



CONSULTORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023

Producto 3: Propuesta y Modelo de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial
y Plan de Uso y Gestión del Suelo Actualizados y Elaboración de Ordenanzas de
Aprobación.

Propuesta de Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Yantzaza 2024-2027

Eco. Andrea Cevallos, Consultora

Contrato: Nro. CDC-GADMY-2023-016

Índice

CAPÍTULO 1	ANTECEDENTES.....	1
CAPÍTULO 2	MARCO LEGAL	3
CAPÍTULO 3	ARTICULACIÓN DEL PDOT Y PUGS.....	6
3.1	Vinculación con el modelo territorial deseado	6
3.2	Articulación del cantón Yantzaza a nivel Regional – Nacional	8
3.3	Definición del Modelo Territorial Deseado	10
CAPÍTULO 4	COMPONENTE ESTRUCTURANTE	12
4.1	Diagnóstico y Propuesta	12
4.2	Definición de los objetivos estratégicos a largo plazo, planificación urbana y rural.....	12
4.3	Análisis de la extensión de los asentamientos humanos concentrados (AHC)	13
4.4	Área Urbana Actual	20
4.4.1	Ocupación de Suelo.....	20
4.4.2	Edificabilidad.....	22
4.4.3	Redes e Infraestructura.....	23
4.4.4	Proyección poblacional	28
4.4.5	Capacidad receptiva	30
4.5	Análisis De Los Sistemas Públicos De Soporte.....	33
4.5.1	Equipamientos públicos	33
4.5.2	Áreas verdes y libres	35
4.5.3	Ejes viales, movilidad y conectividad	38
4.6	Análisis E Interpretación De La Estructura Urbano-Rural.....	45
4.6.1	Estructura urbano-rural	45
4.6.2	Definición del límite urbano.....	46
4.7	Clasificación del suelo.....	47
4.8	Subclasificación del Suelo	48
CAPÍTULO 5	COMPONENTE URBANÍSTICO.....	52
5.1	Determinación de Polígono de Intervención Territorial (PIT).....	53
5.2	Determinación de PITs Urbanos.....	54
5.2.1	Determinación de PITs Suelo Urbano, Yantzaza	55
5.2.2	Determinación de PITs Suelo Urbano, Los Encuentros	70

5.2.3	Determinación de PITs Suelo Urbano, Chicaña	81
5.3	Determinación de PITs Rurales.....	90
5.3.1	Determinación de nuevos tratamientos en suelo rural.....	92
5.3.2	Determinación de PITs, Suelo Rural en Yantzaza.	93
5.3.3	Determinación de PITs, Suelo Rural en Los Encuentros.	97
5.3.4	Determinación de PITs, Suelo Rural en Chicaña.....	103
5.3.5	Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana	107
5.3.6	Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana en Yantzaza.	107
5.3.7	Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana en Los Encuentros.....	123
5.3.8	Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana en Chicaña.	150
5.4	Caracterización social y económica	166
5.5	Caracterización paisajística – ambiental	166
5.6	Caracterización de movilidad y transporte.....	166
5.7	Usos	167
5.7.1	Compatibilidad de Usos de Suelo	170
5.8	Planes Parciales	176
5.8.1	Plan Parcial 1: Jesús del Gran Poder.....	178
5.8.2	Plan Parcial 2: Sector NC06-SP04-Urbanización La Delicia Alto..	180
5.8.3	Plan Parcial 3: El polígono PP3.....	180
5.8.4	Plan Parcial 4: Sector NC13 Las Peñas	182
5.8.5	Plan Parcial 5: Zona Industrial	186
5.8.6	Plan Parcial 6: Zona de Tolerancia.....	190
5.8.7	Consideraciones de Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.....	191
5.9	Asentamientos de hecho.....	193
5.9.1	Asentamiento Playa Rica	194
5.9.2	Asentamiento Piedra Lisa	195
5.9.3	Asentamiento en las márgenes de la Quebrada Yantzaza	196
5.10	Asentamientos Identificados en Proyectos de Regularización.....	198
5.11	Zonas de Intervención Prioritaria	199
CAPÍTULO 6	GESTIÓN DEL SUELO	200
6.1	Instrumentos de Gestión de Suelo	201
6.1.1	Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios	202

6.1.2	Unidades de Actuación Urbanística.....	202
6.1.3	Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.....	204
6.1.4	Reajuste de terrenos.....	204
6.1.5	Integración Inmobiliaria.....	204
6.1.6	Fraccionamiento, partición o subdivisión.....	205
6.2	Instrumentos para regular el mercado del suelo.....	207
6.2.1	Declaración de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS).....	207
6.2.2	Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria.....	208
6.2.3	Derecho de adquisición preferente	211
6.2.4	Anuncio del Proyecto	212
6.2.5	Derecho de Superficie.....	213
6.2.6	Bancos de Suelo.....	213
6.3	Instrumento de financiamiento del Desarrollo	216
6.3.1	Concesión Onerosa de Derechos	216
6.3.2	Instrumentos para la gestión del suelo en asentamientos de hecho 220	
6.3.3	Declaración de regularización Prioritaria.....	220
CAPÍTULO 7	CONCLUSIONES	222
CAPÍTULO 8	RECOMENDACIONES.....	224
CAPÍTULO 9	BIBLIOGRAFÍA.....	225
CAPÍTULO 10	ANEXOS.....	227

