
- h. **Diagnóstico de sistema de espacios públicos, sistema de centralidades, sistema de equipamiento**
- i. **Diagnóstico de Tenencia del Suelo**
- j. **Diagnóstico del Mercado Inmobiliario**
- k. **Diagnostico Cambio Climático**
- l. **Diagnóstico del Componente Social y Recuento del Proceso de Concertación y Socialización.**

2. ENTORNO DEL POLÍGONO O PARQUE INDUSTRIAL

Es importante considerar los siguientes aspectos en la implementación de los Parques Industriales, los cuales generan diversos impactos que pueden afectar a su entorno urbano y natural:

a. Zonas Urbanas Colindantes

En estos casos, los estudios ambientales respectivos para la implantación de cada industria, deberán realizar las recomendaciones de mitigación o compensación a la población afectada o señalar las restricciones de uso pertinentes.

El Parque Industrial, deberá prever una franja verde de protección que permita amortiguar la relación entre las actividades industriales y otros usos de suelo urbanos localizados en su entorno

b. Áreas Rurales

Los Parques Industriales deberán garantizar las buenas prácticas ambientales, para evitar que posibles eventos de contaminación del agua y del suelo afecten a las actividades agrícolas y pecuarias. Los Estudios de Impacto Ambiental, deberán definir las recomendaciones necesarias para eliminar este tipo de impactos que pueden generarse en el Complejo Industrial.

c. Áreas Naturales y Zonas de Riesgo

La relación entre Parques Industriales y áreas naturales colindantes, se consolidará a través de franjas verdes de protección previéndose los retiros necesarios para proteger las fuentes de agua (ríos y quebradas) y conservar los ecosistemas existentes.

d. Movilidad y Conectividad

La Movilidad de Bienes y Servicios y la Conectividad del Parque Industrial con su entorno local, regional o mundial, son claves para permitir el funcionamiento y desarrollo sostenido de sus actividades.

e. Propuesta de ordenación:

De acuerdo a los ítems anteriores y a la demanda específica de cada emprendimiento industrial el promotor puede proponer diferentes polígonos industriales siempre y cuando asegure optimización de la dotación de infraestructura y servicios básicos que permitan el desarrollo sustentable de la industria, mitigando los grandes impactos ambientales que se generan a su entorno natural y urbano.

3. ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Al territorio se lo va a zonificar en cuatro usos: zona de protección ambiental, zona de múltiple, equipamientos y zona industrial.

Zona Industrial: la Actividad Industrial según tipo de Impacto por tipo de Industria. Ver documento PUGS-Uso Industrial.

Zona Múltiple:

Seguridad: Caseta de Información, Registro y Control.

Áreas Administrativas: Administración, Financiero, Jurídico, Planificación, Comunicación.

Servicios: Centro de Convenciones, Promoción, Formación y Capacitación; Centro de Desarrollo e Innovación Tecnológica; Centro de Promoción e Incubación de Nuevas Empresas; Agencias de Asesoramiento y Control Industrial; Servicio de Correo y Encomiendas; Servicios Bancarios; Seguridad, Vigilancia y Gestión del Riesgo; Servicios

Sociales y de Salud Pública; Servicio de Alimentación; Mantenimiento del Parque.

Servicios para el transporte: Área de Choferes; Taller Mecánico de Vehículos.

Servicios especiales: centros de distribución, almaceneras, bodegas, etc.

Equipamiento:

Recreacional: Áreas Verdes Recreativas; Centro Recreativo de Uso Múltiple.

Bienestar Social: Guardería

Protección ambiental:

Áreas verdes: Franjas de Protección Ambiental; Franjas de Amortiguamiento entre el Parque Industrial y otros usos urbanos

4. NORMATIVA URBANÍSTICA:

Para realizar el aprovechamiento urbanístico deberá ejecutar un Plan Parcial, el cual deberá seguir lo especificado:

Zonificación de uso y ocupación del suelo del parque industrial:

Organizar el espacio de forma que se posibilite la integración del polígono en el entorno, tanto en los aspectos ambientales como en los económicos y sociales. Atender, entre otros aspectos, a las características micros climáticos, energéticos y a la localización de los equipamientos en zonas centrales accesibles peatonalmente para reducir el tráfico interno de vehículos.

- **Fraccionamiento Predial**

El tamaño de los predios se definirá en función de la demanda de las actividades industriales a desarrollarse por tipología.

De acuerdo a la superficie del terreno, se definirá la forma de ocupación de las edificaciones en los predios. Tener en cuenta la configuración y posición de los lotes para obtener un mejor comportamiento energético

- **Forma de Ocupación**

La forma de ocupación de las edificaciones en los terrenos industriales será aislada; deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores definidos en la normativa.

En ningún caso se permitirá implantaciones de edificios adosados o continuos entre distintos predios industriales

Complementariamente, al edificarse bloques al interior del predio industrial, entre ellos deberá dejarse una distancia libre de 6 m para favorecer la iluminación y ventilación de los edificios

- **Coeficiente de Ocupación del Suelo**

El coeficiente establece la relación entre el tamaño del predio y la superficie ocupada por edificaciones en planta baja y el área total construida (en planta baja y en altura).

- **Altura de la Edificación**

En función de los usos de suelo previstos en el Parque Industrial, se definirá la altura máxima edificable para facilitar el desarrollo de actividades industriales, administración, equipamiento y servicios.

Áreas verdes

Considerando el modelo de Parque Industrial Ecoeficiente propuesto, y **poniéndose énfasis en la incorporación de ecosistemas urbanos**, se recomienda que la superficie de espacios verdes ocupe entre el 15 y 20% del predio industrial. Esta superficie estará conformada por: espacios verdes localizados en parterres viales y aceras; áreas de protección natural; zonas recreativas, franjas verdes de amortiguamiento entre el parque industrial y su entorno natural o urbano.

Infraestructura vial y Servicios Básicos

- **Sistema vial del polígono o parque industrial**

Trazado vía para la circulación vehicular y peatonal garantizando el tránsito seguro y fluido de vehículos y personas perseguir como objetivo la reducción de emisiones de CO₂, de la contaminación acústica y el fomento de los desplazamientos a pie, en bicicleta o en transporte público. Con soluciones como:

- Habilitar diferentes accesos según zonas, Jerarquización de vías vehiculares, vía principal de acceso, Diseñar calles amplias
- Adaptación de los viales a camiones y transporte pesado-vías anchas, rotondas, etc.
- Colocar elementos limitadores de velocidad menos agresivos para evitar que se dañe la carga (ejemplo: rotondas, carriles de desaceleración,...).
- Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.
- Crear ciclo vías

- Potenciar el transporte público frente al uso del vehículo particular.

- **Sistema Eléctrico del Parque Industrial**

Redes Eléctricas de acuerdo a la Potencia Requerida y recomendada de la entidad competente.

- **Sistema de Telecomunicaciones para el Parque Industrial**

Red de Telecomunicaciones de acuerdo a la recomendación de la entidad competente.

- **Iluminación Natural y Alumbrado de Vías**

Requerimientos de iluminación para las vías del parque industrial de acuerdo a la recomendación de la entidad competente.

- **Sistema hidrosanitario**

Infraestructura sanitaria de los parques industriales relacionada con los servicios de agua potable y alcantarillado.

- **Sistema de recolección y tratamiento de desechos**

Condición Principal:

ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO (EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y EN LAS CONSTRUCCIONES)

En función del Diagnóstico del Cambio Climático evaluar la vulnerabilidad y plantear medidas de adaptación y mitigación.

5. IMPACTOS AMBIENTALES

Es la alteración en el medio ambiente o en alguno de sus componentes, provocada directa o indirectamente por una acción o actividad en un área determinada. Los impactos ambientales se pueden presentar en las etapas de pre- construcción, preparación del sitio, construcción y operación.

- **Tipos de impacto ambiental**

De acuerdo a su origen, los impactos ambientales de los usos industriales se clasifican en:

Impacto ambiental por extracción y aprovechamiento: Se origina por la extracción y aprovechamiento de recursos naturales ya sean renovables o no renovables.

Impacto ambiental por generación de efluentes, emisiones, residuos y ruidos: Se originan por la generación de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, material particulado, ruidos y vibraciones, y que afectan el suelo, el aire, la atmosfera y el agua.

Impacto ambiental por ocupación: Se genera por la ocupación del territorio y que modifican las condiciones naturales del suelo y que puede tener impacto sobre el paisaje.

Es necesario mencionar que cada una de las diferentes industrias que se ubiquen dentro de los polígonos debe acogerse al proceso de capacitación y regulación ambiental señalado en el AM 061 Reforma del TULSMA expedido por la Autoridad Ambiental Nacional.

6. IMPACTO URBANÍSTICO

Es el efecto que produce el desarrollo de una acción o actividad sobre los sistemas naturales o construidos o sobre los elementos estructurantes que garantizan capacidad de soporte al territorio y que puede generar conflictos con otros usos y actividades. Los impactos urbanísticos se pueden presentar en las etapas de pre- construcción, preparación del sitio, construcción y operación.

- **Tipos de impactos urbanísticos**

La construcción y operación de las industrias que se asientan en el territorio, pueden tener efectos sobre:

La movilidad y el transporte: Se genera por las invasiones de las vías y espacio público, cuando se utilizan estas áreas como parqueaderos, área de maniobras, espera o descargue, afectando la movilidad de la zona y generando congestiones.

Los servicios públicos: Se genera por el uso de agua y energía y la generación de residuos que sobrepasa la capacidad instalada.

7. MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS EN EL PLAN ESPECIAL, EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE FUNCIONAMIENTO

8. MEDIDAS DE MITIGACIÓN / MEDIDAS PREVISTAS PARA CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES

Una vez identificados los principales impactos derivados del Plan Especial, se procede a establecer una serie de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar las afecciones generadas.

- Medidas de protección de la atmósfera
 - Emisión de partículas
 - Contaminación acústica
- Medidas para minimizar la producción de residuos
- Medidas de protección y conservación del sistema hidrológico y la calidad de las aguas
- Medidas destinadas a la protección del suelo
- Medidas destinadas al control y mejora de la vegetación
- Medidas destinadas a la protección y conservación del paisaje
- Medidas destinadas a reducir las molestias por la implantación del polígono industrial.

9. PRESUPUESTO

10. INSTRUMENTO DE GESTIÓN DE SUELO

Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones de la propuesta de ordenación.

El plan especial tiene la obligación de incluir al menos uno de los mecanismos de gestión de suelo planteados por la LOOTUGS.

11. SOCIALIZACIÓN

5. CONTENIDOS MÍNIMOS PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES

Definición de Planes Parciales

El Plan Parcial es un instrumento de planificación territorial intermedia, entre la escala macro de ciudad (PDOT, PUGS), y la escala micro de un sector (manzana, barrio etc.), en el cual se diseña la configuración de espacios públicos y privados, que permitirán la aplicación de los instrumentos de gestión territorial planteados por la ley.¹

Es decir el Plan Parcial desarrolla y complementa las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial y urbanísticos, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo rural de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos y otras operaciones urbanas especiales, y tienen como **objetivo principal la consolidación del sistema estructurante y la construcción del modelo o proyecto de ciudad** a través de la regulación urbanística y la gestión de suelo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal.

¹ Presentación: Instrumentos de escala intermedia en el suelo urbano y de expansión: el Plan Parcial, III Curso Internacional de Políticas Urbanas y Gestión de Programas Sostenible para ciudades inteligente, 2019.

Referencias legales: Reglamento LOOTUGS Art. 17, Art. 31,32, 33, LOOTUGS Art. 32, 33, 34, 35.

¿Quién puede ejecutar un Plan Parcial?:

Los planes parciales **serán de iniciativa pública** (GAD Municipal) **o mixta** (propuesto por los particulares con supervisión del Gad Municipal).

¿Qué áreas pueden o deben ser desarrolladas mediante planes parciales?

- Predios localizados en suelo urbano.
- Predios localizados en el suelo rural de expansión urbana.
- Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- Macro proyectos urbanos.
- Otros.

Ámbitos de Aplicación (Obligatoriedad del Plan Parcial)

El Art. 34 de la LOOTUGS y el Art. 31 del Reglamento de la LOOTUGS indica que los planes parciales serán de aplicación obligatoria en:

- a. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- b. Necesidad de desarrollo o consolidación.
- c. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística
- d. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.

- e. En caso de reajuste de terrenos
- f. Integración inmobiliaria
- g. Cooperación entre partícipes con reparto de cargas y beneficios
- h. Para modificar usos y aprovechamientos de suelo
- i. Para el mejoramiento de sistemas públicos de soporte
- j. Para asentamientos de hecho y adecuación de vivienda de interés social
- k. Para determinar la Infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado

¿Cuáles son las ventajas del Plan Parcial?

1. Permite que los predios se desarrollen de manera conjunta y ordenada.
2. Generan zonas de cesión para parques y equipamientos más grandes y de mejor calidad.
3. Permite que en contraprestación de más metros cuadrados de construcción (**alcanzar la edificabilidad máxima del PIT**), se obtenga el suelo y obras para las vías principales de la ciudad (malla vial arterial).
4. Permite que entre todos los propietarios se distribuyan los beneficios económicos y las obligaciones, independientemente de su localización original. (**Cargas y Beneficios**)

Objetivos de los Planes Parciales

1. Conseguir una continuidad de la malla vial existente.

2. Garantizar la protección de los elementos ambientales existentes en el territorio.
3. Garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios y la producción eficiente de espacio público que soporte las nuevas edificaciones y sus habitantes, en materia vial, parques, equipamientos comunales e infraestructura para el transporte público masivo, sin perjudicar la prestación a la población existente.
4. Garantizar la continuidad del sistema verde (espacio Público, parques, veredas, parterres) para formar corredores ambientales a largo plazo.
5. Garantizar la Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios de tal forma que todos los participantes del plan parcial ganen en igual proporción los beneficios del desarrollo urbano.
6. Minimizar el impacto urbanístico y social que producen este tipo de intervenciones.

Contenido General de los Planes Parciales:

El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. Memoria Justificativa Del Plan Parcial En Función Del Modelo Territorial De La Ciudad.
2. Delimitación
3. Diagnostico
4. Planteamiento Urbanístico: Modelo De Ocupación Del Suelo Y Normativa Urbanística
5. Instrumento De Gestión De Suelo
6. Delimitación De Las Unidades De Actuación Urbanística
7. Mecanismos De Financiación

8. Mecanismos De Participación Ciudadana Y Coordinación Pública Privada
9. Mecanismos De Asociación
10. Tiempo De Vigencia O Implementación Del Plan

Desarrollo del Contenido del Plan Parcial

1. Memoria justificativa del plan parcial

- Justificación del Plan Parcial en el que se explique la pertinencia y la procedencia.
- La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

2. Delimitación

- Delimitación, Ubicación y características generales del área de planificación.

3. Diagnóstico

Diagnóstico del Área de Planeamiento:

- a) Diagnóstico del Área Ambiental (Hidrografía, Climatología, Usos de Suelos, Riesgos, Amenazas a Deslizamiento e Inundaciones, Bienes Patrimoniales, etc.)

La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los

conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos... conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente. Art. 17 Reglamento LOOTUGS

b) Diagnostico Urbanístico Espacial (Estructura Predial, Planes relacionados con el Uso de suelo, etc.)

- **Dimensional** (Económico, Social, Cultural, Político y Normativo)
- **Morfológico** (Tipología de los edificios, Tipología de la manzana y la trama urbana, Tipología de los elementos naturales, bordes y barrera)

c) Diagnóstico Sistema público de soporte

La identificación, la capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supra cantonal, se clasifican en:

- Sistema Vial, de transporte y de movilidad
- Infraestructura y Servicios Públicos Básicos (agua potable, saneamiento, energía eléctrica y gestión en desechos sólidos)
- Sistema de espacios públicos y áreas verdes, sistema de equipamiento

d) Diagnóstico de Tenencia del Suelo

Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos

- e) Diagnóstico del Mercado Inmobiliario
Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
Estudio comparativo entre el valor del colegio de peritos y el valor catastral bajo el principio de justo precio.
- f) Diagnostico Cambio Climático
Caracterización Climática del territorio
Conclusiones
- g) Diagnóstico del Componente Social y Recuento del Proceso de Concertación y Socialización.

Matriz FODA

Análisis Situacional Objetivas y Propuestas.

Metodología de Participación Acción.

4. Planteamiento urbanístico: se divide en:

Modelo de ocupación del suelo y Normativa urbanística

- Modelo de ocupación del suelo para el área del plan parcial:

a) Definición de los Objetivos y las directrices urbanísticas

Estará en concordancia con el modelo de Ciudad y las determinantes del PDOT y el PUGS, que orientan la correspondiente actuación y operación urbana (PITS, Tratamientos y Estándares urbanísticos.)

b) Modelo Territorial Deseado

Define la densidad poblacional máxima para calcular el suelo necesario para los sistemas públicos de soporte en cumplimiento de los estándares urbanísticos.

c) Planteamiento Urbanístico Proyectado: define los espacios de dominio público y de dominio privado:

- Definición del trazado vial, peatonal, las redes de servicios públicos, la factibilidad para extenderlos y las condiciones específicas para su prestación efectivas, la red de espacios públicos, zonas verdes y parques, la red de equipamientos colectivos de interés público y social.
- Delimitación de afectaciones (Protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.)

- Porcentaje obligatorio de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social
- Identificación de los elementos Naturales, Ambientales o Paisajísticos.
- Identificación de los Bienes de Interés Cultural

El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.²

La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.³

Finalmente, estos subsistemas también deben apoyar el adecuado esquema de ocupación y desarrollo planteado, y en general la necesidad de generar un sistema público y de transporte de movilidad de gran calidad, flexibilidad y continuidad.

- Normativa urbanística (usos y edificabilidad)

² Art. 17 reglamento LOOTUGS

³ Art. 17 reglamento LOOTUGS

La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

- a) Asignación de usos principales, compatibles, etc.
- b) Asignación de intensidades de uso, índices de ocupación y construcción, retiros, alturas, etc.

Condición Principal:

ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO (EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y EN LAS CONSTRUCCIONES)

En función del Diagnóstico del Cambio Climático evaluar la vulnerabilidad y plantear medidas de adaptación y mitigación.

En los planes e intervenciones urbanas deben incorporar a la naturaleza para fortalecer los servicios ecosistémicos. Los espacios públicos abiertos como parques, miradores, playas, quebradas e incluso el arbolado urbano en aceras y parterres, cumplen un rol muy importante en la biodiversidad urbana.

Es importante la **localización de los parques públicos** para la conservación e implementación de existentes y nuevas importantes **masas de árboles existentes**, al interior de los parques públicos para que las calidades ambientales buscadas cuenten desde el comienzo con parte de **vegetación madura** y sea una realidad a corto plazo y se conforme un corredor ambiental a largo plazo. ⁴

⁴
<https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/>

Tanto las construcciones como el plan parcial a realizarse como adaptación y mitigación al cambio climático pueden ser certificado como Construcciones Sostenibles o Barrios Sostenibles. (Certificación LEED y LEED para Desarrollos Urbanísticos y Certificación Edificio Sustentable y Seguro.

Antes de empezar con la siguiente fase es obligatorio que en esta etapa se determina la **asignación de las cargas y beneficios**, en los términos establecidos en el reglamento Planes Parciales, con la finalidad de adoptar los instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

5. Instrumento de gestión de suelo

Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

El plan parcial tiene la obligación de incluir al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, siendo estos los siguientes:

- Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano.
 - Unidades de Actuación Urbanística.

- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el Desarrollo y Financiación de proyectos.
 - Reajuste de terrenos
 - Integración Inmobiliaria
 - Fraccionamiento o Subdivisión
 - Cooperación entre partícipes
- Instrumentos para regular el mercado de suelo: con la finalidad de facilitar la Adquisición de Inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas.
 - Derecho de adquisición preferente
 - Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria
 - Declaración de zonas especiales de interés social
 - Anuncio del Proyecto
 - Afectaciones
 - Derecho de superficie
 - Banco de Suelos
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano: Las decisiones principalmente municipales que generan cambios en la norma urbanística como son el paso de suelo rural de expansión urbana a urbana, cuando se modifican los usos y al momento de aumentar aprovechamientos por coeficientes o

alturas, generan un aumento en el valor del suelo que el municipio debe recuperar o captar, para esto están contemplados los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

- Concesión onerosa de derechos:
- Por derechos de edificabilidad
- Por la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- Por la modificación de usos del suelo.

6. Delimitación de las unidades de actuación urbanística

Son áreas de gestión de suelo conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación de suelo.

- a) Delimitación de las UAU: Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como:

- La vialidad
- Equipamientos
- Espacio público y áreas verdes
- Infraestructura y servicios públicos

El **desarrollo de las unidades de actuación** implica la **gestión asociada de los propietarios de los predios** que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial

7. Mecanismos de financiación

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios.

- a. Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- b. Costo de construcción de infraestructura general y local.
- c. Valor de venta del suelo urbanizado.
- d. Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
- e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
- f. Valor residual del suelo.⁵

8. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

- a. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.

- Identificar una persona u organización que conozca el territorio, el contexto y los actores relevantes a la temática, para que se desempeñe como punto focal. Esta persona debe contar con el reconocimiento y conocimiento requerido para ejecutar el proceso de diálogo que se pretende instaurar.
- Mapear los actores relevantes en los diferentes sectores de la sociedad: público, privado, sociedad civil organizada, Academia y sociedad en general. Es importante conocer los flujos de relacionamiento que estos tienen tanto con la temática, como entre sí, determinar sus necesidades, potencialidades y debilidades.
- Sostener reuniones con la principal autoridad del territorio y su equipo de trabajo para presentar la iniciativa y comprometer la voluntad política hacia la misma.
- Mantener reuniones uno a uno con cada actor relevante identificado, para presentar el proyecto, iniciativa o proceso a iniciar. Es importante que en estas reuniones se vincule al trabajo de cada actor para generar interés y compromiso de participación.
- Armar una agenda que responda al cumplimiento del objetivo que se pretende alcanzar, sin dejar de lado las necesidades identificadas por los actores para mantener su interés y garantizar su participación.

⁵ Art. 32 Contenidos mínimos de Planes Parciales

- Convocar a los actores identificados a través de oficios o cartas personalizadas, confirmar su asistencia.
- Posterior al encuentro se debe levantar una memoria que rescate los puntos más importantes del debate, evidenciar los acuerdos y los próximos pasos.
- Construir una visión común sobre los procesos que se pretende desarrollar y para el cumplimiento de los objetivos trazados en conjunto.
 - b. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.

9. Mecanismos de asociación:

- a. Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
- b. Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

10. Tiempo de vigencia o implementación del plan:

- a. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
- b. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

- c. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

CONSIDERACIÓN GENERAL

Para la gestión del plan es importante realizar la simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se **modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención**, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

En el contenido para los planes parciales, para los polígonos comprendidos en el suelo rural de expansión urbana deberá incluir los siguientes aspectos:

Las etapas de incorporación de este suelo estarán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios básicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.

Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.

Los planos de diagnóstico, incluido el catastral cuando exista, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial y los respectivos planos normativos

6. INDICADORES POR POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PARA LA ASIGNACIÓN DE DETERMINANTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Como parte del análisis realizado para la asignación de determinantes de ocupación del suelo, se ha identificado una serie de indicadores por cada polígono de intervención territorial localizado en el suelo urbano, a fin de generar una propuesta de ocupación que responda a las condicionantes propias que inciden en la configuración de cada uno de los PIT. Estos indicadores son:

- Determinantes de ocupación vigentes
 - Lote mínimo
 - Altura máxima
- Restricción de alturas
 - Por aeropuerto
 - Por visuales de interés paisajístico

- Potencial de ocupación: Altura máxima a la que pueden desarrollarse los predios existentes en el polígono, de acuerdo a sus características geométricas, área y sección vial requeridos.
- Ocupación actual del territorio
 - Número de pisos construidos
 - Tamaño de lotes
- Propuesta PUGS
 - Ejes urbanos propuestos
 - Subclasificación del suelo
 - Tratamiento urbanístico
 - Uso general
- Afectaciones y limitaciones

OCUPACIÓN ACTUAL – AH1

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	55	33%
3 pisos	66	40%
4 pisos	26	16%
6 pisos	11	6%
8 pisos	4	2%
10 pisos	1	1%
12 pisos	1	0%
15 pisos	2	1%
TOTAL:	166	100%

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0-120	2	8
0-200	12	31
0-300	32	62
0-500	58	87
0-750	70	95
0-900	73	96
0-1200	76	97
0-1500	78	98

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
166	15	4195	254	208

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media mixtura

RIESGOS



- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – AH2

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	55	16
3 pisos	242	72
4 pisos	22	7
6 pisos	10	3
8 pisos	5	1
10 pisos		0
12 pisos		0
15 pisos	1	0
TOTAL:	335	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	8	24
0 - 200	24	49
0 - 300	54	80
0 - 500	71	92
0 - 750	82	96
0 - 900	87	98
0 - 1200	92	99
0 - 1500	96	100

Número de pisos construidos
 0 - 3
 3 - 6
 6 - 9
 9 - 19

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media mixtura

RIESGOS



Red de alta tension
 Taludes
 Limitaciones topográficas
 Márgenes de protección
 Inundaciones
 Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	112	29
3 pisos	210	54
4 pisos	42	11
6 pisos	18	5
8 pisos	5	1
10 pisos	1	0
12 pisos	2	1
15 pisos	2	1
TOTAL:	392	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	5
0 - 200	11	32
0 - 300	25	58
0 - 500	44	81
0 - 750	56	90
0 - 900	61	93
0 - 1200	68	96
0 - 1500	72	97

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
549	23	41610	474	245

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación
Dist. Actividades:	Residencial de media y alta mixtura

RIESGOS



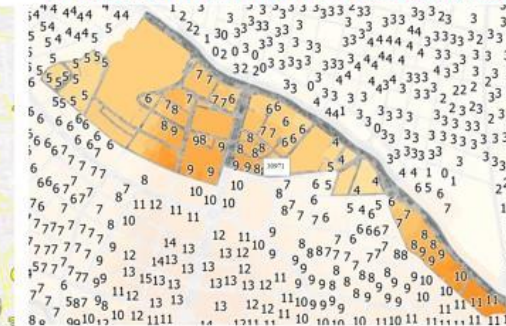
Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – AHP-EJIDO-1

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	29	8
3 pisos	98	26
4 pisos	91	24
6 pisos	79	21
8 pisos	40	11
10 pisos	18	5
12 pisos	8	2
15 pisos	11	3
TOTAL:	374	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	2
0 - 200	1	9
0 - 300	7	30
0 - 500	14	51
0 - 750	27	71
0 - 900	32	78
0 - 1200	41	86
0 - 1500	49	92

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
485	79	101774	1017	559

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS



- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – AH-EJIDO-2 – AH-EJIDO-3 – AH-EJIDO-4

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	562	16
3 pisos	1765	50
4 pisos	746	21
6 pisos	277	8
8 pisos	93	3
10 pisos	48	1
12 pisos	17	0
15 pisos	31	1
TOTAL:	3539	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	5
0 - 200	11	32
0 - 300	25	58
0 - 500	44	81
0 - 750	56	90
0 - 900	61	93
0 - 1200	68	96
0 - 1500	72	97

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
4429	6	26988	456	306

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación y conservación
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



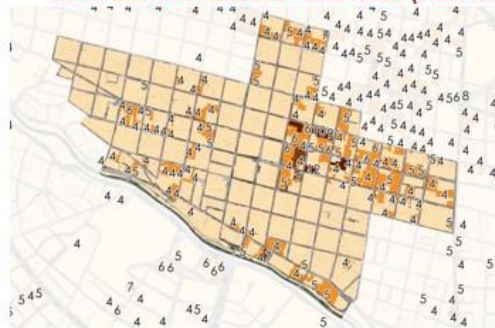
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	214	15
3 pisos	930	63
4 pisos	257	17
6 pisos	59	4
8 pisos	5	0
10 pisos	1	0
12 pisos	3	0
15 pisos	5	0
TOTAL:	1474	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	6	27
0 - 200	15	47
0 - 300	29	66
0 - 500	49	84
0 - 750	66	93
0 - 900	71	95
0 - 1200	76	97
0 - 1500	79	98

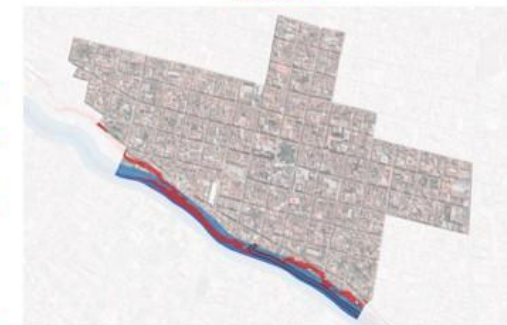
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2973	7	10335	340	247

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación
Dist. Actividades:	Servicios, residencial de alta y media mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – CH-A1

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	67	13
3 pisos	387	76
4 pisos	33	7
6 pisos	14	3
8 pisos	3	1
10 pisos	1	0
12 pisos		0
15 pisos	1	0
TOTAL:	506	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	5	21
0 - 200	19	57
0 - 300	33	80
0 - 500	43	91
0 - 750	50	95
0 - 900	53	97
0 - 1200	56	98
0 - 1500	58	98

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
746	21	65137	399	202

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – CH-E1

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



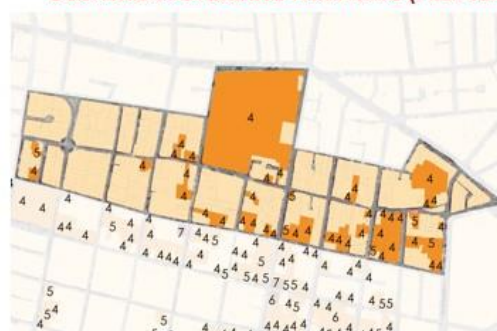
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	78	20
3 pisos	269	68
4 pisos	40	10
6 pisos	8	2
8 pisos	1	0
10 pisos		0
12 pisos		0
15 pisos	2	1
TOTAL:	398	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	7	31
0 - 200	18	54
0 - 300	33	73
0 - 500	52	90
0 - 750	61	95
0 - 900	65	97
0 - 1200	70	99
0 - 1500	71	99

Carf.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
735	22	46219	333	209

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación
Dist. Actividades:	Residencial de media mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	14	13
3 pisos	67	62
4 pisos	19	18
6 pisos	5	5
8 pisos	3	3
10 pisos		0
12 pisos		0
15 pisos		0
TOTAL:	108	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	5	28
0 - 200	15	52
0 - 300	26	69
0 - 500	45	89
0 - 750	50	92
0 - 900	54	94
0 - 1200	61	97
0 - 1500	64	98

Carf.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
210	23	13352	393	222

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación
Dist. Actividades:	Residencial de alta mixtura

RIESGOS



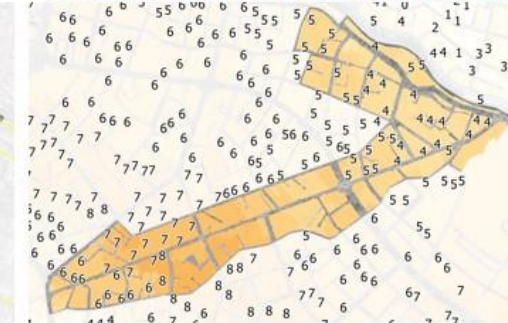
Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – CH-E3

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



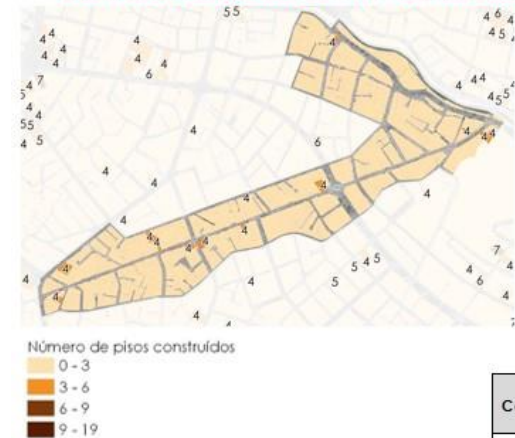
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	179	23
3 pisos	417	53
4 pisos	124	16
6 pisos	44	6
8 pisos	10	1
10 pisos	8	1
12 pisos	4	1
15 pisos	3	0
TOTAL:	789	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	5	17
0 - 200	20	48
0 - 300	37	71
0 - 500	56	86
0 - 750	70	94
0 - 900	75	96
0 - 1200	80	97
0 - 1500	84	98

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1115	9	6896	321	240

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación
Dist. Actividades:	Residencial de media y alta mixtura

RIESGOS



- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – CH-R1

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	166	13
3 pisos	889	72
4 pisos	139	11
6 pisos	30	2
8 pisos	7	1
10 pisos	2	0
12 pisos		0
15 pisos	2	0
TOTAL:	1235	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	7	24
0 - 200	24	54
0 - 300	42	76
0 - 500	62	91
0 - 750	73	96
0 - 900	76	97
0 - 1200	82	99
0 - 1500	84	99

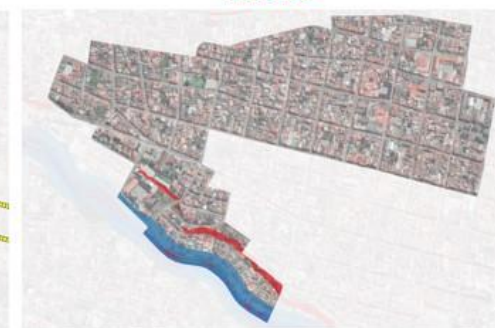
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1891	10	20007	286	210

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – CH-R2

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	55	12
3 pisos	327	70
4 pisos	65	14
6 pisos	15	3
8 pisos	4	1
10 pisos		0
12 pisos		0
15 pisos		0
TOTAL:	466	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	6	21
0 - 200	22	51
0 - 300	39	71
0 - 500	61	87
0 - 750	75	94
0 - 900	83	96
0 - 1200	90	98
0 - 1500	95	99

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
780	14	3102	283	231

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



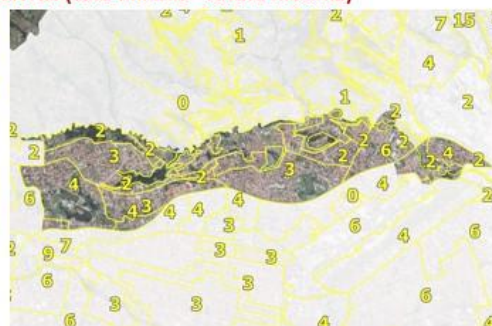
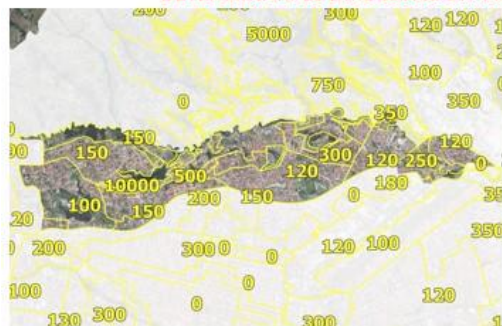
Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de alta mixtura

RIESGOS

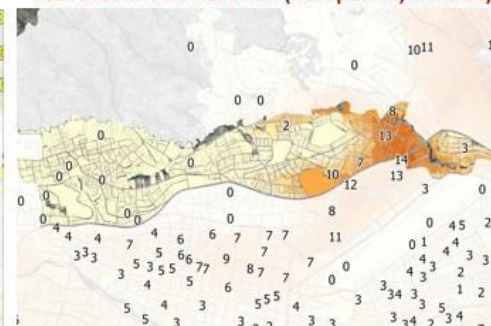


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



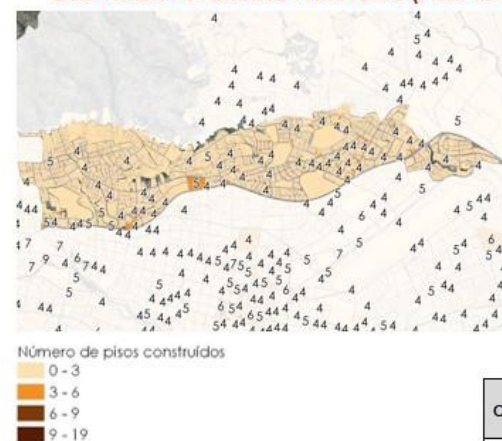
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1888	30
3 pisos	3311	53
4 pisos	714	11
6 pisos	200	3
8 pisos	68	1
10 pisos	29	0
12 pisos	20	0
15 pisos	41	1
TOTAL:	6271	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	3	14
0 - 200	18	48
0 - 300	36	74
0 - 500	51	89
0 - 750	59	94
0 - 900	62	96
0 - 1200	66	97
0 - 1500	69	98

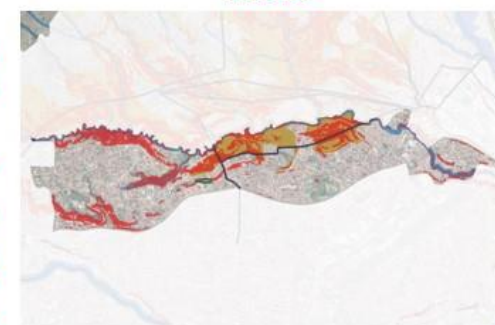
Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
8181	6	91740	368	229

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media y baja mixtura

RIESGOS



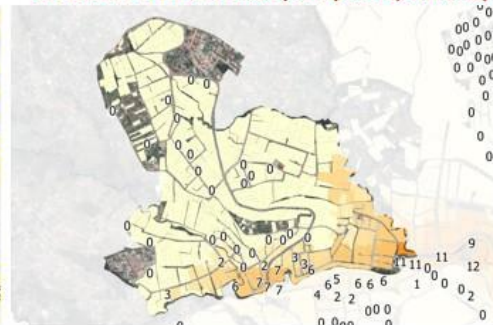
- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E2

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	545	42
3 pisos	377	29
4 pisos	188	15
6 pisos	87	7
8 pisos	32	2
10 pisos	21	2
12 pisos	9	1
15 pisos	24	2
TOTAL:	1283	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	3	17
0 - 200	9	37
0 - 300	17	55
0 - 500	31	75
0 - 750	41	83
0 - 900	45	86
0 - 1200	54	91
0 - 1500	60	93

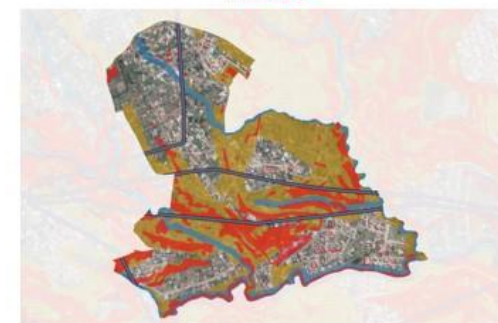
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1929	6	17065	538	347

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



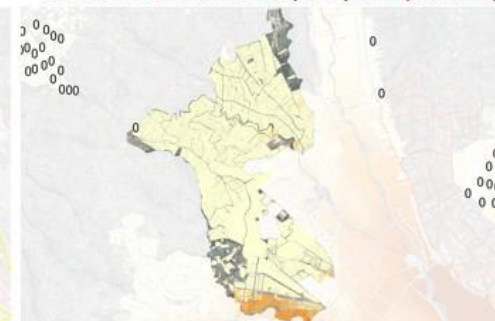
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E3 – E4 – E5

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



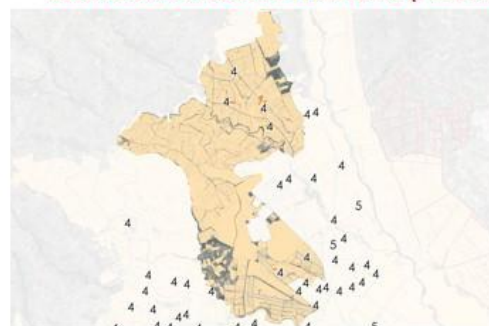
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	929	46
3 pisos	526	26
4 pisos	274	13
6 pisos	138	7
8 pisos	46	2
10 pisos	30	1
12 pisos	20	1
15 pisos	68	3
TOTAL:	2031	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	8
0 - 200	3	18
0 - 300	9	40
0 - 500	17	58
0 - 750	25	70
0 - 900	30	75
0 - 1200	37	81
0 - 1500	44	86

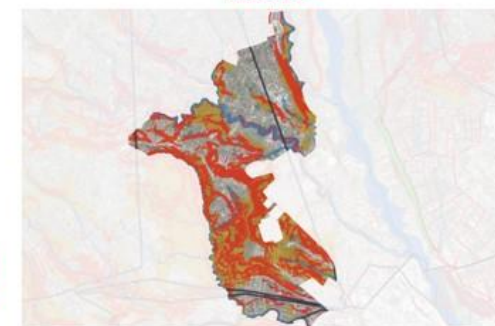
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2710	24	101844	883	567

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



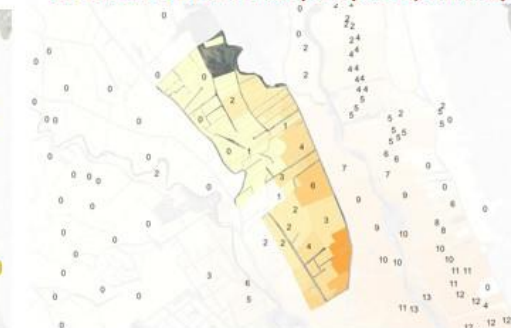
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E6

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	96	32%
3 pisos	68	23%
4 pisos	63	21%
6 pisos	41	14%
8 pisos	13	4%
10 pisos	4	1%
12 pisos	5	2%
15 pisos	9	3%
TOTAL:	299	100%

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	4
0 - 200	3	21
0 - 300	7	33
0 - 500	17	58
0 - 750	26	73
0 - 900	31	79
0 - 1200	37	84
0 - 1500	42	88

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
299	9	39035	946	530

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



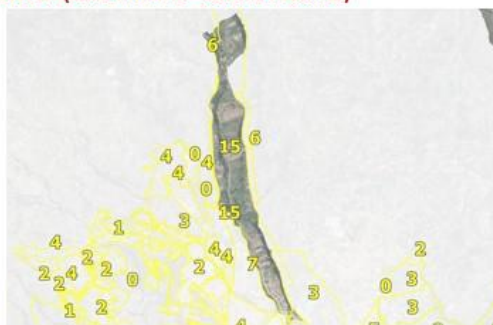
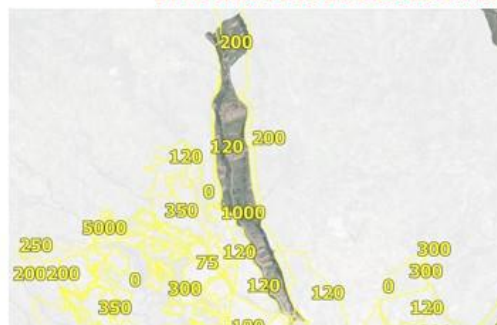
Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS

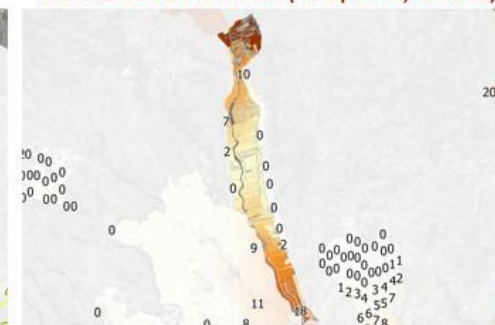


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	267	20
3 pisos	680	51
4 pisos	107	8
6 pisos	102	8
8 pisos	33	2
10 pisos	33	2
12 pisos	35	3
15 pisos	73	5
TOTAL:	1330	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	28
0 - 200	5	39
0 - 300	13	68
0 - 500	17	75
0 - 750	21	80
0 - 900	22	82
0 - 1200	27	86
0 - 1500	31	88

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2242	23	44404	794	346

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Desarrollo
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