Contenido de Figura

Figura 1, Esquema. Estructura del componente estructurante PUGS	12
Figura 2, Ubicación de asentamientos humanos consolidados.....	14
Figura 3, Datos demográficos generales del cantón Yantzaza	15
Figura 4, Evolución del crecimiento demográfico del cantón Yantzaza	16
Figura 5, Evolución del crecimiento de viviendas en el cantón Yantzaza	17
Figura 6, Evolución de los tipos de vivienda en el cantón Yantzaza	17
Figura 7, Evolución del número de hogares y tamaño promedio del hogar del cantón Yantzaza.....	18
Figura 8, Evolución de miembros por hogar del cantón Yantzaza.....	18
Figura 9, Hogares según la tendencia de la vivienda	19
Figura 10. Perfil Territorial del Cantón Yantzaza, Censo 2010	19
Figura 11. Perfil Territorial del Cantón Yantzaza, Censo 2022	19
Figura 12, Porcentaje de edificación de suelo	23
Figura 13, Cobertura de servicios básicos – 2001.....	24
Figura 14, Cobertura de servicios básicos – 2010.....	24
Figura 15, Cobertura de servicios básicos – 2022.....	24
Figura 16, Densidad Poblacional, Yantzaza.....	29
Figura 17, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2029 del cantón Yantzaza.....	31
Figura 18, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2034 del cantón Yantzaza.....	32
Figura 19, Mapa de Trama verde y libres	35
Figura 20, m² de Área Verde por Habitantes.	37
Figura 21. Porcentaje Del déficit de área verde urbana por hab. por parroquia.	38
Figura 22. Mapa de ejes viales, movilidad y conectividad.....	39
Figura 23. Estado de vías de primer y segundo orden	39
Figura 24. Yantzaza vías por clasificación	40
Figura 25. Vías por capa de rodadura, parroquia Yantzaza.	41
Figura 26. Clasificación de vías, parroquia Los Encuentros	42
Figura 27. Los Encuentros vías por capa de rodadura	43
Figura 28. Clasificación de vías, parroquia Chicaña	44
Figura 29. Km de vías por capa de rodadura.....	45
Figura 30. Incongruencia de límites urbanos de la parroquia Chicaña PUGS 2020-2023	46
Figura 31, Esquema. Estructura del componente urbanístico PUGS.....	52

Figura 32. Instructivo de lectura del código de edificabilidad	53
Figura 33. PITS Urbanos de Yantzaza.....	55
Figura 34. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, SC01, SC02, SC03, de Yantzaza.....	56
Figura 35. aprovechamientos urbanísticos del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza ..	57
Figura 36. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado.....	58
Figura 37. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC02 de la parroquia Yantzaza	59
Figura 38. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza.....	59
Figura 39. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado.....	60
Figura 40. Esquemas en torno al DV del núcleo urbano de Yantzaza	61
Figura 41. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Yantzaza	62
Figura 42. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC01, NC02 y NC03 de Yantzaza	63
Figura 43. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Yantzaza.....	63
Figura 44. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Yantzaza.....	64
Figura 45. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza.....	65
Figura 46. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado.....	66
Figura 47. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SP de la parroquia Yantzaza	67
Figura 48. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, SP, SP-0, PRR-0-PQ-0, de Yantzaza.....	68
Figura 49. Esquema; en torno al PIT del núcleo urbano de la parroquia Los Encuentros	71
Figura 50. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, SC01, de Los Encuentros.	72
Figura 51. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros	72
Figura 52. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros con sistema aporticado	73
Figura 53. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, DV, de Los Encuentros.	74
Figura 54. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Los Encuentros	74

Figura 55. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC01 Y NC02, Los Encuentros.	75
Figura 56. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Los Encuentros	76
Figura 57. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Los Encuentros	77
Figura 58. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC03, NC04 Y NC05, Los Encuentros.	77
Figura 59. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Los Encuentros	78
Figura 60. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Los Encuentros	79
Figura 61. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC05 de la parroquia Los Encuentros	79
Figura 62. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano de la parroquia Chicaña.	82
Figura 63. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña	83
Figura 64. Aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña con sistema aporticado	84
Figura 65. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Chicaña	85
Figura 66. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC01, NC02, NC03 Y NC04, Chicaña.	86
Figura 67. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Chicaña	86
Figura 68. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Chicaña	87
Figura 69. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Chicaña	88
Figura 70. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Chicaña	88
Figura 71. Determinación de PITs, Suelo Rural (Subclasificación) 2020.....	90
Figura 72. Determinación de PITs, Suelo Rural (Subclasificación) 2024.....	91
Figura 73. Determinación de PITs, Suelo Rural Parroquia Yantzaza	94
Figura 74. Determinación de PITs, Suelo Rural en Los Encuentros.....	98
Figura 75. Determinación de PITs, Suelo Rural en Chicaña.	104
Figura 76. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana 01 en Yantzaza.	118
Figura 77. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana 02 en Yantzaza	118