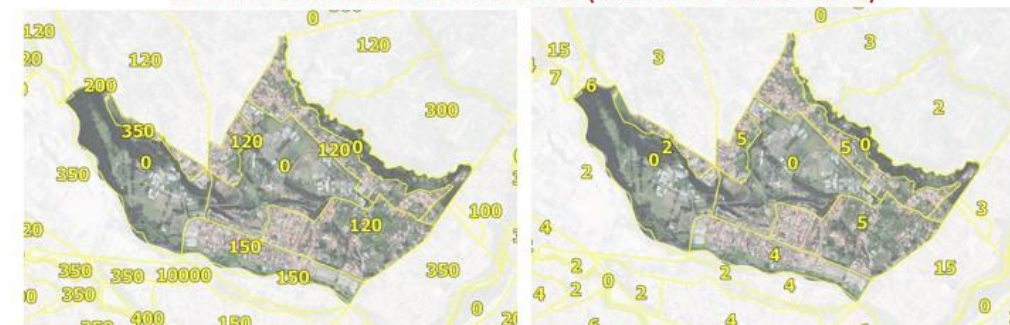
RIESGOS



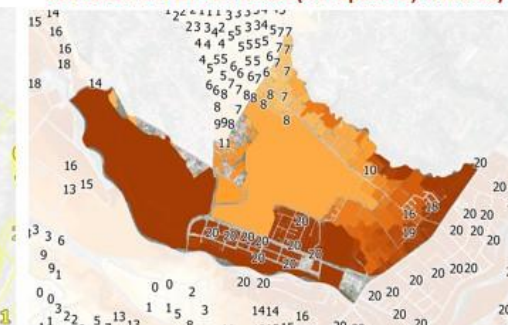
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E8

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



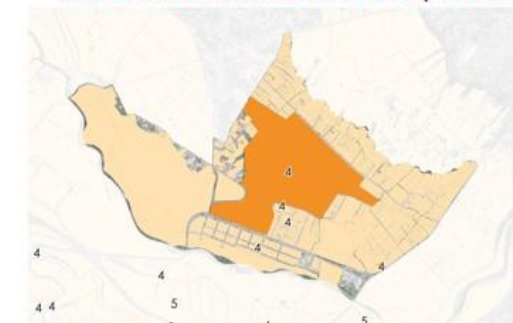
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	459	40
3 pisos	377	33
4 pisos	177	15
6 pisos	63	5
8 pisos	19	2
10 pisos	15	1
12 pisos	7	1
15 pisos	43	4
TOTAL:	1160	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	4
0 - 200	3	29
0 - 300	7	52
0 - 500	13	73
0 - 750	17	83
0 - 900	19	86
0 - 1200	22	90
0 - 1500	24	92

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1520	21	488208	1361	360

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación
Dist. Actividades:	Servicios, residencial de baja mixtura

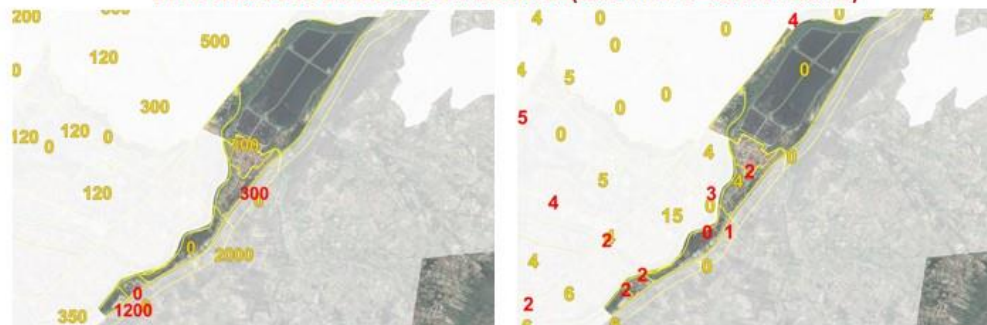
RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E9

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	361	24
3 pisos	483	33
4 pisos	359	24
6 pisos	124	8
8 pisos	58	4
10 pisos	32	2
12 pisos	15	1
15 pisos	45	3
TOTAL:	1477	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	8
0 - 200	5	24
0 - 300	12	43
0 - 500	27	71
0 - 750	35	79
0 - 900	40	84
0 - 1200	48	89
0 - 1500	55	92

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1741	22	56408	674	411

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Servicios, residencial de baja mixtura

RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	120	26
3 pisos	78	17
4 pisos	128	28
6 pisos	85	19
8 pisos	15	3
10 pisos	6	1
12 pisos	8	2
15 pisos	17	4
TOTAL:	457	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

Rangos área m2	% acumulado (£ área)	% acumulado (£ predios)
0 - 120	1	32
0 - 200	1	38
0 - 300	2	44
0 - 500	3	58
0 - 750	6	72
0 - 900	7	76
0 - 1200	11	86
0 - 1500	12	90

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
646	18	1204330	3096	465

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E12

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	5	36
3 pisos		0
4 pisos	1	7
6 pisos		0
8 pisos	1	7
10 pisos	1	7
12 pisos	1	7
15 pisos	5	36
TOTAL:	14	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 750	1	10
0 - 1500	3	25

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
20	602	88524	10283	5723

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Productivo, residencial de baja mixtura

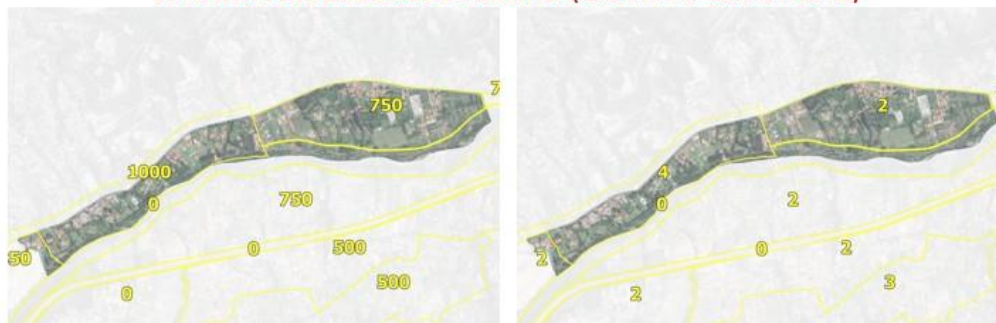
RIESGOS



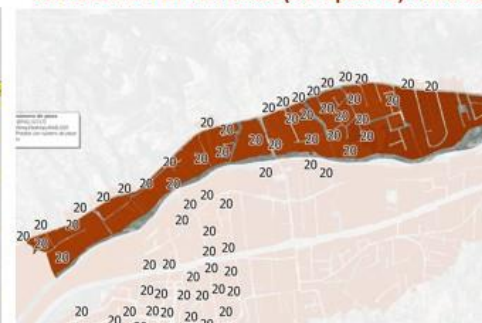
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E13

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	22	11
3 pisos	7	3
4 pisos	47	23
6 pisos	24	12
8 pisos	34	16
10 pisos	15	7
12 pisos	6	3
15 pisos	53	25
TOTAL:	208	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	0
0 - 200	0	1
0 - 300	0	2
0 - 500	1	7
0 - 750	2	16
0 - 900	5	27
0 - 1200	10	42
0 - 1500	15	55

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
282	35	118172	3388	1809

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos		0
3 pisos		0
4 pisos		0
6 pisos		0
8 pisos		0
10 pisos	1	8
12 pisos	1	8
15 pisos	11	85
TOTAL:	13	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

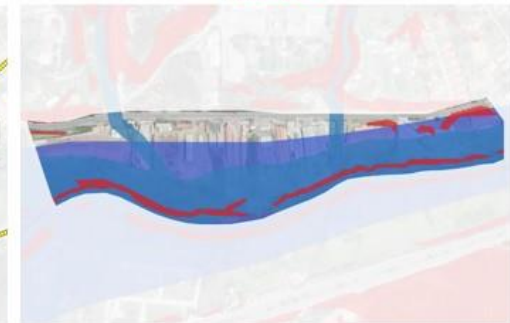
Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
21	1646	107106	111614	6765

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



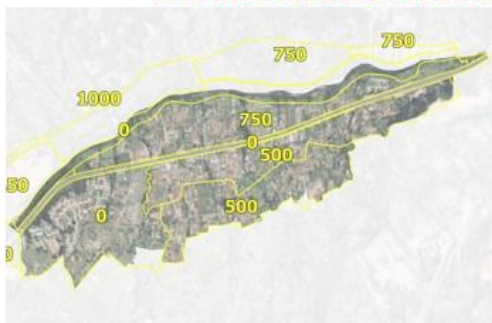
Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS

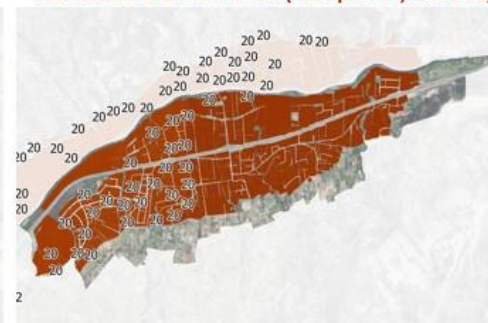


Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	510	26
3 pisos	72	4
4 pisos	466	24
6 pisos	350	18
8 pisos	177	9
10 pisos	105	5
12 pisos	68	4
15 pisos	180	9
TOTAL:	1928	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	0
0 - 200	0	1
0 - 300	0	4
0 - 500	4	19
0 - 750	12	40
0 - 900	18	53
0 - 1200	28	68
0 - 1500	34	76

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2109	77	119800	1664	1021

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



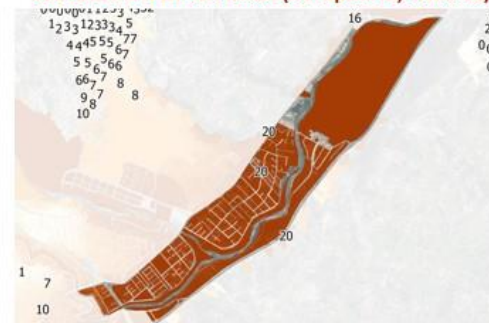
- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E16

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	361	24
3 pisos	483	33
4 pisos	359	24
6 pisos	124	8
8 pisos	58	4
10 pisos	32	2
12 pisos	15	1
15 pisos	45	3
TOTAL:	1477	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	8
0 - 200	5	24
0 - 300	12	43
0 - 500	27	71
0 - 750	35	79
0 - 900	40	84
0 - 1200	48	89
0 - 1500	55	92

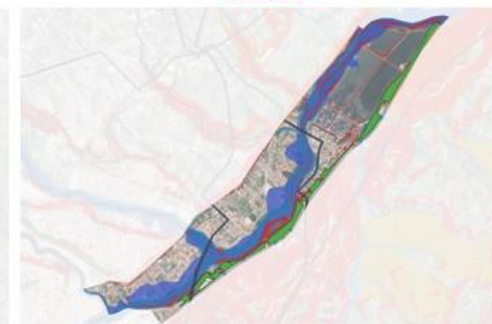
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1741	22	56408	674	411

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Servicios, residencial de baja mixtura

RIESGOS



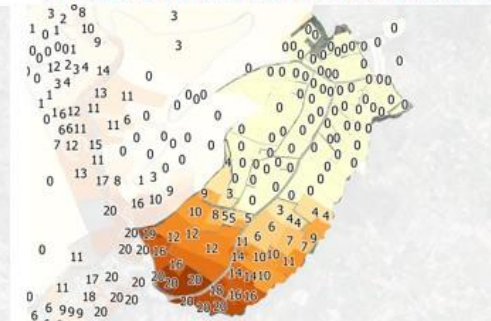
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E18

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	127	46
3 pisos	16	6
4 pisos	48	17
6 pisos	48	17
8 pisos	7	3
10 pisos	3	1
12 pisos	4	1
15 pisos	25	9
TOTAL:	278	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	1
0 - 200	0	2
0 - 300	3	18
0 - 500	9	37
0 - 750	17	56
0 - 900	21	63
0 - 1200	28	73
0 - 1500	34	79

Cart.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
341	104	14963	1371	878

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



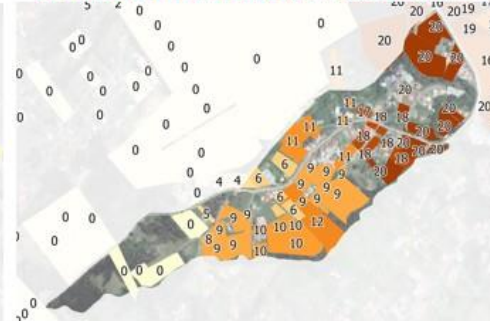
Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E19

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	5	9
3 pisos	11	19
4 pisos	11	19
6 pisos	9	16
8 pisos	3	5
10 pisos	7	12
12 pisos	5	9
15 pisos	7	12
TOTAL:	58	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	3
0 - 200	2	10
0 - 300	5	26
0 - 500	18	56
0 - 750	25	67
0 - 900	28	70
0 - 1200	41	81
0 - 1500	48	87

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
94	56	9687	958	630

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1030	48
3 pisos	891	41
4 pisos	148	7
6 pisos	58	3
8 pisos	9	0
10 pisos	6	0
12 pisos		0
15 pisos	9	0
TOTAL:	2151	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construídos



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	9	38
0 - 200	21	69
0 - 300	31	85
0 - 500	38	93
0 - 750	42	96
0 - 900	44	97
0 - 1200	46	98
0 - 1500	47	98

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2655	25	65473	400	162

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de baja y alta mixtura

RIESGOS



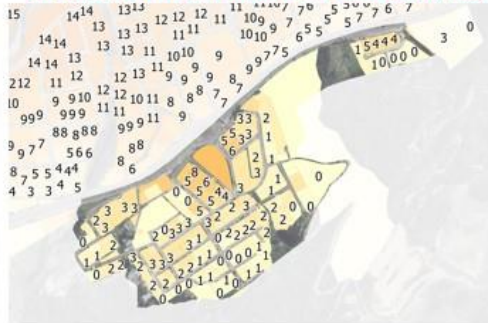
- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E21

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	31	10
3 pisos	81	27
4 pisos	139	47
6 pisos	27	9
8 pisos	9	3
10 pisos	5	2
12 pisos		0
15 pisos	6	2
TOTAL:	298	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	2
0 - 200	2	15
0 - 300	7	34
0 - 500	19	76
0 - 750	27	90
0 - 900	29	93
0 - 1200	30	95
0 - 1500	31	96

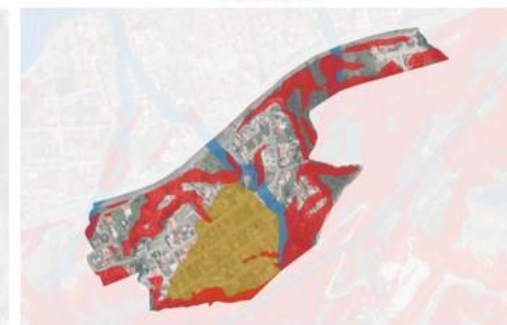
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
329	58	81732	1175	369

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media mixtura

RIESGOS



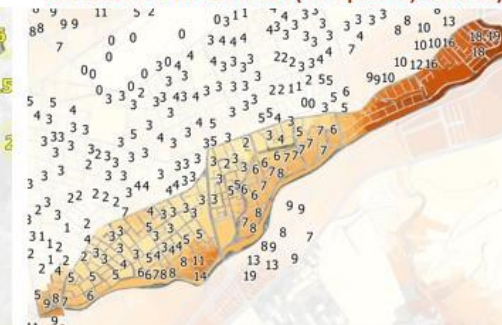
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E22

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



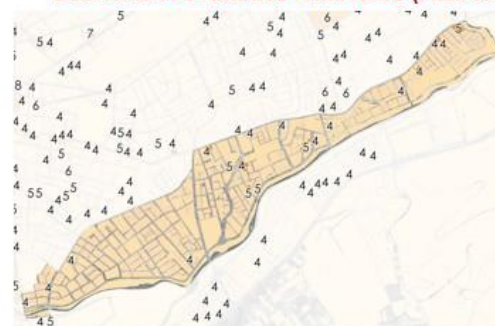
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	866	28
3 pisos	1963	63
4 pisos	180	6
6 pisos	50	2
8 pisos	21	1
10 pisos	11	0
12 pisos	3	0
15 pisos	16	1
TOTAL:	3110	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



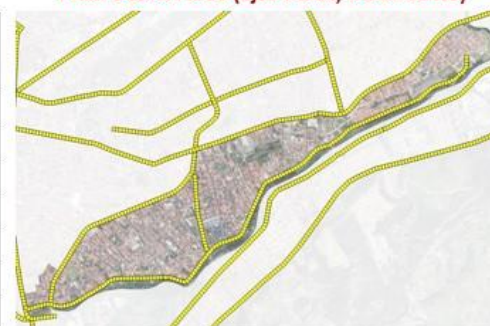
Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	5	17
0 - 200	26	63
0 - 300	43	87
0 - 500	51	95
0 - 750	55	97
0 - 900	56	97
0 - 1200	58	98
0 - 1500	60	98

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
3742	13	124032	341	184

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



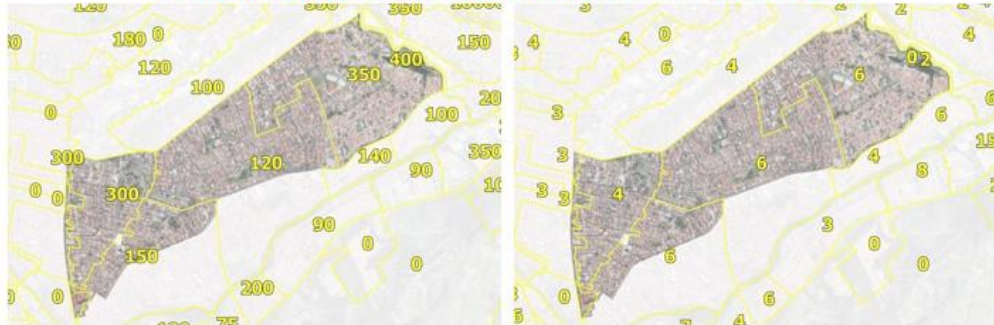
Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media y alta mixtura

RIESGOS

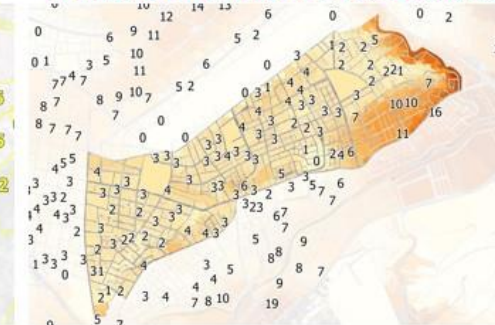


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



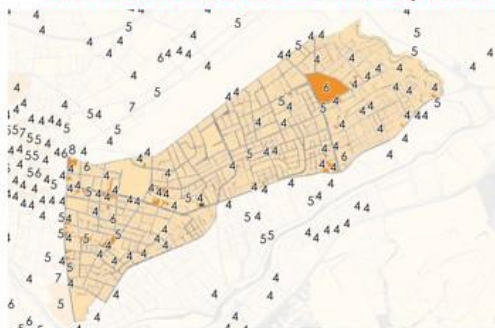
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1691	24
3 pisos	4512	64
4 pisos	586	8
6 pisos	133	2
8 pisos	41	1
10 pisos	11	0
12 pisos	11	0
15 pisos	13	0
TOTAL:	6998	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	5	15
0 - 200	28	57
0 - 300	49	81
0 - 500	64	93
0 - 750	73	97
0 - 900	75	98
0 - 1200	77	98
0 - 1500	79	99

Carlt.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
8555	16	70863	286	201

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



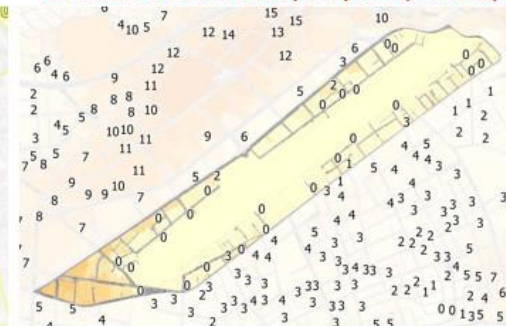
Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media y alta mixtura

RIESGOS



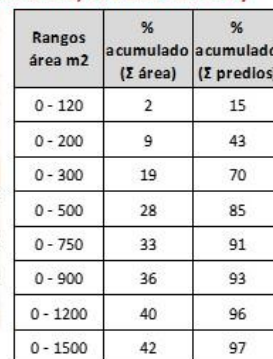
- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

POTENCIAL OCUPACIÓN



Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	293	30
3 pisos	466	48
4 pisos	110	11
6 pisos	38	4
8 pisos	26	3
10 pisos	10	1
12 pisos	5	1
15 pisos	13	1
TOTAL:	961	100

RIESGOS



Cant.	Mín.	Máx.	Media	Medio trunc.
1195	49	342486	662	253



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Servicios, residencial de media y alta mixtura



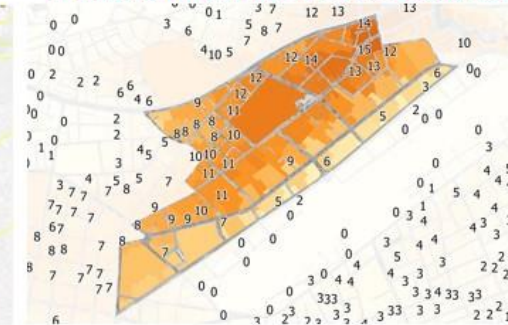
- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E25

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



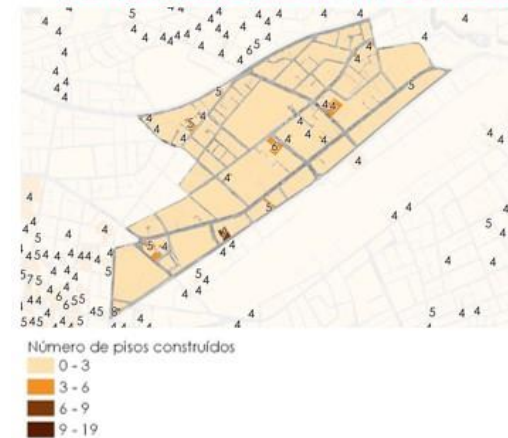
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	130	14
3 pisos	513	54
4 pisos	172	18
6 pisos	58	6
8 pisos	24	3
10 pisos	13	1
12 pisos	13	1
15 pisos	27	3
TOTAL:	950	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	11
0 - 200	8	34
0 - 300	19	60
0 - 500	32	79
0 - 750	40	88
0 - 900	43	90
0 - 1200	48	93
0 - 1500	52	94

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1283	19	67052	587	307

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura, servicios

RIESGOS



- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	150	12
3 pisos	728	56
4 pisos	304	24
6 pisos	74	6
8 pisos	18	1
10 pisos	12	1
12 pisos	1	0
15 pisos	5	0
TOTAL :	1292	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0-120	2	8
0-200	12	31
0-300	32	62
0-500	58	87
0-750	70	95
0-900	73	96
0-1200	76	97
0-1500	78	98

Número de pisos construídos

0-3
3-6
6-9
9-19

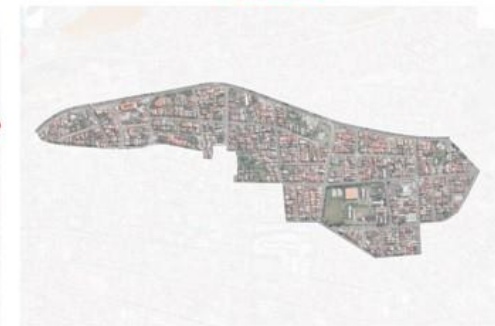
Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1588	37	31720	378	277

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media mixtura

RIESGOS



- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E27

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	150	12
3 pisos	728	56
4 pisos	304	24
6 pisos	74	6
8 pisos	18	1
10 pisos	12	1
12 pisos	1	0
15 pisos	5	0
TOTAL:	1292	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



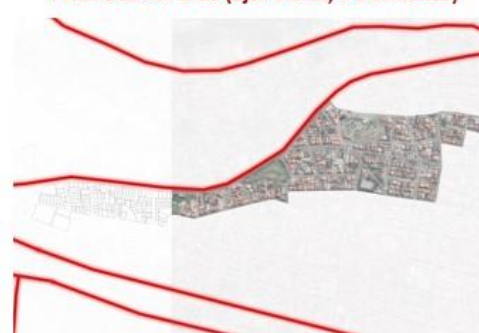
Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0-120	2	8
0-200	12	31
0-300	32	62
0-500	58	87
0-750	70	95
0-900	73	96
0-1200	76	97
0-1500	78	98

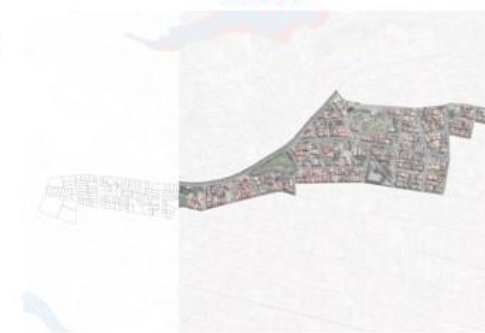
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1588	37	31720	378	277

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



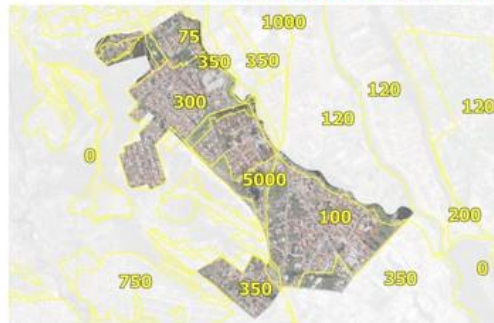
Subclasificación:	De protección
Tratamiento:	Conservación y sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media mixtura

RIESGOS

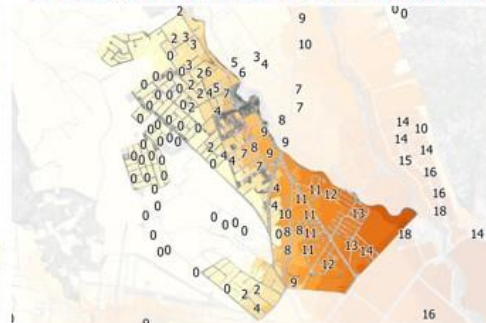


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



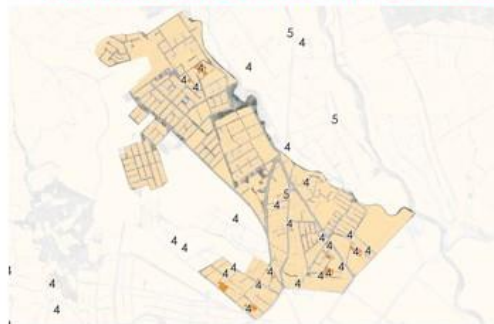
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1402	60
3 pisos	709	30
4 pisos	133	6
6 pisos	55	2
8 pisos	10	0
10 pisos	9	0
12 pisos	4	0
15 pisos	19	1
TOTAL:	2341	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construídos



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	10	39
0 - 200	24	74
0 - 300	31	85
0 - 500	38	92
0 - 750	44	96
0 - 900	45	96
0 - 1200	48	97
0 - 1500	51	98

Cart.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
3184	15	120063	376	157

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



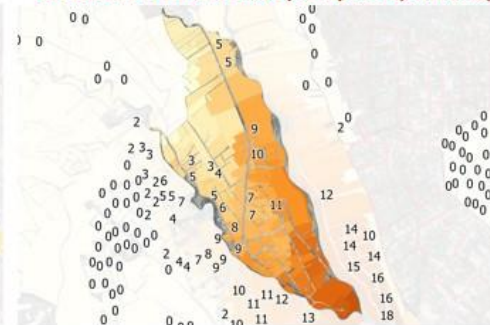
- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E29

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	185	32
3 pisos	130	23
4 pisos	121	21
6 pisos	78	14
8 pisos	25	4
10 pisos	8	1
12 pisos	10	2
15 pisos	17	3
TOTAL:	574	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	4
0 - 200	3	21
0 - 300	7	33
0 - 500	17	58
0 - 750	26	73
0 - 900	31	79
0 - 1200	37	84
0 - 1500	42	88

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
803	9	39035	946	530

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Mejoramiento integral
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

RIESGOS



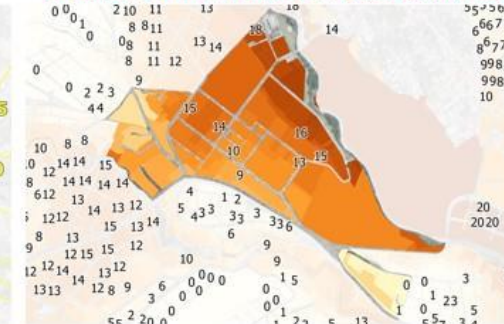
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E30

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	18	8
3 pisos	43	19
4 pisos	23	10
6 pisos	23	10
8 pisos	6	3
10 pisos	14	6
12 pisos	28	12
15 pisos	76	33
TOTAL:	231	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	5
0 - 200	1	16
0 - 300	1	26
0 - 500	3	37
0 - 750	3	40
0 - 900	4	41
0 - 1200	6	47
0 - 1500	8	53

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
301	41	87380	3112	1716

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Productivo, residencial de baja mixtura

RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E31

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos
0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 19

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Productivo, residencial de baja mixtura

RIESGOS

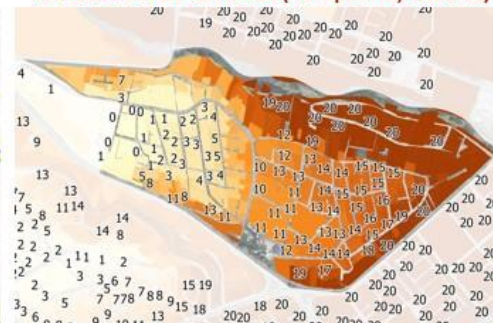


Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	396	35
3 pisos	519	46
4 pisos	141	12
6 pisos	47	4
8 pisos	13	1
10 pisos	7	1
12 pisos	2	0
15 pisos	12	1
TOTAL:	1137	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos
 0 - 3
 3 - 6
 6 - 9
 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	8
0 - 200	16	40
0 - 300	33	67
0 - 500	52	86
0 - 750	61	92
0 - 900	64	94
0 - 1200	71	96
0 - 1500	74	97

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1534	37	12561	379	259

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación
Dist. Actividades:	Residencial de baja mixtura

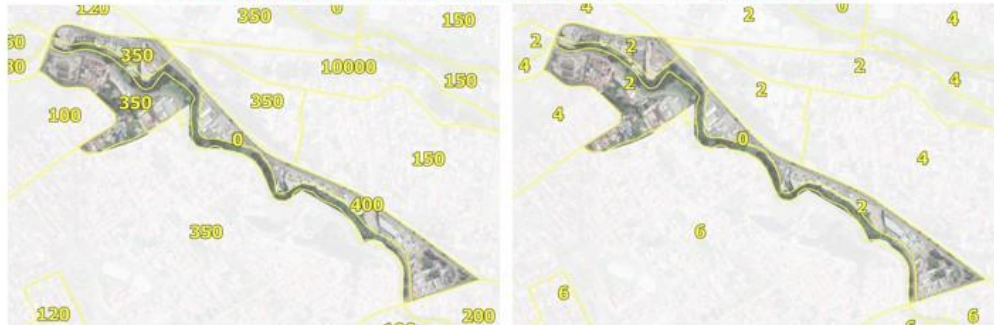
RIESGOS



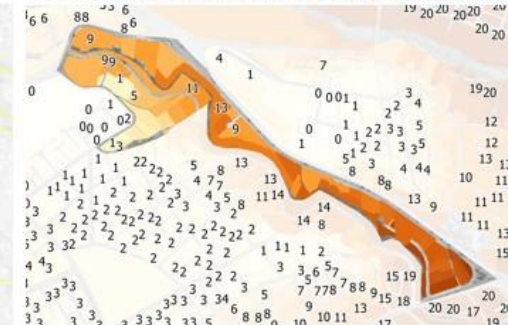
Red de alta tension
 Taludes
 Limitaciones topográficas
 Márgenes de protección
 Inundaciones
 Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – E33

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



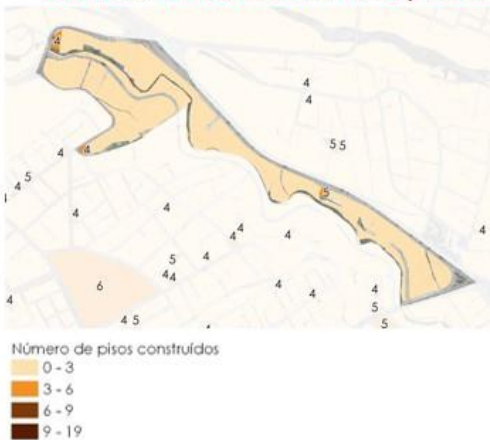
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	19	16
3 pisos	37	31
4 pisos	18	15
6 pisos	16	13
8 pisos	5	4
10 pisos	9	8
12 pisos		0
15 pisos	15	13
TOTAL:	119	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	2
0 - 200	1	13
0 - 300	3	23
0 - 500	10	49
0 - 750	15	59
0 - 900	17	62
0 - 1200	24	72
0 - 1500	29	77

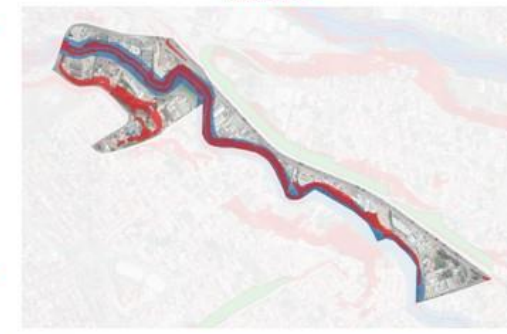
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
162	36	19861	1406	869

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Productivo, residencial de alta mixtura

RIESGOS

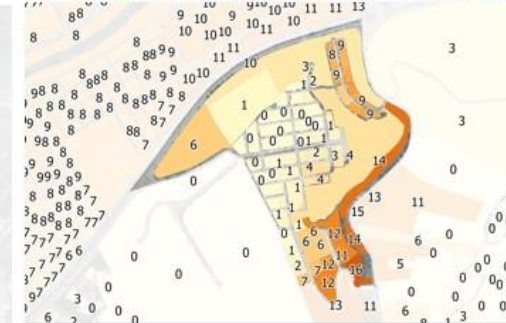


- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	36	20
3 pisos	133	74
4 pisos	2	1
6 pisos	2	1
8 pisos		0
10 pisos	1	1
12 pisos	1	1
15 pisos	5	3
TOTAL:	180	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	7	49
0 - 200	14	83
0 - 300	18	95
0 - 500	19	97
0 - 750	19	97
0 - 1200	20	97

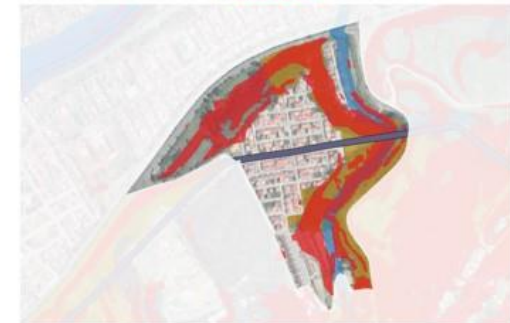
Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
451	98	116917	692	128

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



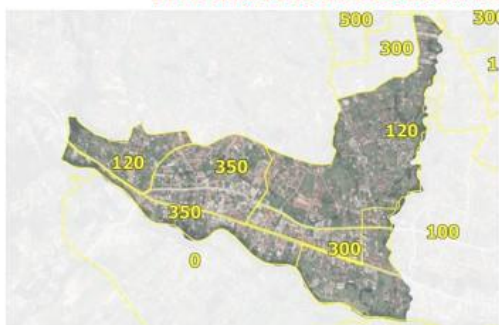
Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Residencial de media y baja mixtura

RIESGOS

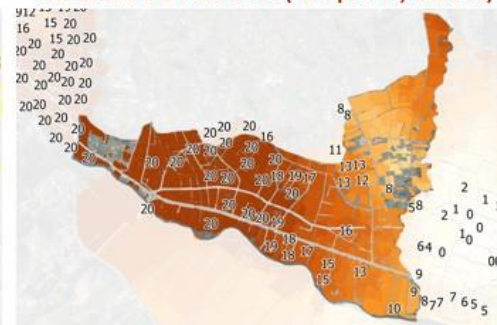


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	451	37
3 pisos	243	20
4 pisos	260	21
6 pisos	136	11
8 pisos	57	5
10 pisos	25	2
12 pisos	22	2
15 pisos	40	3
TOTAL:	1234	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	7
0 - 200	4	19
0 - 300	10	35
0 - 500	23	57
0 - 750	40	75
0 - 900	46	80
0 - 1200	57	86
0 - 1500	66	91

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1683	10	7383	654	509

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



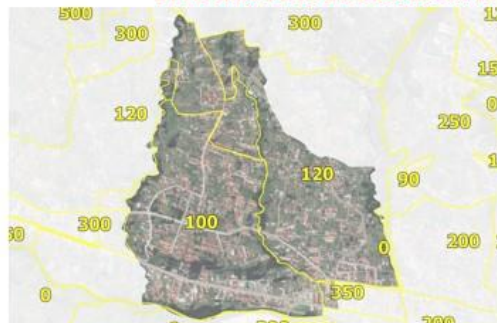
Subclasificación:	Urbano no consolidado
Tratamiento:	Consolidación
Dist. Actividades:	Residencial de media y baja mixtura

RIESGOS

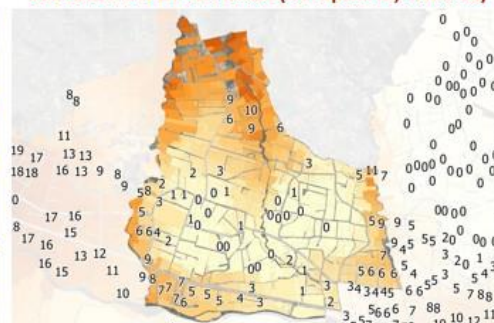


- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	563	35
3 pisos	363	23
4 pisos	373	23
6 pisos	161	10
8 pisos	46	3
10 pisos	25	2
12 pisos	23	1
15 pisos	50	3
TOTAL:	1604	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	4
0 - 200	3	17
0 - 300	8	33
0 - 500	20	57
0 - 750	32	73
0 - 900	39	79
0 - 1200	47	86
0 - 1500	54	90

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2085	20	179009	793	525

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)

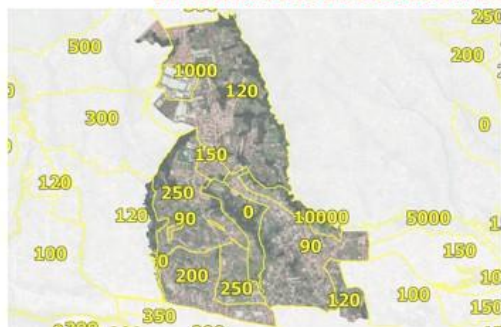


RIESGOS

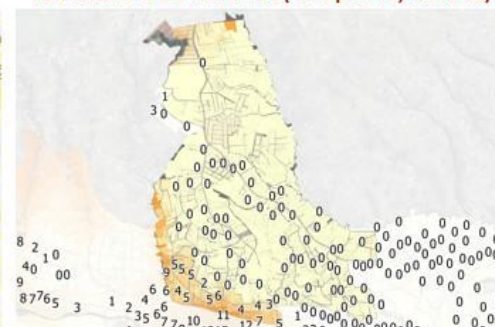


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo- Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1530	36
3 pisos	1688	40
4 pisos	584	14
6 pisos	230	5
8 pisos	77	2
10 pisos	29	1
12 pisos	21	0
15 pisos	72	2
TOTAL:	4231	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	11
0 - 200	8	40
0 - 300	14	56
0 - 500	23	73
0 - 750	31	81
0 - 900	35	84
0 - 1200	41	88
0 - 1500	46	91

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
5389	19	111598	683	360

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)

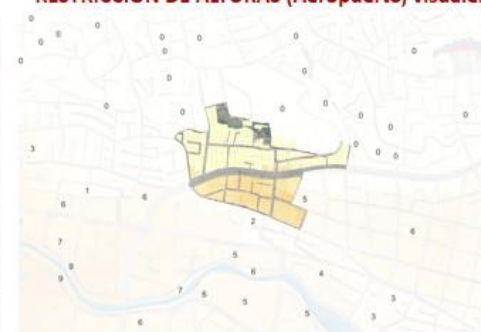


RIESGOS



- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

POTENCIAL OCUPACIÓN



Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1888	30
3 pisos	3311	53
4 pisos	714	11
6 pisos	200	3
8 pisos	68	1
10 pisos	29	0
12 pisos	20	0
15 pisos	41	1
TOTAL :	6271	100

RIESGOS



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	3	14
0 - 200	18	48
0 - 300	36	74
0 - 500	51	89
0 - 750	59	94
0 - 900	62	96
0 - 1200	66	97
0 - 1500	69	98



0-3
3-6
6-9
9-19

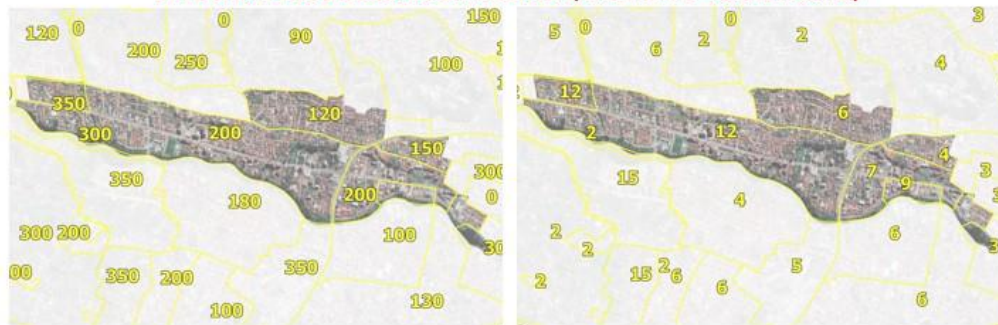
Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
8181	6	91740	368	229

Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Sostenimiento
Dist. Actividades:	Residencial de media y baja mixtura

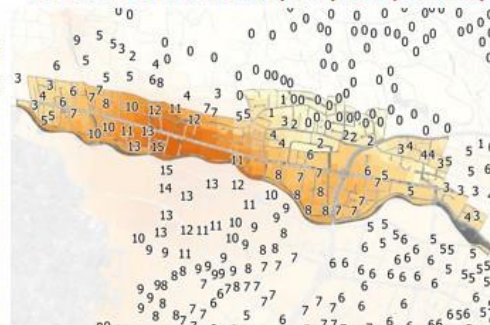
- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O5

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	548	27
3 pisos	932	46
4 pisos	341	17
6 pisos	112	5
8 pisos	44	2
10 pisos	32	2
12 pisos	10	0
15 pisos	26	1
TOTAL:	2045	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	10
0 - 200	13	41
0 - 300	25	65
0 - 500	39	82
0 - 750	48	89
0 - 900	54	92
0 - 1200	61	95
0 - 1500	65	97

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
2490	26	123309	464	277

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



OCUPACIÓN ACTUAL – O6

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1252	26
3 pisos	2680	55
4 pisos	619	13
6 pisos	157	3
8 pisos	51	1
10 pisos	32	1
12 pisos	12	0
15 pisos	31	1
TOTAL:	4834	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	8
0 - 200	17	43
0 - 300	36	71
0 - 500	54	89
0 - 750	63	94
0 - 900	66	96
0 - 1200	71	97
0 - 1500	74	98

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
5875	5	48199	367	243

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS

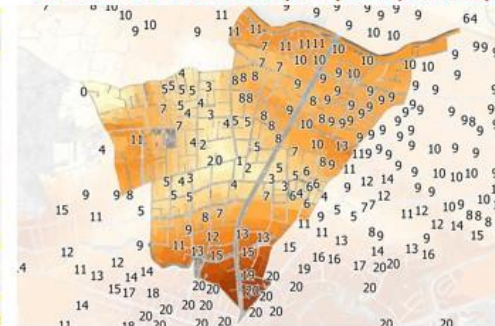


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	975	29
3 pisos	1666	49
4 pisos	468	14
6 pisos	154	5
8 pisos	57	2
10 pisos	26	1
12 pisos	13	0
15 pisos	22	1
TOTAL:	3381	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)