Figura 78. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Zona de Protección Piedra Liza en Yantzaza.....	119
Figura 79. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Inmaculada en Yantzaza	119
Figura 80. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Sector Unión Lojana en Yantzaza	120
Figura 81. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Los Hachos en Yantzaza	120
Figura 82. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, San Sebastián, Yantzaza	121
Figura 83. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Wambash en Yantzaza	121
Figura 84. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Chimbutza en Yantzaza	122
<i>Figura 85. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Ungumiatza, en Yantzaza</i>	<i>122</i>
Figura 86. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Nueva Esperanza, en Yantzaza	123
Figura 87. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Los Encuentros	139
Figura 88. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Delicia, Los Encuentros	140
Figura 89. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Centza, Los Encuentros	141
Figura 90. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, El Pindal, en Los Encuentros.....	142
Figura 91. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Merced, en Los Encuentros.....	143
Figura 92. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Nankais, en Los Encuentros.....	144
Figura 93. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Padmi, en Los Encuentros	145
Figura 94. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, El Pincho, en Los Encuentros.....	146
Figura 95. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Muchime, en Los Encuentros.....	147
Figura 96. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Mercadillo, Los Encuentros	148
Figura 97. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Jardín del Cóndor, Los Encuentros	149
Figura 98. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, El Zarza, Los Encuentros	150

Figura 99. Suelo Rural de Expansión Urbana, San Vicente de Caney, Chicaña	160
Figura 100. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Libertad, Chicaña	161
Figura 101. Suelo Rural de Expansión Urbana, Ankuash, Chicaña	162
Figura 102. Suelo Rural de Expansión Urbana, El Plateado, Chicaña	163
Figura 103. Suelo Rural de Expansión Urbana, San Luis, Chicaña	164
Figura 104. Suelo Rural de Expansión Urbana, Chanzas, Chicaña	165
Figura 105. Plan Parcial PP1: “Jesús del Gran Poder”	179
Figura 106. Izquierda, mecánica y derecha, reservorio (Zonas en proceso de consolidación).....	179
Figura 107. Plan Parcial PP2: “La Delicia Alto”	180
Figura 108. Plan Parcial PP3: “Sector Barrio Pita”	181
Figura 109. Plan Parcial PP4: “Sector Barrio Las Peñas”	183
Figura 110. Modelo de inundación escala 1:25000 (SNGRE CZ7).	184
Figura 111. Polígono recomendado para zona industrial en la parroquia Yantzaza .	189
Figura 112. Polígono recomendado para zona industrial en la Parroquia de Los Encuentros	189
Figura 113. Polígono destinados a centros de tolerancia.....	191
Figura 114. Urbanización la Inmaculada.....	192
Figura 115. Mapa Yantzaza, Planes Parciales.....	193
Figura 116. Mapa Yantzaza, Asentamientos Humanos de Hecho.....	194
Figura 117. Asentamiento Playa Rica	195
Figura 118. Asentamiento Piedra Lisa	196
Figura 119. Asentamiento en las márgenes de la Quebrada Yantzaza	197
Figura 120. Mapa Yantzaza, Asentamientos Identificados en Proyectos de Regularización	199
Figura 121. Esquema Estructurante de los contenidos de la Gestión de Suelo	201

Contenido de Tablas

Tabla 1, Cálculo demográfico de densidad bruta del cantón	15
Tabla 2, Datos demográficos de la densidad urbana bruta del cantón Yantzaza- INEC 2022	15
Tabla 3, Reajuste Poblacional Urbana- Metodología Propia	16
Tabla 4, Ocupación de suelo por edificaciones construidas	20
Tabla 5, Ocupación de suelo por manzana.....	21
Tabla 6, Categorías por rango del porcentaje de ocupación.	21
Tabla 7, Cálculo de área por edificar	22
Tabla 8, Estado actual de la ocupación y edificabilidad del suelo urbano	22
Tabla 9, Resultados de 22 actores claves del Taller Participativo (Instituciones)	27
Tabla 10, Resultados de 20 actores claves del Taller Participativo (Sociedad Civil)...	27
Tabla 11, Proyección del crecimiento poblacional del cantón Yantzaza	28
Tabla 12, Categorización de los rangos de densidad.....	29
Tabla 13, Proyección de densidad poblacional.....	30
Tabla 14, Proyección de la ocupación de suelo urbano del cantón Yantzaza	30
Tabla 15, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2029 del cantón .	31
Tabla 16, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2034 del cantón .	32
Tabla 17, Equipamientos identificados.....	33
Tabla 18, Clasificación de equipamientos por escala.....	34
Tabla 19. Área verde por habitante del cantón Yantzaza	36
Tabla 20, Área verde por habitante del cantón Yantzaza	37
Tabla 21. Km de Vía por clasificación, parroquia Yantzaza.....	40
Tabla 22. Km de Vía por clasificación, parroquia Yantzaza.....	41
Tabla 23. Km de Vía por clasificación, parroquia Los Encuentros.....	42
Tabla 24. Km de Vía por capa de rodadura, parroquia Los Encuentros.	43
Tabla 25. Km de Vía por clasificación, parroquia Chicaña.	43
Tabla 26, Área urbana por parroquia	47
Tabla 27, Clasificación de suelo del cantón Yantzaza.....	47
Tabla 28, Subclasificación de suelo urbano Parroquia de Yantzaza.	48
Tabla 29, Subclasificación de suelo urbano, parroquia Los Encuentros.....	49
Tabla 30, Subclasificación de suelo urbano, parroquia de Chicaña.	49