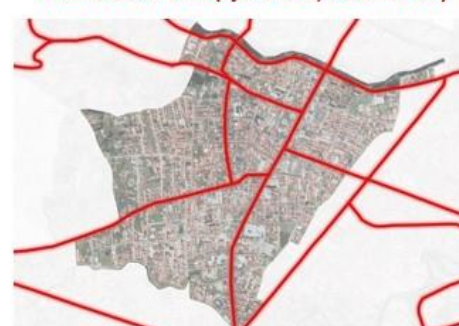


Número de pisos construidos
 0 - 3
 3 - 6
 6 - 9
 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	3	12
0 - 200	17	45
0 - 300	32	69
0 - 500	49	86
0 - 750	58	92
0 - 900	62	93
0 - 1200	67	96
0 - 1500	72	97

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
4208	8	25232	380	249

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



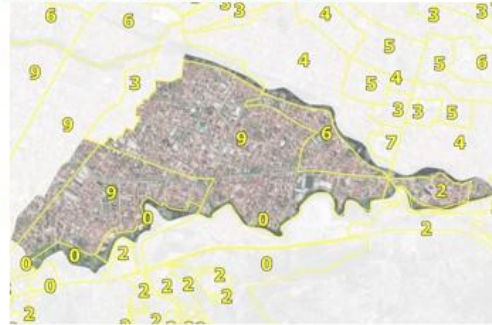
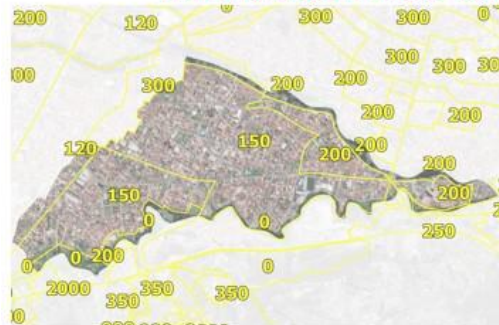
Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS

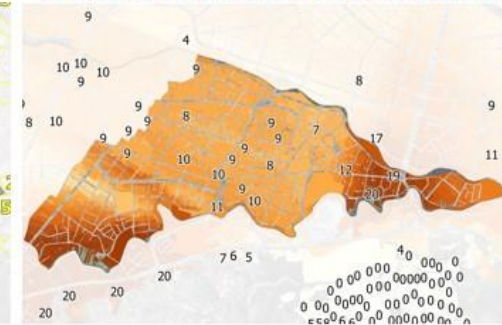


Red de alta tension
 Taludes
 Limitaciones topográficas
 Márgenes de protección
 Inundaciones
 Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1275	28
3 pisos	2353	51
4 pisos	639	14
6 pisos	188	4
8 pisos	58	1
10 pisos	25	1
12 pisos	10	0
15 pisos	34	1
TOTAL:	4582	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	8
0 - 200	16	41
0 - 300	33	69
0 - 500	51	87
0 - 750	61	93
0 - 900	65	95
0 - 1200	70	97
0 - 1500	73	98

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
5778	14	82090	385	255

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



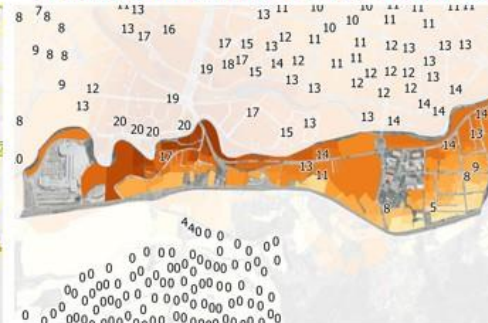
Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O10

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



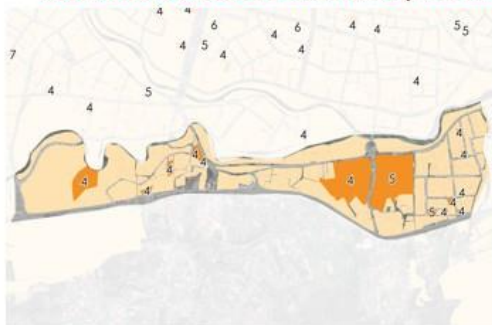
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	69	18
3 pisos	99	26
4 pisos	113	30
6 pisos	45	12
8 pisos	19	5
10 pisos	8	2
12 pisos	6	2
15 pisos	17	5
TOTAL:	376	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

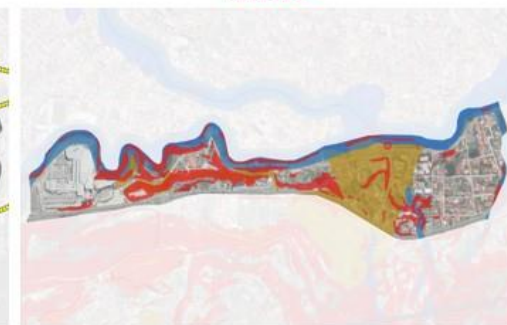
Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	4
0 - 200	3	18
0 - 300	7	35
0 - 500	20	65
0 - 750	29	78
0 - 900	33	82
0 - 1200	39	87
0 - 1500	44	91

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
469	19	42930	909	471

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS

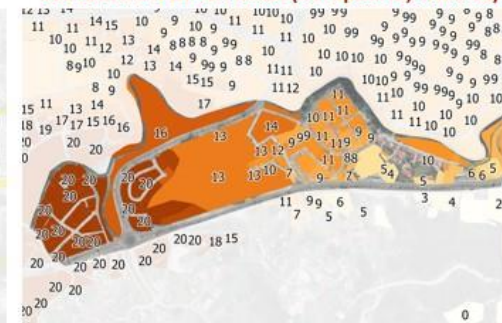


Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	20	6
3 pisos	178	58
4 pisos	65	21
6 pisos	17	6
8 pisos	7	2
10 pisos	6	2
12 pisos	4	1
15 pisos	11	4
TOTAL:	308	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



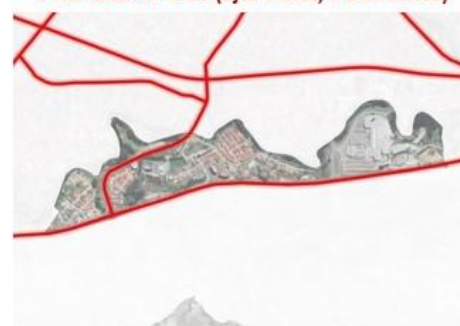
Número de pisos construidos

0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	15
0 - 200	5	36
0 - 300	14	64
0 - 500	22	83
0 - 750	26	88
0 - 900	27	89
0 - 1200	30	91
0 - 1500	33	93

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
418	11	65861	812	286

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



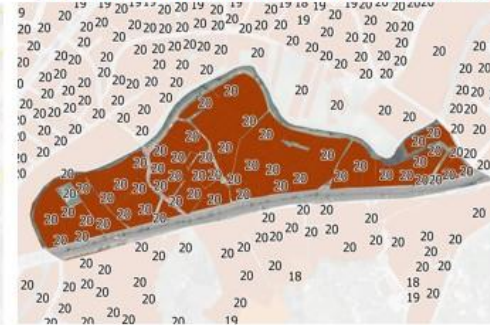
Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O13

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	47	45
3 pisos	20	19
4 pisos	16	15
6 pisos	10	10
8 pisos	3	3
10 pisos	2	2
12 pisos	2	2
15 pisos	5	5
TOTAL:	105	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

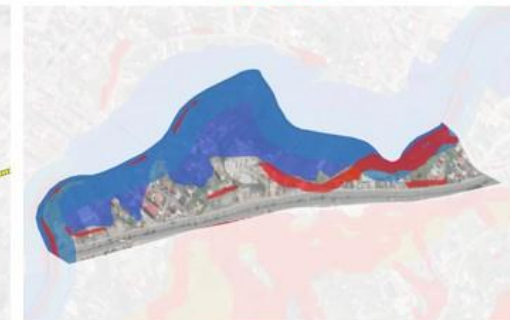
Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	10
0 - 200	4	22
0 - 300	9	37
0 - 500	20	59
0 - 750	34	76
0 - 900	39	80
0 - 1200	49	87
0 - 1500	56	91

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
168	38	21048	784	523

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	85	51
3 pisos	28	17
4 pisos	15	9
6 pisos	17	10
8 pisos	9	5
10 pisos	6	4
12 pisos	2	1
15 pisos	4	2
TOTAL:	166	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	5
0 - 200	4	23
0 - 300	11	42
0 - 500	21	59
0 - 750	30	69
0 - 900	35	74
0 - 1200	47	82
0 - 1500	63	91

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
242	48	10484	723	546

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O15

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	229	40
3 pisos	168	29
4 pisos	93	16
6 pisos	61	11
8 pisos	7	1
10 pisos	6	1
12 pisos	2	0
15 pisos	8	1
TOTAL:	574	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	17
0 - 200	9	43
0 - 300	15	59
0 - 500	26	79
0 - 750	36	89
0 - 900	39	92
0 - 1200	43	94
0 - 1500	46	96

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
739	48	50292	656	290

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



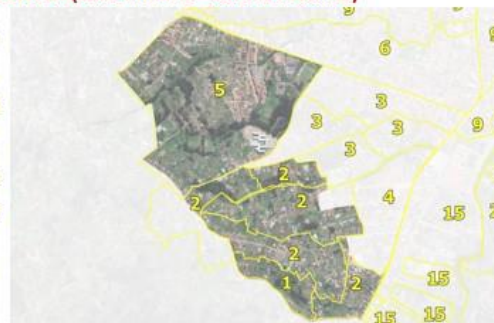
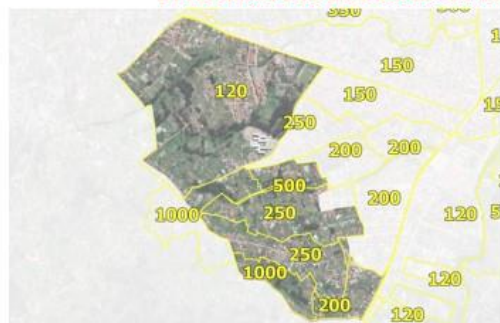
Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS

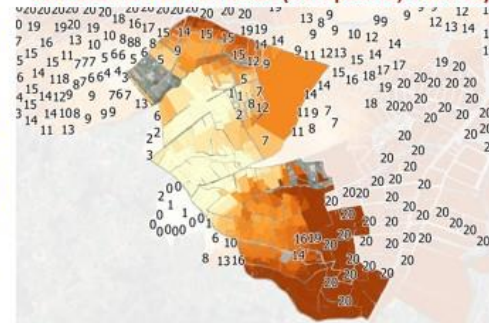


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	540	48
3 pisos	257	23
4 pisos	161	14
6 pisos	91	8
8 pisos	34	3
10 pisos	15	1
12 pisos	10	1
15 pisos	22	2
TOTAL:	1130	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	8
0 - 200	4	23
0 - 300	8	38
0 - 500	18	58
0 - 750	27	70
0 - 900	33	77
0 - 1200	42	84
0 - 1500	50	89

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1565	11	135564	839	531

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



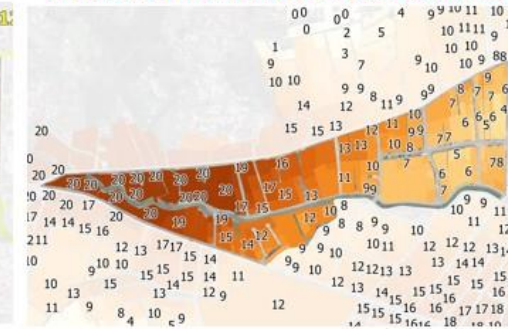
Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O18

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	62	21
3 pisos	81	27
4 pisos	76	26
6 pisos	54	18
8 pisos	13	4
10 pisos	2	1
12 pisos	3	1
15 pisos	7	2
TOTAL:	298	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	4
0 - 200	6	23
0 - 300	12	38
0 - 500	32	66
0 - 750	51	83
0 - 900	57	87
0 - 1200	68	93
0 - 1500	70	94

Cant.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
387	10	7222	557	419

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	63	36
3 pisos	36	21
4 pisos	28	16
6 pisos	19	11
8 pisos	7	4
10 pisos	2	1
12 pisos	6	3
15 pisos	14	8
TOTAL:	175	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	8
0 - 200	5	27
0 - 300	9	39
0 - 500	20	60
0 - 750	30	74
0 - 900	36	79
0 - 1200	43	84
0 - 1500	46	86

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
255	92	10129	794	531

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



- Red de alta tensión
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O20 – O21

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	390	34
3 pisos	398	35
4 pisos	206	18
6 pisos	73	6
8 pisos	45	4
10 pisos	7	1
12 pisos	7	1
15 pisos	19	2
TOTAL:	1145	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	4
0 - 200	7	28
0 - 300	16	49
0 - 500	31	73
0 - 750	41	83
0 - 900	45	86
0 - 1200	52	90
0 - 1500	58	92

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1406	45	27970	594	374

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS

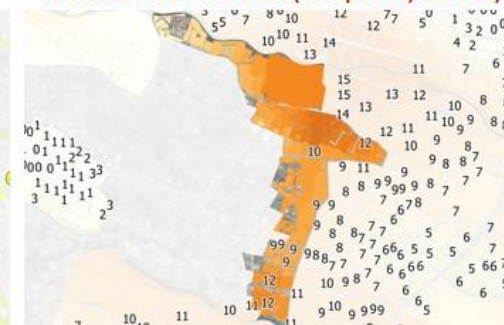


Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



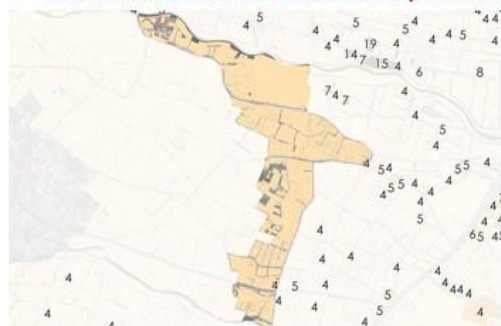
RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	181	30
3 pisos	211	35
4 pisos	113	19
6 pisos	47	8
8 pisos	13	2
10 pisos	17	3
12 pisos	10	2
15 pisos	18	3
TOTAL:	610	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	1	5
0 - 200	6	24
0 - 300	14	43
0 - 500	30	68
0 - 750	42	79
0 - 900	48	84
0 - 1200	57	89
0 - 1500	65	93

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
777	10	9392	593	425

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



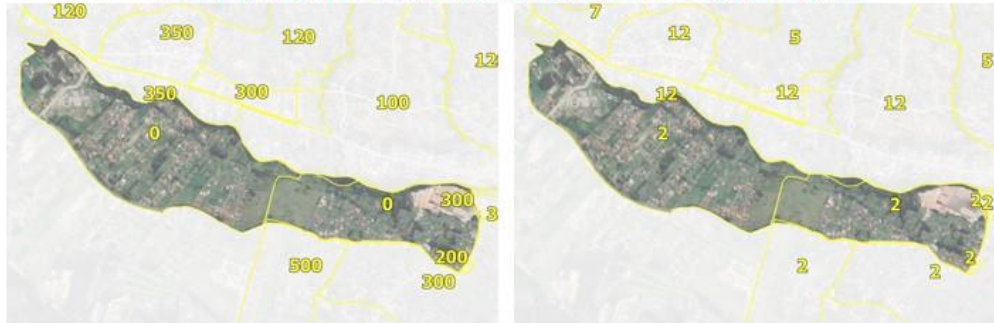
RIESGOS



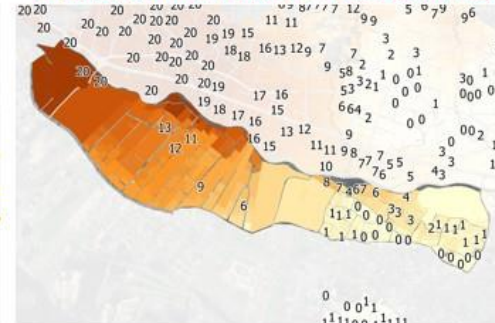
Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O23 – O24

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	351	60
3 pisos	18	3
4 pisos	71	12
6 pisos	56	10
8 pisos	10	2
10 pisos	15	3
12 pisos	11	2
15 pisos	51	9
TOTAL:	583	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	0	1
0 - 200	0	4
0 - 300	1	9
0 - 500	4	19
0 - 750	8	33
0 - 900	13	43
0 - 1200	25	63
0 - 1500	30	70

Carl.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
705	42	98074	1744	1142

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

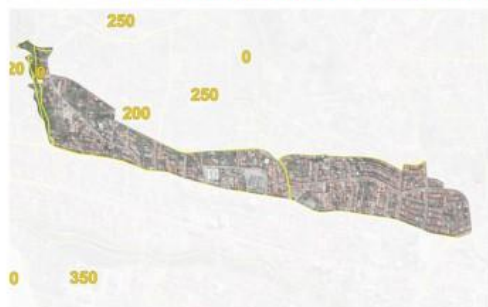
Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	548	27
3 pisos	932	46
4 pisos	341	17
6 pisos	112	5
8 pisos	44	2
10 pisos	32	2
12 pisos	10	0
15 pisos	26	1
TOTAL:	2045	100



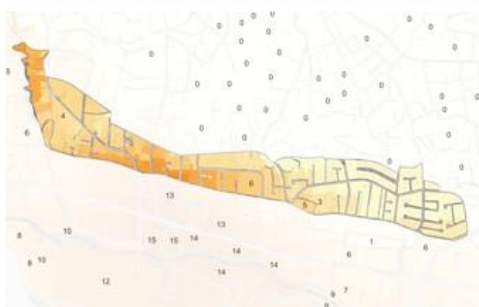
- Red de alta tension
- Taludes
- Limitaciones topográficas
- Márgenes de protección
- Inundaciones
- Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – O26

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	1530	36
3 pisos	1688	40
4 pisos	584	14
6 pisos	230	5
8 pisos	77	2
10 pisos	29	1
12 pisos	21	0
15 pisos	72	2
TOTAL:	4231	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	2	11
0 - 200	8	40
0 - 300	14	56
0 - 500	23	73
0 - 750	31	81
0 - 900	35	84
0 - 1200	41	88
0 - 1500	46	91

Carlt.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
5389	19	111598	683	360

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



RIESGOS



Red de alta tension
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN VIGENTES (Lote mínimo– Altura máxima)



RESTRICCIÓN DE ALTURAS (Aeropuerto, visuales)



POTENCIAL OCUPACIÓN

Altura máxima	Parcelas	
	No.	%
2 pisos	514	40
3 pisos	555	44
4 pisos	151	12
6 pisos	34	3
8 pisos	13	1
10 pisos	3	0
12 pisos	2	0
15 pisos	1	0
TOTAL:	1273	100

OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO (Pisos construidos, tamaño de lotes)



Número de pisos construidos

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 9
- 9 - 19

Rangos área m2	% acumulado (Σ área)	% acumulado (Σ predios)
0 - 120	11	27
0 - 200	29	57
0 - 300	49	79
0 - 500	66	91
0 - 750	77	96
0 - 900	81	97
0 - 1200	86	99
0 - 1500	89	99

Cont.	Mín.	Máx.	Media	Media trunc.
1466	46	7508	264	198

PROPUESTA PUGS (Ejes viales, tratamiento)



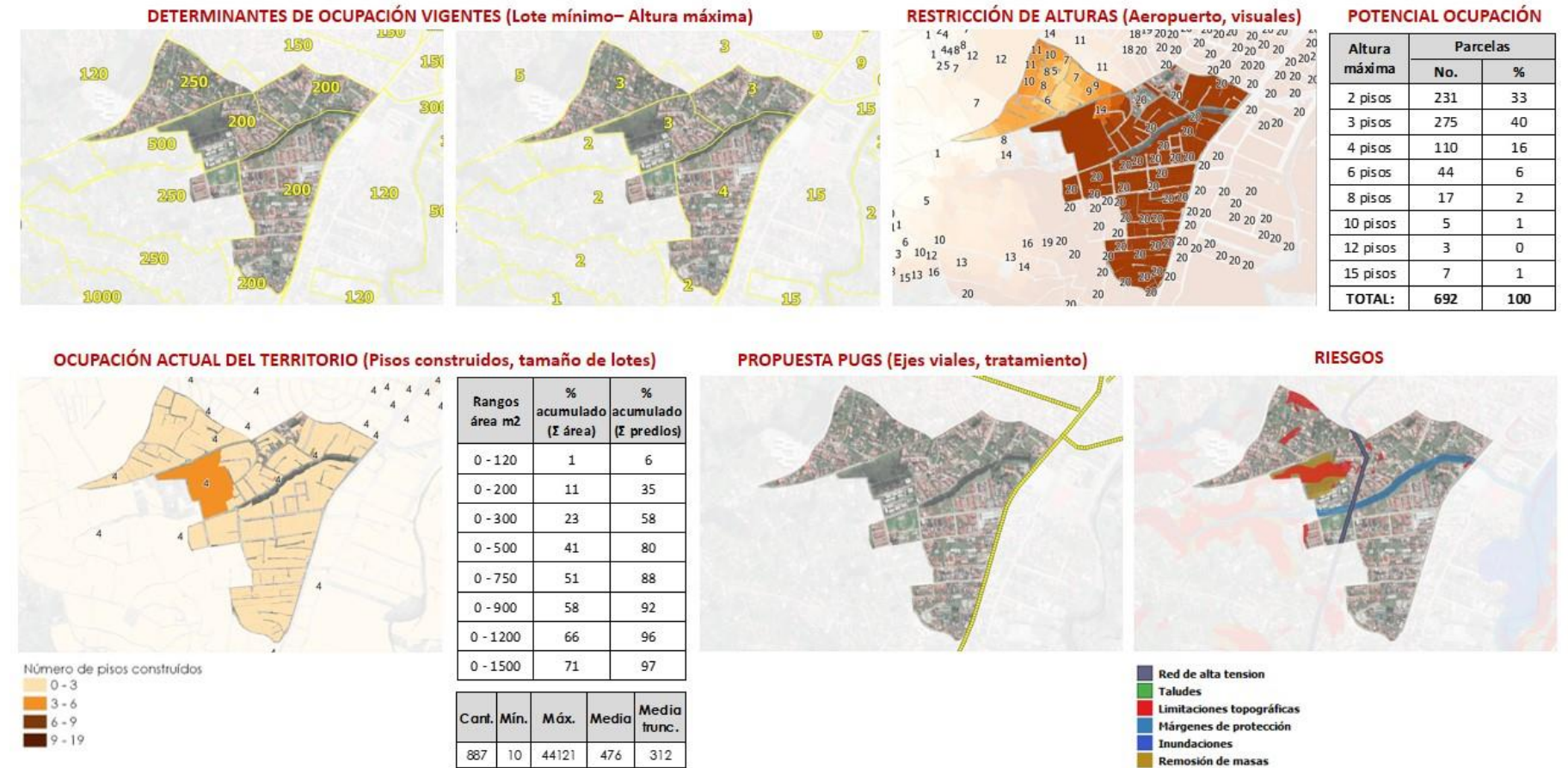
Subclasificación:	Urbano consolidado
Tratamiento:	Renovación
Dist. Actividades:	Residencial de alta y media mixtura

RIESGOS



Red de alta tensión
Taludes
Limitaciones topográficas
Márgenes de protección
Inundaciones
Remoción de masas

OCUPACIÓN ACTUAL – 028



7. ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES Y DEL NUEVO POLÍGONO A REINCORPORARSE

7.1. REESTRUCTURACIONES VIGENTES

En el cantón Cuenca, dentro de las planificaciones vigentes existen polígonos en los que está delimitado los predios que deben realizar está reestructuración para posteriormente intervenir en los mismos con proyectos de vivienda, si el uso lo permite.