Tabla 31, Subclasificación de suelo Rural Parroquia de Yantzaza	50
Tabla 32, Subclasificación de suelo rural, parroquia de Los Encuentros.....	51
Tabla 33, Subclasificación de suelo rural, parroquia de Chicaña.	51
Tabla 34, Aprovechamientos urbanísticos del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza	57
Tabla 35, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado	58
Tabla 36, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC02 de la parroquia Yantzaza 59	
Tabla 37, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza 60	
Tabla 38, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado	61
Tabla 39, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Yantzaza	62
Tabla 40, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Yantzaza 63	
Tabla 41, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Yantzaza 64	
Tabla 42, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza 65	
Tabla 43, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado	66
Tabla 44, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SP de la parroquia Yantzaza	67
Tabla 45, Aprovechamientos urbanísticos de PITs urbanos de la parroquia Yantzaza 68	
Tabla 46, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros	73
Tabla 47, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros con sistema aporticado	73
Tabla 48, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Los Encuentros	75
Tabla 49, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Los Encuentros	76
Tabla 50, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Los Encuentros	77
Tabla 51, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Los Encuentros	78
Tabla 52, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Los Encuentros	79
Tabla 53, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC05 de la parroquia Los Encuentros	80
Tabla 54, aprovechamientos urbanísticos parroquia Los Encuentros	80

Tabla 55, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña	83
Tabla 56, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña con sistema aporticado	84
Tabla 57, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Chicaña	85
Tabla 58, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Chicaña	87
Tabla 59, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Chicaña	87
Tabla 60, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Chicaña	88
Tabla 61, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Chicaña	89
Tabla 62, Aprovechamientos urbanísticos de PITs urbanos de la parroquia Chicaña	89
Tabla 63, Edificabilidad PITs rurales parroquia de Yantzaza	95
Tabla 64, Edificabilidad PITs rurales parroquia de Los Encuentros	99
Tabla 65, Edificabilidad PITs rurales Chicaña	105
Tabla 66, Zonas de Expansión parroquia de Yantzaza.	108
Tabla 67, Zonas de Expansión parroquia de Los Encuentros	124
Tabla 68, Zonas de Expansión parroquia Chicaña.....	151
Tabla 69. Tipologías de usos residenciales urbanos.....	168
Tabla 70 Código de Identificación de Usos.....	170
Tabla 71. Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.....	171
Tabla 72, nomenclatura de tipología de actividades económica y equipamientos....	175
Tabla 73. Plan Parcial - PUGS 20-23.....	182
Tabla 74. Leyenda Figura preliminar.....	184
Tabla 75. Coordenadas del polígono de suelo rural de expansión urbana.	192
Tabla 76. Yantzaza, Áreas de asentamientos de hecho, Asentamiento de hecho....	198
Tabla 77. Yantzaza, Regularización de asentamientos humanos en el cantón Yantzaza	198
Tabla 78, Factores de ajuste aplicables a la fórmula de la COD (SC).....	219

CAPÍTULO 1 ANTECEDENTES

Los instrumentos de planificación en el Ecuador, se conciben con el propósito de orientar el Desarrollo territorial, fundamentados en políticas públicas que buscan satisfacer las necesidades y promover los beneficios de los ciudadanos. Estos instrumentos se implementan para ejecutar las competencias y facultades asignadas a cada nivel de gobierno, y se construyen a través de procesos participativos con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Tanto el Plan Nacional de Creación de Oportunidades 2021-2025, que representa la máxima directriz política y administrativa para el diseño y la implementación de la política pública en Ecuador, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, son dos instrumentos fundamentales para la planificación del territorio de manera ordenada, abordando la problemática actual y estableciendo las pautas para la consolidación del territorio deseado.

La Constitución de la República del Ecuador de 2008 reconoce a las Provincias, Cantones y Juntas Parroquiales Rurales como Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs). En este contexto, las funciones, atribuciones, competencias y facultades tributarias de estos nuevos niveles de gobierno fueron reguladas en 2010 mediante el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). De acuerdo con el artículo 55 del COOTAD, se establece como competencia exclusiva del nivel municipal o cantonal la formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, en coordinación con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, así como el control del uso y ocupación del suelo del cantón.

En 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que introdujo un nuevo instrumento: el Plan de Uso y Gestión de Suelo, diseñado para complementar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un instrumento que permite establecer políticas que propenden a acciones territoriales diversas, como la recuperación de espacios para uso colectivo, equipamiento público, salvaguardar el patrimonio, integración funcional y armónica de los usos de suelo, generación de vivienda de interés social, la regularización de las edificaciones, entre otras. Dentro del GAD Municipal de Yantzaza. Es importante considerar que el diagnóstico del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del GAD Cantonal de Yantzaza, va a involucrar el actuar sobre las 3 parroquias que conforman el Cantón (Yantzaza, Chicaña, Los Encuentros).

Es fundamental destacar que el PUGS vigente fue aprobado dentro del periodo 2020 a 2023, considerando lo mencionado por el

Art. 8 del Reglamento de la LOOTUGS y el Art. 8 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 (Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, 2020), que establece una vigencia de 12 años para el componente estructurante del PUGS y, en la consultoría, se buscará la vialidad técnica si fuera requerido de su actualización acorde a la normativa. Es así como el presente diagnóstico del PUGS, tiene la finalidad de corroborar, con datos actualizados, la validez técnica que ha tenido este instrumento con la realidad territorial de Yantzaza, de esta manera, se podrá identificar problemáticas que deben ser resueltas en esta actualización y poder cumplir con los objetivos específicos del PUGS.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Yantzaza para el año 2024 constituye un documento de vital importancia, ya que establece el marco regulatorio y normativo para el uso y la gestión del suelo determinados por cada Polígono de Intervención Territorial (PITs), complementando así al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Yantzaza para el mismo período.

Este estudio permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Yantzaza, pueda regular y gestionar el uso, la ocupación y la transformación del suelo de acuerdo con la visión de Desarrollo del cantón y el modelo territorial deseado (MTD) que establece el PDOT, asegurando así una planificación integral y sostenible que contribuya al progreso y bienestar de sus habitantes.



CAPÍTULO 2 MARCO LEGAL

En la ciudad de Yantzaza, con fecha 10 de noviembre del 2020, se lleva cabo la sesión de concejo, para llevar a debate la ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA, la cual, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, en las sesiones Ordinarias del veintiuno de octubre, suspendida y reanudada con fecha veintiocho de octubre y del diez de noviembre del año dos mil veinte; en primero y segundo debate respectivamente.

Con fecha 13 de noviembre del 2020, se pone en vigencia la ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA, aprobada por la máxima autoridad del cantón Yantzaza de esa fecha.

Miércoles 20 de enero de 2021, la ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA, se oficializa en Edición Especial N.º 1493 - Registro Oficial.

En concordancia con los objetivos territoriales propuestos por una nueva administración, es necesario actualizar los instrumentos de planificación del cantón Yantzaza, con base en las leyes y normativas.

En consideración de llevar a cabo el debido proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo y su respectiva ordenanza, se cita del reglamento de la LOOTUGS: **“Art. 7.— Del proceso general de formulación o actualización de los planes de Desarrollo y ordenamiento territorial, contempla los siguientes pasos:**

1. Preparación o inicio, que incluye:

a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan.

b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de Desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.

2. Remisión de la propuesta del plan de Desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya

circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas.

4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de Desarrollo.

5. Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda.”

De la motivación de la actualización de la ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA por cambio administrativo e inicio de gestión se cita del reglamento de la LOOTUGS: **“Art. 8.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.

b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.

c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”

De las competencias que se consideran en esta actualización del instrumento de planificación se cita del reglamento de la LOOTUGS: **“Art. 9.- Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano.** - Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:

a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.

b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.

- c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.*
- d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.*
- e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.*
- f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.*
- g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.”*

Dada la base legal se procede con el proceso de PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024 – 2027, la cual plantea los nuevos lineamientos técnicos de planificación urbana y rural acorde a los objetivos y metas de la presente administración del Cantón Yantzaza.



CAPÍTULO 3 ARTICULACIÓN DEL PDOT Y PUGS

3.1 Vinculación con el modelo territorial deseado

La planificación del territorio y la organización de actividades y recursos en Yantzaza son partes integrales del Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística, llevadas a cabo por el Municipio de Yantzaza. Este proceso abarca la estructuración espacial y funcional del territorio para garantizar un Desarrollo coherente y eficiente.

La planificación abarca la organización del crecimiento urbano, asegurando una distribución poblacional acorde a las actividades económicas, el uso del suelo y la capacidad edificable. También implica la planificación del sistema vial, del espacio público y la provisión de infraestructura, equipamiento y servicios. Todo ello tiene como objetivo lograr un Desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sostenible en el área del Distrito, facilitando la implementación de políticas públicas, democráticas y participativas, así como el logro de los objetivos de Desarrollo sostenible.

El ordenamiento territorial en Yantzaza se organizará en forma de un sistema de planes jerarquizados, cada uno con disposiciones que afectarán a niveles inferiores y permitirán la conexión con los planes territoriales a niveles nacionales, regionales, provinciales y parroquiales rurales.

Los planes son herramientas de cumplimiento obligatorio que otorgan derechos y establecen obligaciones tanto para la administración pública como para los residentes de Yantzaza. El principal instrumento de ordenamiento territorial para el cantón Yantzaza es el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el cual comprende el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus componentes estructurales y urbanísticos. Este plan tiene un alcance normativo vinculante y obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, ya sean públicas, privadas o mixtas. El Modelo Territorial Deseado es el componente territorial del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición del modelo de ocupación, la clasificación del suelo, la estructura de actividades generales, de acuerdo a lo que se establece el presente documento y la normativa nacional aplicable.