El objetivo de las Reestructuraciones según el COOTAD Art. 470 es obtener un **nuevo trazado de parcelaciones defectuosas** con los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana”

Las reestructuraciones existentes pertenecen a las planificaciones vigentes.

7.2. NUEVO POLÍGONO A INCORPORAR DENTRO DE LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS

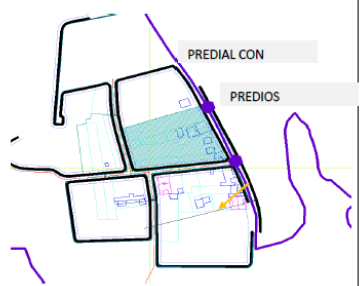
La reserva Machangara – 26 Reserva de Suelo VIS Los Ángeles, para su desarrollo urbanístico será incorporada dentro de la Ficha de Análisis de factibilidad de las Reestructuraciones.

En la evaluación de las afectaciones por obra pública y de interés público se procederá con la justificación técnica de la reincorporación como polígono para reestructuración parcelaria.

7.3. MODELO DE FICHAS INVENTARIO ANALISIS

Para proceder a analizar si el Polígono de Reestructuración es **Factible o No Factible**, se elaboró una Ficha Inventario Análisis, denominada Ficha de Análisis de factibilidad de las Reestructuraciones Vigentes y nuevo polígono a reincorporar; la misma que fue llenada por los técnicos de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación Territorial.

Figura 25. Modelo Ficha Inventario Análisis

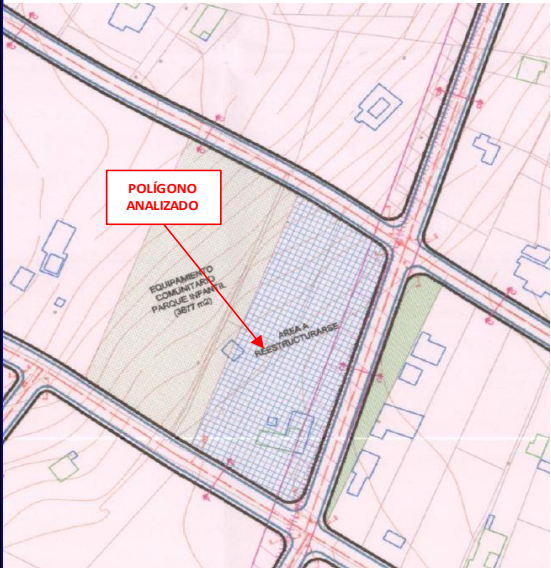
ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES				
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS				
TECNICO RESPONSABLE	Nombre Técnico de UOT		FECHA:	Marzo - 2022
NOMBRE PLANIFICACION	D7		SECTOR DE PLANEAMIENTO	Marzo - 2022
UBICACIÓN				
SECTOR:	Tablón Chico Miraflores	Sistema de Coordenadas UTM	ESTE: 723014	NORTE: 9682897
PARROQUIA:	Hermano Miguel	Zona 17 S Datum WGS 84	Urbana/Expansión	Urbana
NORMATIVA URBANÍSTICA				
TAMAÑO DE LOTE			USO DE SUELO	
ALTURA DE LA EDIFICACION			Densidad del sector	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN				
NUMERO DE PREDIOS:	14	ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*:	...m2	
CONSTRUIDO	5	BALDIO:	7	
SERVICIOS EN EL SECTOR		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*:	...m2	
AFECTACIONES	...m2	ÁREA UTIL URBANIZABLE*:	...m2	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION		INFORME JUSTIFICATIVO		
		FACTIBLE	☒	NO FACTIBLE
		Justificación Técnica		

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

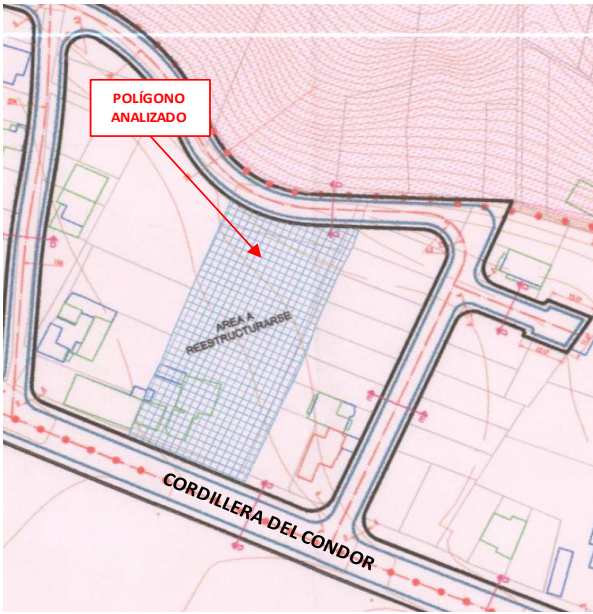
7.4. ANÁLISIS DE FICHAS

 ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD PARA EL NUEVO POLÍGONO A INCORPORAR DENTRO DE LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS 					
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 1					
TECNICO RESPONSABLE	ARQ. MONICA QUEZADA JARA		FECHA:	01 DE MAYO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION	REPLANIFICACION VIAL Y RESERVA DE SUELO PARA ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL DENTRO DE LA REFORMA A LA PLANIFICACION DE LOS SECTORES "EL CAMAL", "OCHOA LEON" Y "SAN VICENTE DE PATAMARCA" DE LA PARROQUIA MACHANGARA/ 26/MARZO/2018		SECTOR DE PLANEAMIENTO	N-14	
UBICACIÓN					
SECTOR:	LOS ANGELES	Sistema de Coordenadas UTM	ESTE: 724304,44	NORTE: 9685028,072	
PARROQUIA:	MACHANGARA	Zona 17 S Datum WGS 84	Urbana/Expansión	Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)	120	1500	USO DE SUELO	VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)	2	15	Densidad del sector	100-200 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:	100 APROX		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*:	15 ha.	
CONSTRUIDO	8		BALDIO:	92	
SERVICIOS EN EL SECTOR	TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*:	N/A	
AFECTACIONES	15 HA		ÁREA UTIL URBANIZABLE*:	15 HA	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE	☒	
			NO FACTIBLE		☐
			Justificación Técnica.		
			RESERVA DE SUELO PARA ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL, actualmente se esta trabajando en la replanificación del área por petición de lo moradores del sector que solicitan se levante la afectacion de predios y se proceda con la reestructuración parcelaria. poligono de reestructuración parcelaria,		

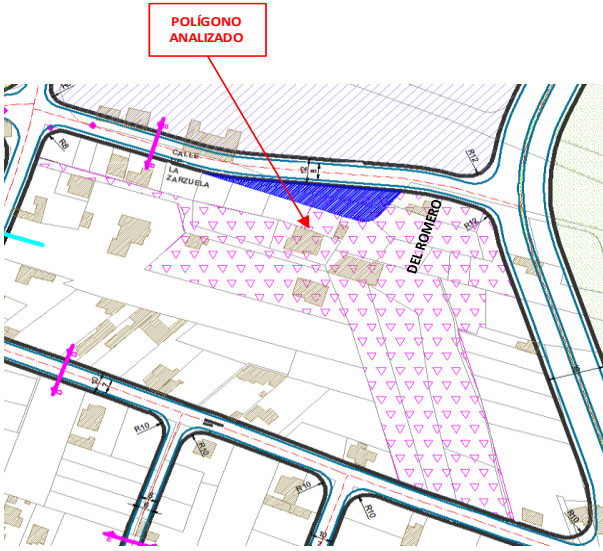
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES				
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°2						
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JULLISA YACILA CHORRES		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022		
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SAN FRANCISCO DE MACHÁNGARA /14 ENERO 2016		SECTOR DE PLANEAMIENTO E-18		
UBICACIÓN						
SECTOR:		SAN FRANCISCO DE MACHANGARA		Sistema de Coordenadas UTM		
PARROQUIA:		PARROQUIA MACHANGARA		Zona 17 S Datum WGS 84		
				ESTE: 727312.67		
				NORTE: 9681397.69		
				Urbana		
				Urbana		
NORMATIVA URBANÍSTICA						
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO		
				VIVIENDA		
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3 5		Densidad del sector		
				DENSIDAD NETA DE VIVIENDA PARA CONDOMINIOS EN HORIZONTAL: Máximo 85 viv/ha DENSIDAD NETA DE VIVIENDA PARA CONDOMINIOS EN VERTICAL: Igual o mayor a 110 viv/ha		
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN						
NUMERO DE PREDIOS:		4		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*:		
				5720,09		
CONSTRUIDO		2		BALDIO:		
				2		
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*:		
				N/A		
AFECTACIONES		1691,25		ÁREA UTIL URBANIZABLE*:		
				2858,38		
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO			
			FACTIBLE		NO FACTIBLE	
					X	
			Justificación Técnica.			
			*El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2016 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. Dos de los predios involucrados cuentan con acceso vehicular y dos con camino vecinal existente. *En relación a tamaño de lote, todos los predios cumplen con lo establecido en el sector de planeamiento. *En dicho caso puntual, en el año 2017, se realizó la petición de escrituras a los propietarios para analizar la factibilidad de realizar la reestructuración; sin embargo el técnico encargado informo que no contaban con escritura. En ese contexto, con lo anteriormente expuesto, NO es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.			

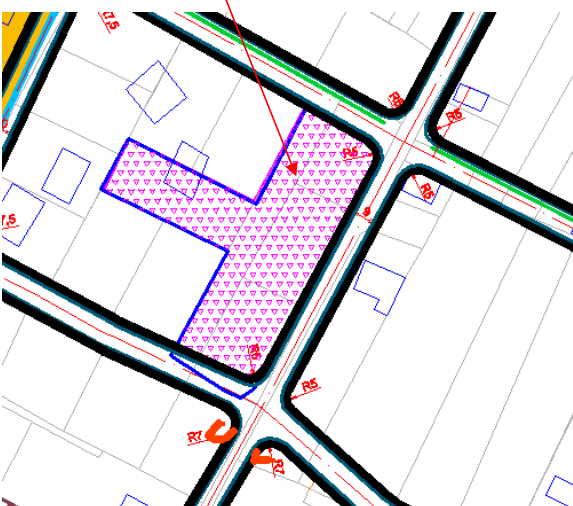
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES						
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°3								
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JULLISA YACILA CHORRES		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022				
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SAN FRANCISCO DE MACHÁNGARA/14 ENERO 2016		SECTOR DE PLANEAMIENTO E-20A				
UBICACIÓN								
SECTOR: SAN FRANCISCO DE MACHANGARA		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 726824.86 NORTE: 9682082.65				
PARROQUIA: PARROQUIA MACHANGARA		Urbana		Urbana				
NORMATIVA URBANÍSTICA								
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA				
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector DENSIDAD NETA DE VIVIENDA PARA CONDOMINIOS EN HORIZONTAL: Máximo 85 viv/ha. DENSIDAD NETA DE VIVIENDA PARA CONDOMINIOS EN VERTICAL: Igual o mayor a 110				
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN								
NUMERO DE PREDIOS:		2		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2510,74				
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 1				
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A				
AFECTACIONES		102,98		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 2407,76				
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO					
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE			
			Justificación Técnica.					
*El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2016 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. Uno de los predios cuenta con acceso vehicular y el otro con camino existente. *Forma parte del polígono de reestructuración, un camino de aproximadamente 2,80m de sección. *En relación a tamaño de lote, uno de los predios cumple con lo establecido en el sector de planeamiento; sin embargo el otro al contar con afectación parcial por trazado vial, no cuenta con área útil edificable. En ese contexto, con lo anteriormente expuesto, técnicamente es factible realizar la reestructuración; sin embargo es necesario contar con la documentación legal correspondiente.								

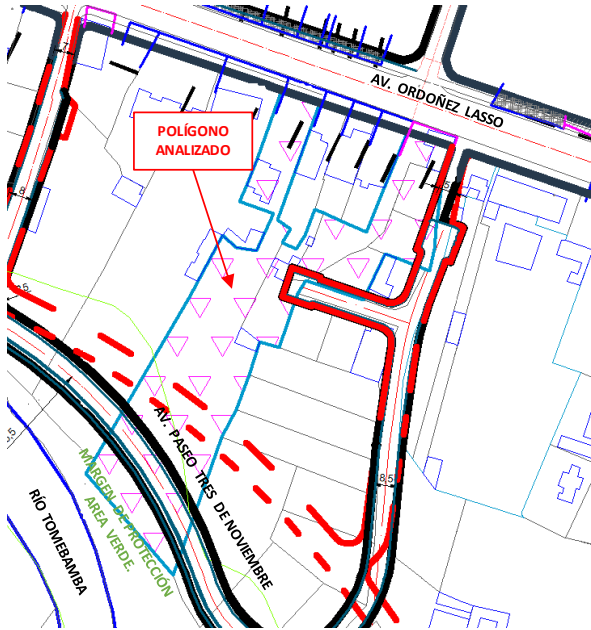
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°4									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. MONICA CAIVINAGUA ORTIZ		FECHA: 22 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		"MODIFICACIONES VIALES EN LA CALLE BEETHOVEN, FEDERICO CHOPIN, E INCORPORACIÓN DE UNA CALLE DE RETORNO PEATONAL MARGINAL A LA QUEBRADA LA CALERA EN LA "ACTUALIZACIÓN Y REPLANIFICACIÓN DEL ÁREA COMPRENDIDA EN EL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE NARANCAJ BAJO – LA CALERA (PAU40)" / 16 DE JULIO DE 2015		SECTOR DE PLANEAMIENTO S-19					
UBICACIÓN									
SECTOR: NARANCAJ BAJO		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 717707.19 NORTE: 9678887.73					
PARROQUIA: YANUNCAY		Urbana/Expansión		Urbana					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 1500		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		1 15		Densidad del sector PARA UN TAMAÑO DE LOTE DE 120 M2: Menor o igual a 85 Viv/Ha PARA UN TAMAÑO DE LOTE DE 1500 M2: Mayor o igual a 130 Viv/Ha					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		13 aprox		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 10815					
CONSTRUIDO		6		BALDIO: 5					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		0		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 10815					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> <td></td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE	
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE				
			Justificación Técnica.						
El poligono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2015; sin embargo a la fecha no se ha iniciado ningún trámite para concretar el proceso de reestructuración. Se tiene conocimiento de que existen predios sin escrituras. El sector se encuentra en proceso de consolidación. se considera necesario realizar un proceso de reestructuración a fin de garantizar la accesibilidad para los predios involucrados.									

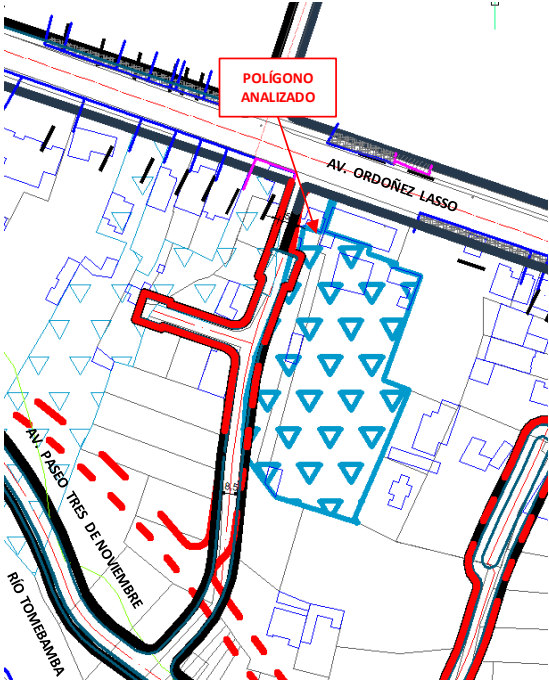
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 5					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. MONICA CAIVINAGUA ORTIZ		FECHA: 22 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACION URBANISTICA DE HUIZHIL / 29 DE JUNIO DE 2015		SECTOR DE PLANEAMIENTO S-1	
UBICACIÓN					
SECTOR: HUIZHIL		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 715591.08	
PARROQUIA: BAÑOS		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9678199.50	
				Urbana/Expansión Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 500		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		1 7		Densidad del sector	
				PARA UN TAMAÑO DE LOTE DE 120 M2: 60 - 120 viv/ha PARA UN TAMAÑO DE LOTE DE 1500 M2: igual o mayor a 110 viv/ha	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		4		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2916,84	
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 4	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		123,63		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 2793,21	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE X NO FACTIBLE		
			Justificación Técnica.		
			El poligono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2015. En la actualidad en base a la petición de los propietarios de los predios involucrados se ha procedido a realizar un analisis técnico con el objeto levantar o no la restricción de uso, por lo que se ha concluido necesario realizar un proceso de Reestructuración parcelaria planteandose para este caso la venta de parte del camino existente en la zona para acceso del predio ubicados al interior de la manzana., esto en base a la RESOLUCIÓN PARA LA APROBACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y VENTA DE LOTES Y FAJAS, PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CUENCA, aprueba por el I. Concejo Cantonal el 14 de Agosto 2014.		

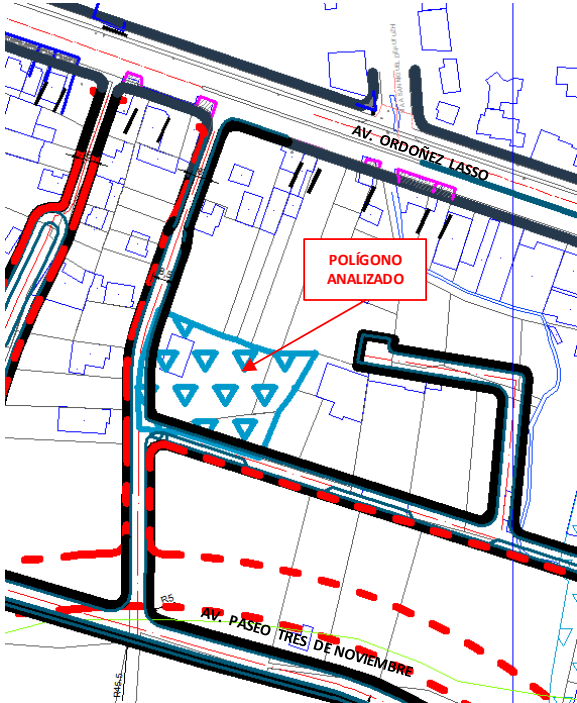
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°6					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 17 DE MARZO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO / 17 DE ABRIL DE 2014.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-10	
UBICACIÓN					
SECTOR: RÍO AMARILLO		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 715850.4985	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9681118.2555	
				Urbana/Expansión	
				Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350 1200		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		2 12		Densidad del sector MAYOR A 60 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		6		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 5333,316	
CONSTRUIDO		3		BALDIO: 3	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		1134,6		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 4198,716	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE		
			NO FACTIBLE		
			X		
			Justificación Técnica.		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2014 en donde hasta la fecha se han desarrollado una serie de intervenciones en sitio, algunas sin los permisos de ley respectivos limitando de tal manera continuar con el trámite de reestructuración. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose ubicado entre ejes viales importantes como la Av. Ordoñez Lasso y la Av. Paseo Tres de Noviembre. En dicho caso puntual, todos los predios involucrados cuentan con acceso vehicular. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES						
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 7								
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA:		21 DE MARZO DE 2022		
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO / 17 DE ABRIL DE 2014.			SECTOR DE PLANEAMIENTO		O-10	
UBICACIÓN								
SECTOR:		RIO AMARILLO		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 715934.3786		
PARROQUIA:		SAN SEBASTIAN		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9681094.6157		
				Urbana/Expansión		Urbana		
NORMATIVA URBANÍSTICA								
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350 1200		USO DE SUELO		VIVIENDA		
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		2 12		Densidad del sector		MAYOR A 60 VIV/HA		
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN								
NUMERO DE PREDIOS:		6		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*:		4531,07		
CONSTRUIDO		4		BALDIO:		2		
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*:		N/A		
AFECTACIONES		143,38		ÁREA UTIL URBANIZABLE*:		4387,69		
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION				INFORME JUSTIFICATIVO				
				FACTIBLE		NO FACTIBLE		
						X		
				Justificación Técnica.				
				El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2014 en donde hasta la fecha se han desarrollado una serie de intervenciones en sitio, algunas sin los permisos de ley respectivos limitando de tal manera continuar con el trámite de reestructuración. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose ubicado entre ejes viales importantes como la Av. Ordoñez Lasso y la Av. Paseo Tres de Noviembre. En dicho caso puntual, todos los predios involucrados cuentan con acceso vehicular. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.				