Con base en los problemas y potencialidades identificados en el diagnóstico territorial de Yantzaza, el Modelo Territorial Deseado presenta directrices conceptuales y objetivos generales para cada uno de los componentes analizados. Con esta base teórica, se propone un modelo de ciudad sostenible que refleje una identidad amazónica, destacando áreas verdes y un sistema de movilidad y conectividad eficiente que se integre con las microrregiones rurales sostenibles. El MTD busca promover la equidad mediante el fortalecimiento de las centralidades y sus barrios, así como proteger y restaurar el entorno selvático expuesto a actividades humanas erosivas. Además,

establece principios para abordar la vulnerabilidad social de manera integral en todos los componentes.

El Modelo Territorial Deseado de Yantzaza se alinea con los lineamientos generales de la planificación estratégica para el cantón, y se integra con la planificación de los cantones vecinos, la región y la planificación nacional a través de la Estrategia Territorial Nacional. Este modelo constituye la estrategia territorial del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Por otro lado, el Plan de Uso y Gestión de Suelo de Yantzaza es el instrumento de planificación que tiene como objetivo establecer el plan territorial y urbanístico para el suelo urbano y rural. Define normativas urbanísticas relacionadas con el uso, ocupación, edificabilidad, gestión del suelo y Desarrollo urbano. Su componente estructurante estará compuesto por contenidos de largo plazo que se alinean con los objetivos de Desarrollo y el modelo territorial deseado establecido en el PDOT, así como con las disposiciones en otras escalas del ordenamiento territorial. Esto asegura la mejor utilización del territorio en función de un Desarrollo armonioso y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo. La propuesta del PUGS para este componente, en alineación de los lineamientos del Modelo

El Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de Yantzaza tiene los siguientes objetivos:

1. Ordenar el cantón Yantzaza considerando su matriz biofísica, que abarca las condiciones bioclimáticas, geomorfológicas, hidroecológicas y ecosistémicas. Esto implica planificar el territorio para respaldar los asentamientos humanos y sus actividades industriales, agropecuarias o de aprovechamiento extractivo.
2. Integrar lo urbano con lo rural y articular territorialmente, logísticamente, agroproductivamente, regionalmente e intercantonalmente las microrregiones rurales sostenibles con la ciudad de Yantzaza.
3. Promover el equilibrio territorial y la justicia espacial mediante una estructura de ciudades compactas, respaldado por una red de movilidad y conectividad vial, espacios públicos y servicios básicos, infraestructura y equipamientos distribuidos de manera eficiente y aprovechada.
4. Fomentar el Desarrollo sostenible del territorio y controlar la expansión urbana, evitando la urbanización de áreas agrícolas y de conservación, y promoviendo la soberanía alimentaria.
5. Estructurar el área urbana consolidada mediante un sistema de centralidades ambientalmente sostenibles, impulsando su Desarrollo enfocado en el transporte,

equipamiento, espacios verdes, usos mixtos, compactación urbana, equidad territorial y densificación.

6. Organizar el área rural mediante un sistema de microrregiones sostenibles con enfoque en la agricultura, turismo, conservación y protección, integrando diversas economías y cadenas productivas.

3.2 Articulación del cantón Yantzaza a nivel Regional – Nacional

Yantzaza se encuentra dentro de la Zona 7 de Desarrollo regional, abarcando las provincias de El Oro, Loja y Zamora Chinchipe. Su economía se centra en la extracción de recursos minerales debido a su riqueza en esta área. Principalmente, la región posee recursos minerales metálicos, especialmente en lugares como Zaruma, Piñas y Portovelo en El Oro, y Yantzaza y El Panguí en Zamora Chinchipe. Según datos de la Agencia de Regulación y Control Minero (Arcom), la pequeña minería tiene un rol significativo en El Oro, especialmente en el distrito minero Portovelo-Zaruma. Además, la minería a gran escala está representada por proyectos como Mirador, que procesa 10,000 toneladas de cobre, y Fruta del Norte, con una extracción de oro de 382,667 toneladas. Estos proyectos prometen generar ingresos considerables en regalías para el Estado y las comunidades locales. En Zamora Chinchipe, el proyecto "Isimanchi", centrado en la caliza, se encuentra en una etapa avanzada de exploración, presentado en 2022 por la Empresa Nacional Minera ENAMI EP a inversionistas canadienses con la intención de impulsar la economía y el empleo de manera responsable y sostenible. La Zona 7 también se caracteriza por la presencia de minería artesanal y de pequeña escala, con el mayor porcentaje de puntos de contaminación en la provincia de El Oro (56%), seguido de Zamora Chinchipe (34%) y Loja (10%).

En el ámbito económico, las ciudades de Machala, Yantzaza y Loja destacan, y existen vínculos importantes con Gualaquiza, así como con provincias del Azuay, Guayas y el norte de Perú. Cambios en la política económica han mejorado la dinámica económica, reflejándose en un incremento del Valor Agregado Bruto (VAB) zonal de USD 5 274,05 millones en 2014 a USD 5 428,45 millones en 2020, representando una contribución de 5,83% al VAB nacional en ese año. A nivel zonal, las actividades que más aportan al VAB son comercio, construcción y cultivo de banano, café y cacao.

La caracterización de la Zona 7, inició con un enfoque provincial, mediante reuniones y talleres de trabajo, y se basó en datos oficiales de diversas fuentes. Se identificaron 2,056 problemas, que fueron homologados en 32, y que ahora figuran en la agenda de Desarrollo zonal 7. En este contexto, Yantzaza enfrenta desafíos estructurales e históricos, desde la explotación irresponsable de recursos naturales hasta la falta de infraestructura básica y servicios sociales adecuados.

Uno de los déficits prioritarios en la Zona 7 es la carencia de una estrategia integral para el manejo de recursos minerales, lo que ha dejado un rastro de degradación ambiental y desigualdad socioeconómica. Yantzaza debe liderar el camino hacia una minería más responsable y sostenible. Otro desafío es la falta de diversificación económica, con la dependencia excesiva en la industria minera, limitando las oportunidades de crecimiento en otros sectores. Yantzaza puede impulsar la diversificación económica, aprovechando sus recursos naturales y su ubicación estratégica. La falta de infraestructura y servicios básicos también es un obstáculo importante para el Desarrollo en la Zona 7, y Yantzaza puede desempeñar un papel crucial en su mejora, coordinando esfuerzos con autoridades locales y organizaciones.

Yantzaza está llamada a ser un motor de cambio y transformación en la Zona 7, abordando estos déficits prioritarios y forjando un futuro más próspero y equitativo para todos sus habitantes. Para lograrlo, es significativo incorporar estrategias de Desarrollo que no solo impulsen la economía local, sino que también enfrenten el desafío urgente del cambio climático. Esto incluye promover prácticas mineras más sostenibles, enfocadas en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y en la restauración de áreas degradadas. Además, Yantzaza puede liderar la transición hacia fuentes de energía renovable, como la solar y la eólica, reduciendo así su dependencia de combustibles fósiles y contribuyendo a la mitigación del cambio climático.

Otro aspecto clave es la promoción de la agricultura sostenible y la conservación de los ecosistemas locales, que actúan como sumideros naturales de carbono y contribuyen a la resiliencia ante eventos climáticos extremos. Se pueden implementar prácticas agrícolas que fomenten la captura de carbono en el suelo, la diversificación de cultivos y la protección de áreas boscosas y de cuencas hidrográficas. Asimismo, es fundamental fortalecer la infraestructura verde en Yantzaza, con la creación y mantenimiento de áreas verdes urbanas, parques y corredores biológicos que ayuden a mitigar los efectos del cambio climático, como las inundaciones y el aumento de la temperatura.

Estas estrategias no solo contribuirán a la adaptación de Yantzaza y la Zona 7 al cambio climático, sino que también generarán oportunidades económicas y sociales, impulsando la creación de empleo en sectores emergentes y mejorando la calidad de vida de sus habitantes. Al integrar la lucha contra el cambio climático en su agenda de Desarrollo, Yantzaza puede convertirse en un modelo de resiliencia y sostenibilidad para otras regiones, liderando el camino hacia un futuro más verde y próspero para todos.

Yantzaza, a nivel nacional, se posiciona como un cantón sumamente atractivo para la inversión económica, consolidándose como un próspero nodo de Desarrollo en la región sur amazónica. Su visión abarca formar parte integral de la estructura policéntrica de las ciudades más Desarrollo del país, destacando como el epicentro de las operaciones de

empresas mineras, un ente fiscalizador comprometido con el manejo responsable de los recursos naturales locales, y un destino turístico en ascenso.

3.3 Definición del Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial Deseado propuesto para la ordenación del Cantón Yantzaza se erige sobre una visión de Desarrollo de los ejes y objetivos estratégicos delineados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Desde sus raíces, este modelo se compromete con la conservación de la selva amazónica y promueve un sincretismo cultural con la población colona, aprovechando su riqueza cultural y su arraigo en el entorno natural. Este enfoque integrador no solo busca preservar el patrimonio ambiental y cultural, sino también atraer inversión económica y fomentar el Desarrollo urbano sostenible, enriqueciéndose con los saberes de las comunidades aborígenes.

Con el propósito de lograr un Desarrollo integral y sostenible, el Modelo Territorial Deseado se estructura en torno a varios sistemas clave: el Sistema Ambiental, el Sistema de Microrregiones, el Sistema Policéntrico y el Sistema Público de Soporte, que abarca aspectos como la movilidad y la conectividad. Este enfoque holístico garantiza la coherencia y la efectividad de las políticas públicas locales, al tiempo que promueve la armonización entre el Desarrollo económico y la protección del medio ambiente.

En este contexto, se busca alcanzar un equilibrio entre la actividad minera y la preservación de la selva, reconociendo la importancia de la primera como motor de Desarrollo económico para la región. Sin embargo, se enfatiza la necesidad de gestionar esta actividad de manera responsable y sostenible, garantizando la protección del medio ambiente y el bienestar de las comunidades locales. Se promueven prácticas mineras que minimicen el impacto ambiental y social, y se buscan soluciones que generen beneficios tangibles para la población.