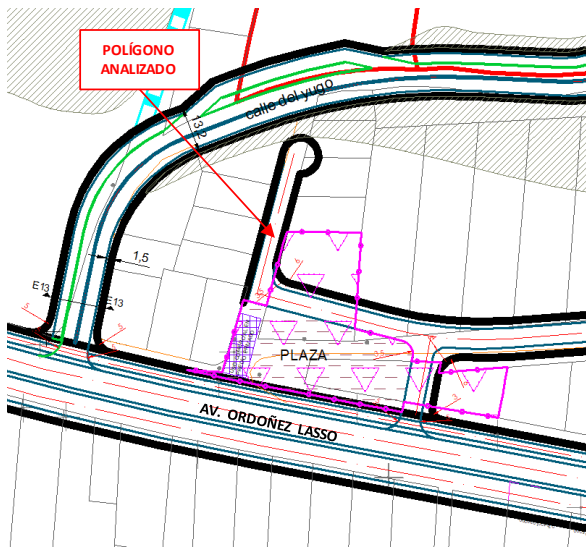
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 8					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 21 DE MARZO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO / 17 DE ABRIL DE 2014.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-10	
UBICACIÓN					
SECTOR: RÍO AMARILLO		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 715934.3786	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9681094.6157	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350 1200		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (MIN / MAX)		2 12		Densidad del sector MAYOR A 60 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		3		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2263,44	
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 1	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECCIONES		278,41		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 1985,03	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☐ NO FACTIBLE ☒		
			Justificación Técnica.		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2014 en donde hasta la fecha se han desarrollado una serie de intervenciones en sitio, algunas sin los permisos de ley respectivos limitando de tal manera continuar con el trámite de reestructuración. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose ubicado entre ejes viales importantes como la Av. Ordoñez Lasso y la Av. Paseo Tres de Noviembre. En dicho caso puntual, todos los predios involucrados cuentan con acceso vehicular. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

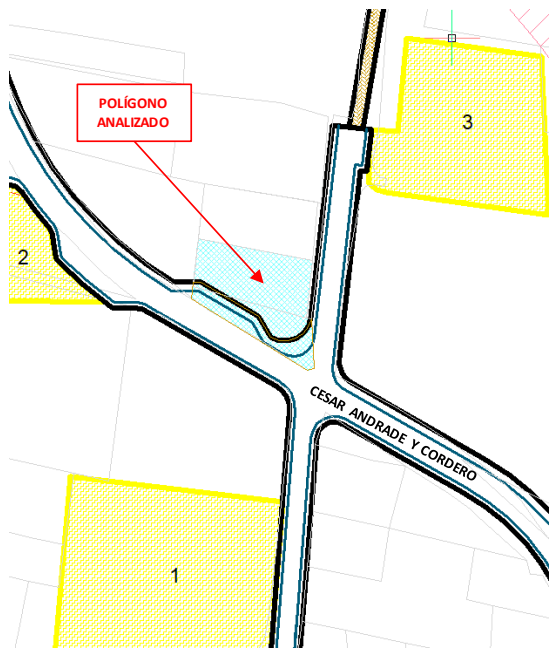
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 9					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 21 DE MARZO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO / 17 DE ABRIL DE 2014.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-10	
UBICACIÓN					
SECTOR: RIO AMARILLO		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 716228.5	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9680964	
				Urbana/Expansión	
				Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350 1200		USO DE SUELO	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		2 12		Densidad del sector	
				MAYOR A 60 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		7		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*:	
CONSTRUIDO		4		BALDIO:	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*:	
AFECTACIONES		3700,59		ÁREA UTIL URBANIZABLE*:	
				10129,32	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE		
			NO FACTIBLE		
			X		
			Justificación Técnica.		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2014 en donde hasta la fecha se han desarrollado una serie de intervenciones en sitio, algunas sin los permisos de ley respectivos limitando de tal manera continuar con el trámite de reestructuración. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose ubicado entre ejes viales importantes como la Av. Ordoñez Lasso y la Av. Paseo Tres de Noviembre. En dicho caso puntual, todos los predios involucrados cuentan con acceso vehicular. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

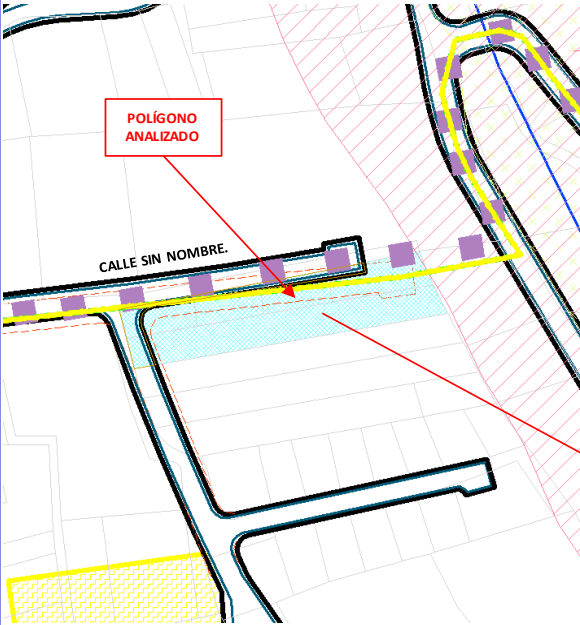
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 10					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 23 DE MARZO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR RÍO AMARILLO / 17 DE ABRIL DE 2014.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-10	
UBICACIÓN					
SECTOR: RÍO AMARILLO		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 716782.449	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9680895.871	
				Urbana/Expansión	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350 1200		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		2 12		Densidad del sector MAYOR A 60 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		3		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 1895,83	
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 3	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		354,94		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 1540,89	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE		
			NO FACTIBLE		
			X		
			Justificación Técnica.		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2014 en donde hasta la fecha se han desarrollado una serie de intervenciones en sitio, algunas sin los permisos de ley respectivos limitando de tal manera continuar con el trámite de reestructuración. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la Av. Ordoñez Lasso. En dicho caso puntual, todos los predios involucrados cuentan con acceso vehicular. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

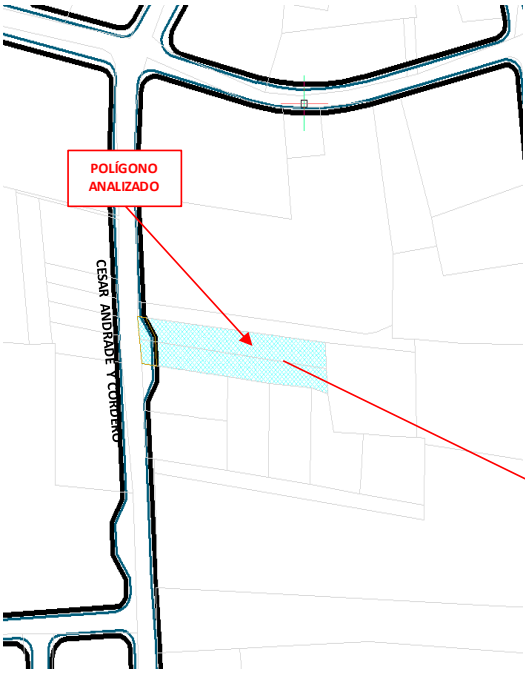
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°11									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 23 DE MARZO DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		RECTIFICACIÓN DE LOS EJES VIALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SECTOR SAN JOSE DE BALZAY - PAU 69 / 16 DE JULIO DE 2018.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO A - SAN JOSE DE BALZAY)					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN JOSÉ DE BALZAY.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 717580.28 NORTE: 9681376.35					
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Urbana/Expansión		Urbana					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL MENOR O IGUAL A 80 VIV/HA., CONDOMINIO VERTICAL MAYOR O IGUAL A 100 VIV/HA.					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		3		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 782,67					
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 2					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		212,76		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 569,91					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td></td> <td>NO FACTIBLE</td> <td>X</td> </tr> </table>			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X
			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X			
			Justificación Técnica.						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2017 en donde hasta la fecha se han desarrollado cierta intervención en uno de los predios involucrados, algunas sin los permisos de ley respectivos limitando de tal manera continuar con el trámite de reestructuración. Dichas intervenciones deberán ser analizadas y juzgadas por la Dirección General de Control Municipal, de ser el caso. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la calle Cesar Andrade y Cordero. En dicho caso puntual, los predios involucrados cuentan con acceso vehicular. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

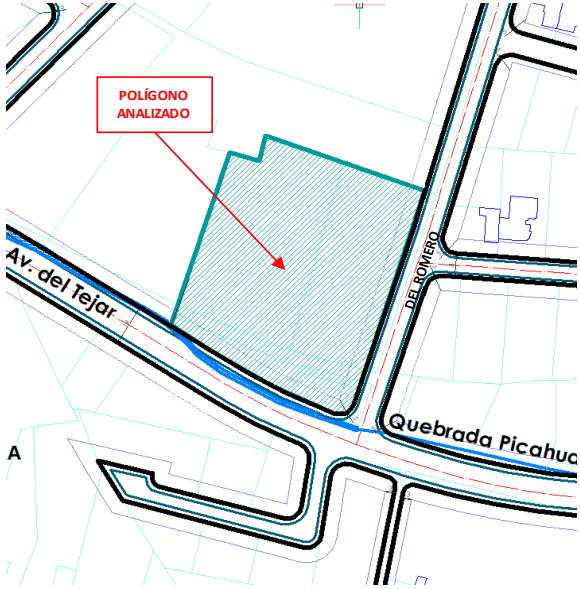
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 12					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 23 DE MARZO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		RECTIFICACIÓN DE LOS EJES VIALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SECTOR SAN JOSE DE BALZAY - PAU 69 / 16 DE JULIO DE 2018.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 - (SECTOR DE PLANAMIENTO A - SAN JOSE DE BALZAY)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN JOSÉ DE BALZAY.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 717439.91 NORTE: 9682118.79	
PARROQUIA: SININCAY		Urbana/Expansión		Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL MENOR O IGUAL A 80 VIV/HA, CONDOMINIO VERTICAL MAYOR O IGUAL A 110 VIV/HA.	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		6		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2172,03	
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 5	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		292,62		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 1879,41	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☐ NO FACTIBLE ☒		
			Justificación Técnica.		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2017 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones en los predios analizados, únicamente cuenta con una vivienda anterior al proceso de reestructuración. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la calle de retorno sin nombre. En dicho caso puntual, los predios involucrados cuentan con acceso vehicular producto de la propuesta vial y estado actual considerando NO FACTIBLE continuar con el proceso de reestructuración ya que el mismo únicamente de acuerdo a la planificación vial presenta afectaciones donde el frente de cada predio oscila entre 8,50 metros, encontrándose vigente un frente de 7 metros.		
					

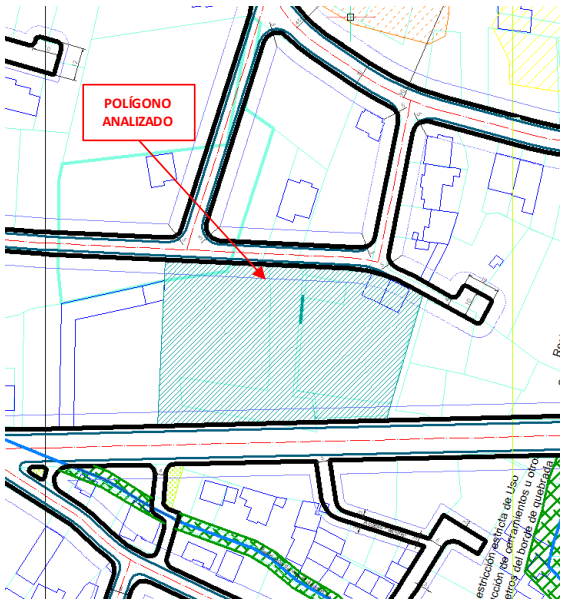
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°13					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 23 DE MARZO DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		RECTIFICACIÓN DE LOS EJES VIALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SECTOR SAN JOSE DE BALZAY - PAU 69 / 16 DE JULIO DE 2018.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 - (SECTOR DE PLANEAMIENTO C - SAN JOSE DE BALZAY)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN JOSÉ DE BALZAY.		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 717153.92	
PARROQUIA: SININCAY		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9683161.99	
USO DE SUELO		Urbana/Expansión			
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		500		VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		2		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL MENOR O IGUAL A 20 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		1		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 1049,16	
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 0	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		79,52		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 969,64	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE		
			NO FACTIBLE X		
Justificación Técnica.			El poligono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2017 en donde hasta la fecha se han desarrollado intervenciones en los predios analizados, ya que bajo el sistema digital GEOPORTAL, se observa la unificación de las dos franjas de predios y la construcción de edificaciones en el mismo. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la calle Cesar Andrade y Cordero. En dicho caso puntual, los predios involucrados cuentan con acceso vehicular a través de un camino vecinal existente considerando NO FACTIBLE continuar con el proceso de reestructuración ya que el mismo unicamente de acuerdo a la planificación vial presenta afectaciones al frente del mismo.		
					

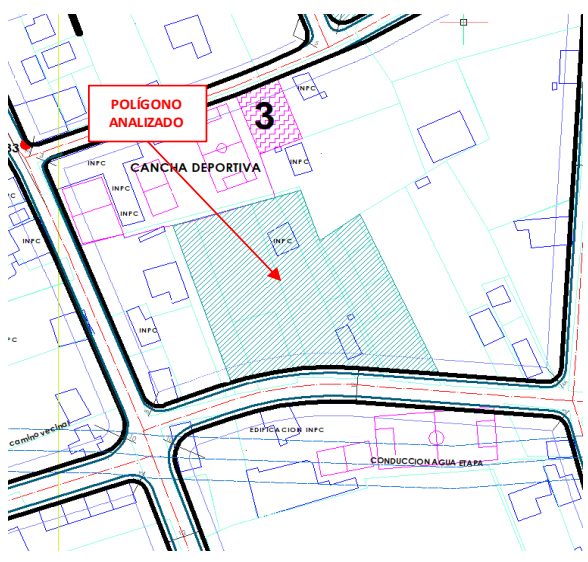
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 14									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 23 DE MARZO DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 715773.56					
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN				NORTE: 9681387.24					
				Urbana/Expansión Urbana					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA.					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		4		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 5294,19					
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 2					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		308,4		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 4985,79					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> <td></td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE	
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE				
			Justificación Técnica.						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la Av. Del Tejar. En dicho caso puntual, los predios involucrados cuentan con acceso vehicular tanto por la Av. del Tejar, calle del Romero, como por un camino vecinal existente, en donde uno de los predios no cumple con el fondo mínimo establecido para el sector. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado mismo que deberá ser ingresado por la parte interesada.									

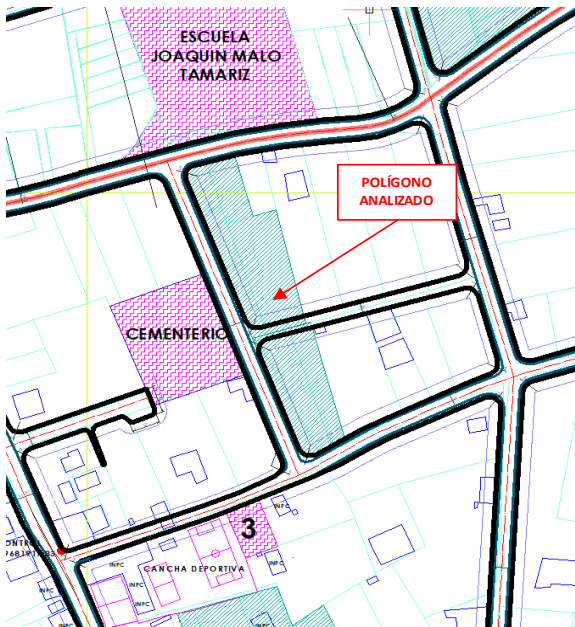
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 15									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 715987.6309 NORTE: 9681345.4737					
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Urbana/Expansión		Urbana					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA.					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		7		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 6026,71					
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 5					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		1001,97		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 5024,74					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td></td> <td>NO FACTIBLE</td> <td>X</td> </tr> </table>			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X
			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X			
Justificación Técnica. El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la Av. Del Tejar. En dicho caso puntual, los predios involucrados cuentan con acceso vehicular, como por un camino vecinal existente, en donde uno de los predios no cumple con el fondo mínimo establecido para el sector, sin embargo es necesario levantar el polígono para establecer una nueva área de reestructuración debido a la configuración de lotes. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

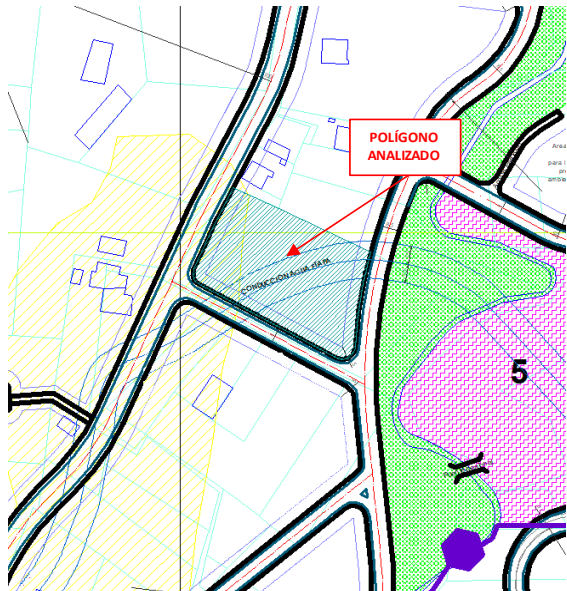
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 16									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 716151.8597					
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9681856.7721					
				Urbana/Expansión Urbana					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO, CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		12		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 3997,97					
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 10					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		270,73		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 3727,24					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td></td> <td>NO FACTIBLE</td> <td>X</td> </tr> </table>			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X
			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X			
			Justificación Técnica.						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación encontrándose frente a la Av. Del Tejar. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular, en donde ciertos predios no cumplen con el lote mínimo establecido para el sector, sin embargo es necesario levantar el polígono para establecer una nueva área de reestructuración debido a la configuración de lotes. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

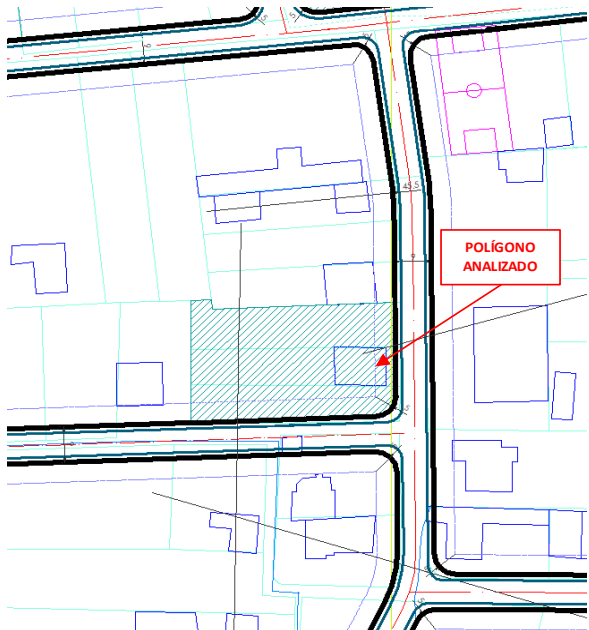
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 17					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZI Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZI)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZI.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716151.8597	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN				NORTE: 9681856.7721	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		8		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 4441,59	
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 6	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		1112,55		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 3329,04	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION				INFORME JUSTIFICATIVO	
				FACTIBLE	
				NO FACTIBLE X	
				Justificación Técnica.	
				El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular, sin embargo es necesario levantar el polígono para establecer una nueva área de reestructuración debido a la configuración de lotes. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.	

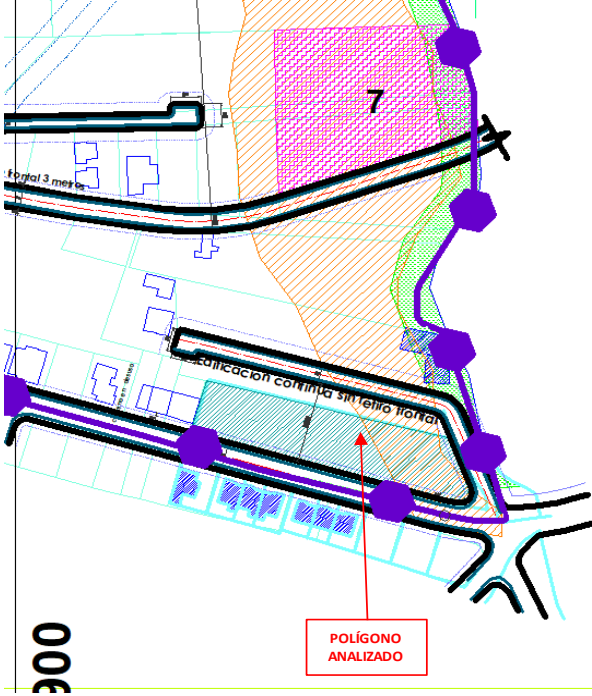
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 18					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716151.8597	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Urbana/Expansión		NORTE: 9681856.7721	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		1		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 4134,92	
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 0	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		1268,46		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 2866,46	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☒ NO FACTIBLE ☐		
			Justificación Técnica.		
			El poligono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. el predio cuenta con una lotización previamente aprobada por la Dirección de Control Municipal. Cuenta con afectación por Area Verde.		