En cuanto a la estructura urbana, se propone la consolidación de un sistema de centralidades que reflejen la diversidad y la identidad del entorno selvático. La prioridad es el Desarrollo de una ciudad verde, donde la utilización de especies nativas en el arbolado y las áreas verdes contribuya a la conservación de la biodiversidad local. Se establecen parámetros de calidad ambiental para controlar la densificación urbana, promoviendo un crecimiento planificado y sostenible que mejore la calidad de vida de los habitantes y proteja los recursos naturales.

Por último, en el ámbito rural, se enfatiza el fortalecimiento del sistema de microrregiones sostenibles, como una estrategia integral para promover la soberanía alimentaria y fomentar actividades agroproductivas y turísticas. Estas microrregiones se conciben como centros de Desarrollo social, ambiental y económico, interconectados mediante nodos articuladores que aseguran una distribución equitativa de recursos y oportunidades. El Modelo Territorial Deseado del Cantón Yantzaza se presenta como un

marco que promueve un Desarrollo integral y equilibrado, donde la conservación del medio ambiente y la diversidad cultural son pilares fundamentales para garantizar un futuro próspero y sostenible para las generaciones venideras.



CAPÍTULO 4 COMPONENTE ESTRUCTURANTE

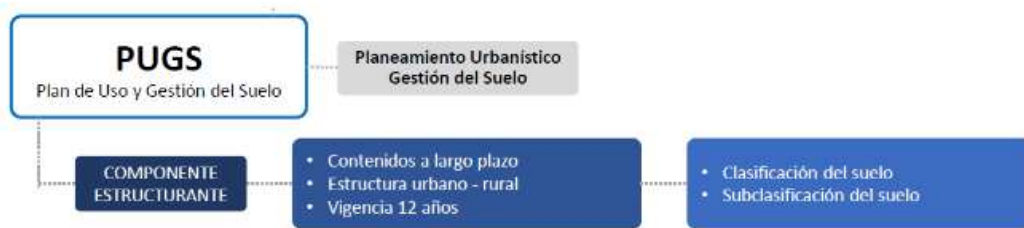


Figura 1, Esquema. Estructura del componente estructurante PUGS

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

4.1 Diagnóstico y Propuesta

En la articulación del instrumento PUGS, se han considerado las normativas y reglamentos que rigen el proceso de ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023. Dentro del marco legal, esta propuesta realiza actualizaciones para ajustar el presente instrumento a las necesidades de la realidad cantonal identificada en el diagnóstico, ya que algunas reglamentaciones del PUGS vigente limitaban los procesos de planificación en el cantón. Así, en esta actualización se solventan las incongruencias identificadas, que complicaban el ejercicio administrativo del GAD de Yantzaza en su territorio. No obstante, se mantienen las condicionantes que, por ley, deben permanecer iguales al instrumento anterior al de esta propuesta.

4.2 Definición de los objetivos estratégicos a largo plazo, planificación urbana y rural.

La definición de objetivos estratégicos a largo plazo se erige como el fundamento principal para la planificación urbana y rural del cantón Yantzaza. Este análisis considerará las metas a alcanzar en términos de Desarrollo sostenible, equidad territorial y bienestar comunitario, proporcionando una visión clara y orientadora (AME, 2019)

"Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- municipales y metropolitano incorporan una visión de Desarrollo a nivel cantonal, que les permita generar las orientaciones sobre el Desarrollo del cantón para el mediano y largo plazo, direccionando las acciones para concretar la visión y el modelo territorial propuesto. (AME, 2019).

Para la formulación del PUGS, se propone complementar la visión de Desarrollo cantonal establecida en los PDOT con la construcción de una visión de Desarrollo de ciudad (fundamentalmente para las cabeceras cantonales), y unos objetivos estratégicos de largo plazo que permitan guiar la planificación urbana, la visión de Desarrollo y modelo territorial deseado de ciudad que tiene como propósito establecer unas orientaciones específicas en las cabeceras cantonales, que oriente las acciones del PUGS a esta escala, articulándose con la visión de Desarrollo para el cantón (AME, 2019).

En la construcción de la visión de Desarrollo de ciudad y sus objetivos estratégicos que guíen la planificación urbana a largo plazo, se entenderá a la ciudad no solo como el área urbana, sino también a la relación de esta con su entorno rural. En este paso se recomienda contar con la participación de la ciudadanía, lo cual permitirá construir de manera conjunta la ciudad deseada". (ONU-Hábitat 2016).

4.3 *Análisis de la extensión de los asentamientos humanos concentrados (AHC)*

Dentro de la agenda de Desarrollo zonal 7, se identifica que, en la provincia de Zamora Chinchipe, los asentamientos humanos como Yantzaza, El Pangui y Chinchipe destacan dentro de un modelo de ocupación espontáneo y disperso. Sin embargo, se enfrentan a un desafío significativo en términos de vivienda, con un déficit habitacional cualitativo del 43,5%, el más alto de la región, según la agenda. A pesar de esto, el acceso a servicios básicos en la provincia es del 68,7% de los hogares. En cuanto a la energía eléctrica, Zamora Chinchipe no cuenta con aporte privado en la generación, pero tiene planes para proyectos como Minas de Huascachaca y Sabanilla. Además, la provincia tiene una potencia instalada de 182,40 MW y registró un consumo de energía eléctrica en 2021 de 449,94 GWh, con pérdidas de energía de 43,54 GWh en el mismo año.