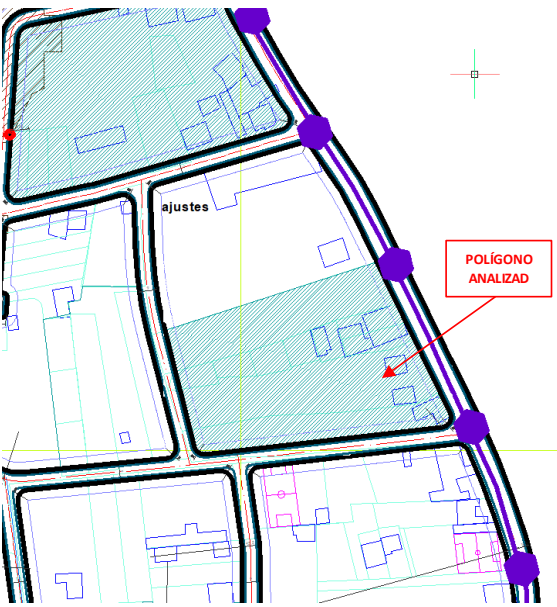
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 19									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716707.0598					
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN				NORTE: 9681990.8981					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA, IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		3		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 1581,38					
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 3					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		143,11		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 1438,27					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> <td></td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE	
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE				
			Justificación Técnica.						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. Es factible continuar con el proceso de reestructuración.									

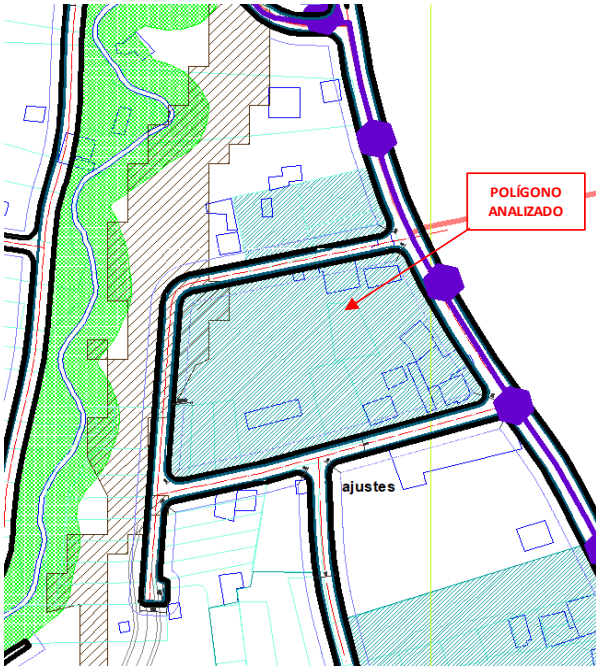
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 20					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSCONEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 717018.346	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN				NORTE: 9681648.6794	
				Urbana/Expansión Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA, IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		7		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2611,62	
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 0	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECCACIONES		0		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 2611,62	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION				INFORME JUSTIFICATIVO	
				FACTIBLE X NO FACTIBLE	
				Justificación Técnica.	
				El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019. Propuesta de reestructuración ya ejecutada y aprobada ante Concejo Cantonal.	

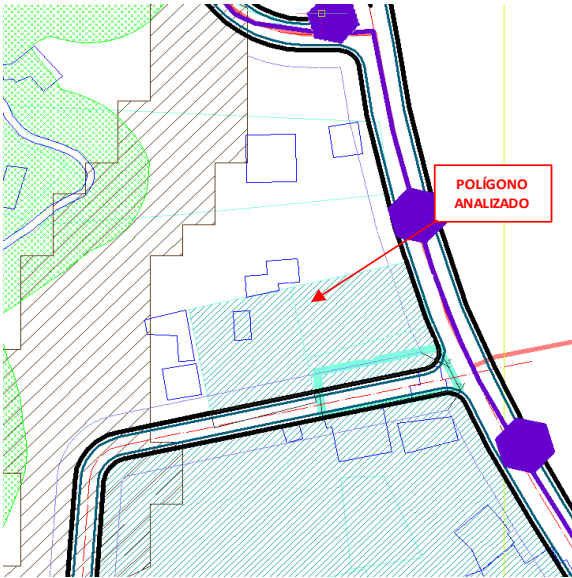
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 21									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716756.5153					
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Urbana/Expansión		NORTE: 9682102.849					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA, IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		11		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 9802,54					
CONSTRUIDO		7		BALDIO: 5					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		688,12		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 9114,42					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td></td> <td>NO FACTIBLE</td> <td>X</td> </tr> </table>			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X
			FACTIBLE		NO FACTIBLE	X			
			Justificación Técnica.						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular, sin embargo es necesario levantar el polígono para establecer una nueva área de reestructuración debido a la configuración de lotes. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

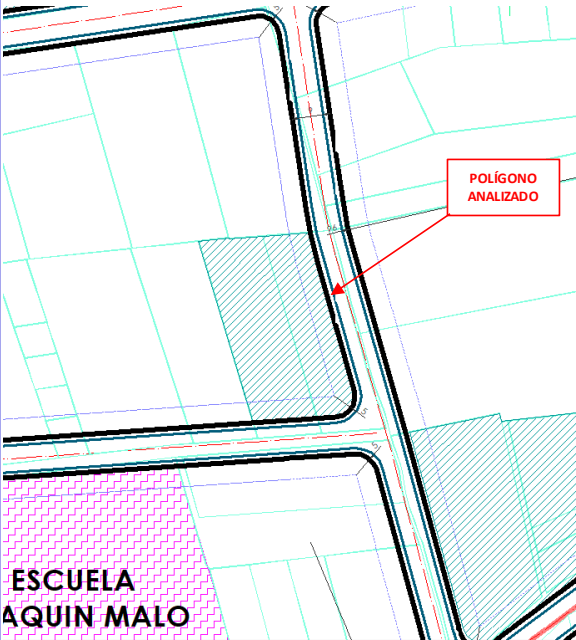
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 22					
TÉCNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACIÓN		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZI Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZI)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZI.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716756.5153 NORTE: 9682102.849	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Urbana/Expansión		Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		12		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 10113,1	
CONSTRUIDO		10		BALDIO: 2	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PÚBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		59,57		ÁREA ÚTIL URBANIZABLE*: 10053,53	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☐ NO FACTIBLE ☒		
			JUSTIFICACIÓN TÉCNICA		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular, sin embargo es necesario levantar el polígono para establecer una nueva área de reestructuración debido a la configuración de lotes y a la falta de información de dominio. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 23					
TÉCNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACIÓN		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO O-9 (SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ)	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716677.8339 NORTE: 9682326.9966	
PARROQUIA: SAN SEBASTIAN		Urbana/Expansión		Urbana	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		120 300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (MIN / MAX)		3 5		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MAYOR A 100 VIV/HA , IGUAL O MAYOR A 120 VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLÍGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		4		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2381,67	
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 2	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PÚBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		398,6		ÁREA ÚTIL URBANIZABLE*: 1983,07	
MAPA DEL POLÍGONO DE REESTRUCTURACIÓN			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☐ NO FACTIBLE ☒		
			Justificación Técnica		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular, sin embargo es necesario levantar el polígono para establecer una nueva área de reestructuración debido a la configuración de lotes y la falta de información de dominio. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N°24									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO SECTOR DE PLANEAMIENTO SE-01 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716176.42 NORTE: 9682206.965					
PARROQUIA: SAYAUSÍ		Urbana/Expansión		RURAL					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MENOR A 100 VIV/HA.					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		2		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 1474,24					
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 2					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		319,86		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 1154,38					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> <td></td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE	
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE				
			Justificación Técnica						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular pero de acuerdo a los retiros no contaría con área edificable. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

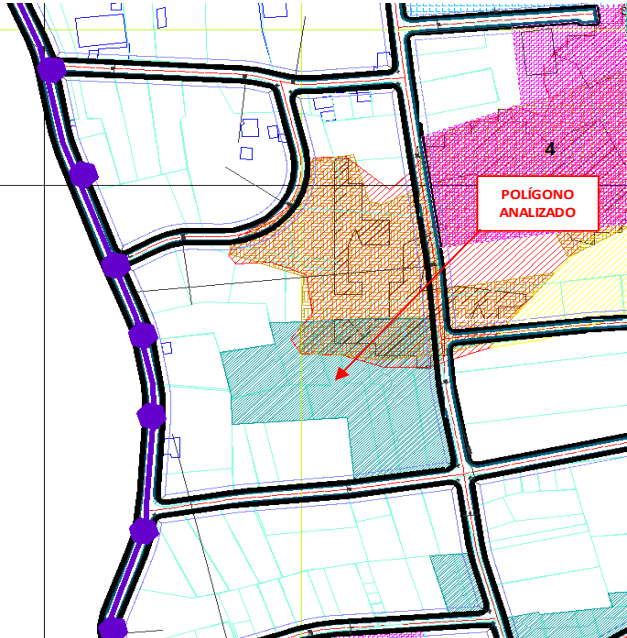
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 25									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO SECTOR DE PLANEAMIENTO SE-01 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716263.315					
PARROQUIA: SAYAUSÍ				NORTE: 9682182					
				Urbana/Expansión					
				RURAL					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		300		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		3		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MENOR A 100 VIV/HA.					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		8		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 3719,93					
CONSTRUIDO		2		BALDIO: 6					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		198,11		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 3521,82					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> <td></td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE	
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE				
			Justificación Técnica						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular pero de acuerdo a los retiros no contaría con área edificable. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

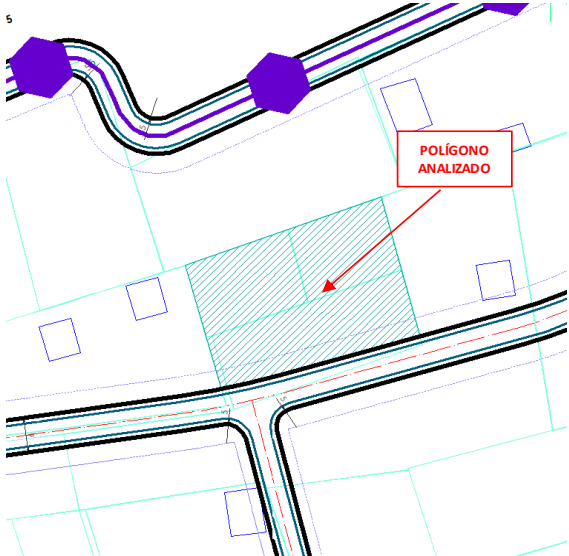
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 26					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZI Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO SECTOR DE PLANEAMIENTO SE-01 - SAN MIGUEL DE PUTUZI	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZI.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716263.315	
PARROQUIA: SAYAUSÍ				NORTE: 9682182	
				Urbana/Expansión	
				RURAL	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		300		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		3		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MENOR A 100 VIV/HA.	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		6		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2874,45	
CONSTRUIDO		1		BALDIO: 5	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		375,94		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 2498,51	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION				INFORME JUSTIFICATIVO	
				FACTIBLE ☒ NO FACTIBLE ☐	
				Justificación Técnica	
				El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular pero de acuerdo a los retiros no contaría con área edificable. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.	

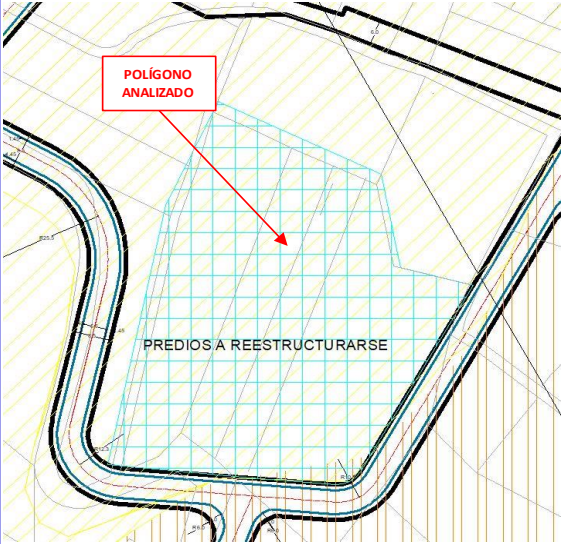
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 27					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO SECTOR DE PLANEAMIENTO SE-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ	
UBICACIÓN					
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 716113.7551 NORTE: 9682348.6739	
PARROQUIA: SAYAUSÍ		Urbana/Expansión		RURAL	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		500		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		2		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO, CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MENOR A 40 VIV/HA.	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		7		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 12593,4	
CONSTRUIDO		6		BALDIO: 1	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A	
AFECTACIONES		392,38		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 12201,02	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☐ NO FACTIBLE ☒		
			Justificación Técnica.		
			El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados cuentan con acceso vehicular y los predios en el sector norte del polígono, forman parte de la categoría conservación PDOT 2015. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, no es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.		

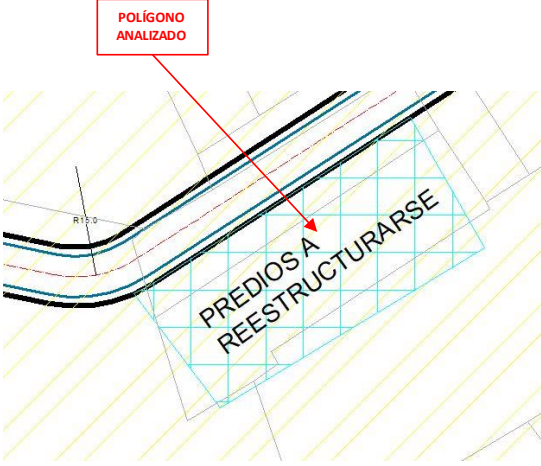
Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES							
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 28									
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. JUAN ANDRÉS CASTILLO VÁSQUEZ		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022					
NOMBRE PLANIFICACION		PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES DEL SECTOR SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ Y OTROS / 16 DE ENERO DE 2019.		SECTOR DE PLANEAMIENTO SECTOR DE PLANEAMIENTO SE-02 - SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ					
UBICACIÓN									
SECTOR: SAN MIGUEL DE PUTUZHÍ.		Sistema de Coordenadas UTM Zona 17 S Datum WGS 84		ESTE: 715893.4269					
PARROQUIA: SAYAUSÍ		Urbana/Expansión		NORTE: 9682988.3982					
NORMATIVA URBANÍSTICA									
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		500		USO DE SUELO VIVIENDA					
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		2		Densidad del sector CONDOMINIO HORIZONTAL IGUAL O MENOR A LO QUE SE ESTABLEZCA DE ACUERDO AL LOTE MÍNIMO. CONDOMINIO VERTICAL IGUAL O MENOR A 40 VIV/HA.					
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN									
NUMERO DE PREDIOS:		3		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 2038,98					
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 3					
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: N/A					
AFECTACIONES		186,92		ÁREA UTIL URBANIZABLE*: 1852,06					
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO						
			<table border="1"> <tr> <td>FACTIBLE</td> <td>X</td> <td>NO FACTIBLE</td> <td></td> </tr> </table>			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE	
			FACTIBLE	X	NO FACTIBLE				
			Justificación Técnica						
El polígono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2019 en donde hasta la fecha se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. En dicho caso puntual, la mayoría de predios involucrados no cuentan con acceso vehicular convirtiéndose en predios interiores.. Siendo así, con lo anteriormente expuesto, es factible continuar con el proceso de reestructuración en el polígono analizado.									

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 29					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. EVELYN BRITO BOJORQUE		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		Plan de Actuación Urbanística del Sector 3 Marías de la Parroquia Turi / 02 de febrero del 2017		SECTOR DE PLANEAMIENTO Zona de Baja Susceptibilidad	
UBICACIÓN					
SECTOR: TRES MARÍAS		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 719350	
PARROQUIA: TURI		Zona 17 S Datum WGS 84		NORTE: 9676387	
URBANA/EXPANSIÓN		Urbana/Expansión		EXPANSIÓN	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN / MAX)		1		Densidad del sector	
		2		DENSIDAD HORIZONTAL IGUAL O MENOR A 30VIV/HA. DENSIDAD VERTICAL IGUAL O MAYOR A 85VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		4		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 4800	
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 4	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: 170	
AFECTACIONES		580		ÁREA UTIL URBANIZABLE*:	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE		
			NO FACTIBLE		
			X		
			Justificación Técnica.		
			El poligono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2017 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En el caso puntual, los predios involucrados cuentan con frente a vías planificadas, pero actualmente son servidos a través de una calle se sección mínima de lastre y un camino vecinal. uno de los predios se halla afectado por la planificación vial y los demás poseen una estructura no favorable para la construcción. Se considera factible eliminar la restricción actual, pues con el fin de distribuir cargas y beneficios de la planificación, se deben incluir mas predios dentro de la propuesta.		

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

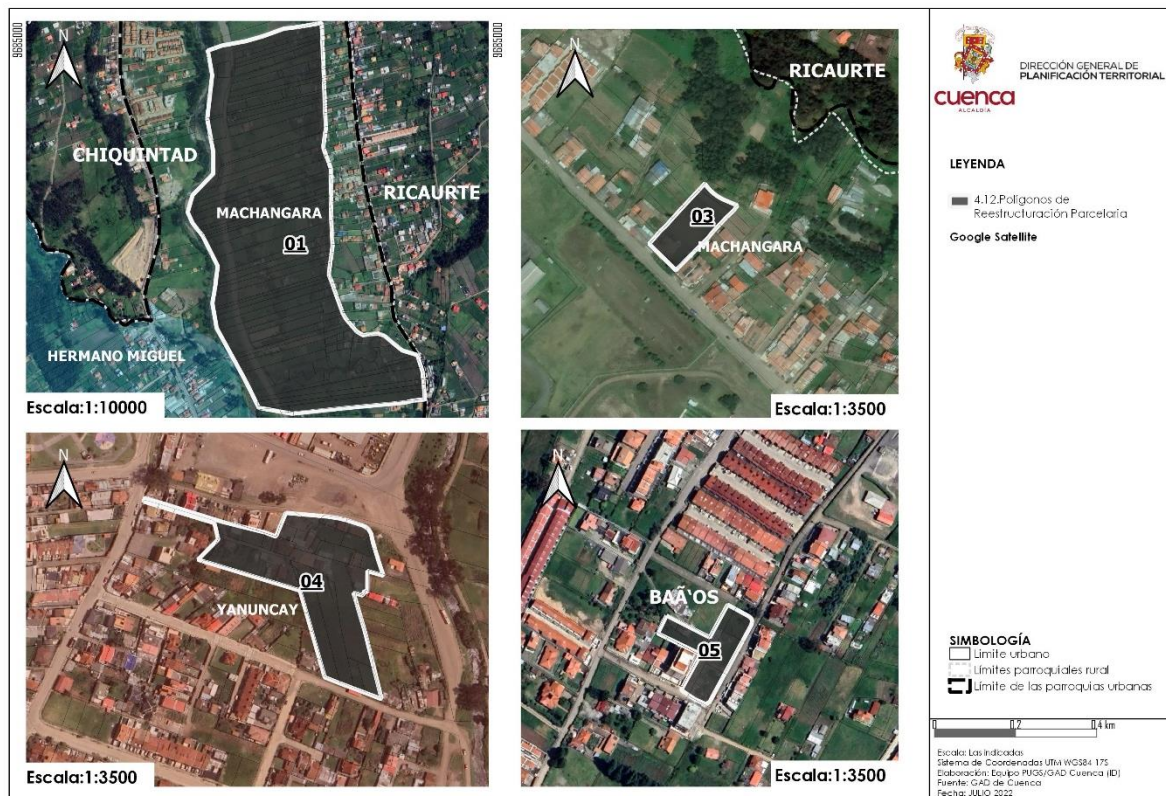
 DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL		ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LAS REESTRUCTURACIONES VIGENTES			
FICHA - INVENTARIO-ANÁLISIS N° 30					
TECNICO RESPONSABLE		ARQ. EVELYN BRITO BOJORQUE		FECHA: 20 DE ABRIL DE 2022	
NOMBRE PLANIFICACION		Plan de Actuación Urbanística del Sector 3 Marías de la Parroquia Turi / 02 de febrero del 2017		SECTOR DE PLANEAMIENTO Zona de Baja Susceptibilidad	
UBICACIÓN					
SECTOR: TRES MARÍAS		Sistema de Coordenadas UTM		ESTE: 719419 NORTE: 9676671	
PARROQUIA: TURI		Zona 17 S Datum WGS 84		Urbana/Expansión EXPANSIÓN	
NORMATIVA URBANÍSTICA					
TAMAÑO DE LOTE (MIN / MAX)		350 350		USO DE SUELO VIVIENDA	
ALTURA DE LA EDIFICACION (MIN /MAX)		1 2		Densidad del sector DENSIDAD HORIZONTAL IGUAL O MENOR A 30VIV/HA. DENSIDAD VERTICAL IGUAL O MAYOR A 85VIV/HA	
CARACTERÍSTICAS DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACIÓN					
NUMERO DE PREDIOS:		2		ÁREA BRUTA TOTAL APROXIMADA*: 860	
CONSTRUIDO		0		BALDIO: 2	
SERVICIOS EN EL SECTOR		TODOS LOS SERVICIOS		ÁREA PUBLICA EXISTENTE*: 0	
AFECTACIONES		270		ÁREA UTIL URBANIZABLE*:	
MAPA DEL POLIGONO DE REESTRUCTURACION			INFORME JUSTIFICATIVO		
			FACTIBLE ☐ NO FACTIBLE ☒		
			Justificación Técnica.		
			El poligono de reestructuración parcelaria, se encuentra vigente desde el año 2017 en donde hasta la fecha no se han desarrollado intervenciones por parte de los propietarios de los predios involucrados. El sector actualmente se encuentra en proceso de consolidación. En el caso puntual, los predios involucrados cuentan con frente a una vía planificada, la cual ensancha la sección actual de la vía que brinda accesibilidad a los predios. Se halla factible levantar la restricción pues el ensanchamiento de la vía afecta mayoritariamente al predio que cuenta con frente a la vía, generando una faja. Los propietarios deberán ponerse de acuerdo entre la posibilidad de reestructurar o comprar la faja resultante luego de la afectación.		

Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

7.5. PLANO DE REESTRUCTURACIONES FACTIBLES POR PARROQUIA Y DEL NUEVO POLIGONO A REINCORPORAR

Una vez realizado el Análisis de cada una de las Fichas de Análisis de Factibilidad de las Reestructuraciones Vigentes y del nuevo polígono a reincorporar se procedió a delimitar los Polígonos de Reestructuración Factibles.

Polígonos de reestructuración parcelaria: parroquia: Machángara, Yanuncay y Baños



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca

Polígonos de reestructuración parcelaria: parroquia: San Sebastián y Sayausí



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca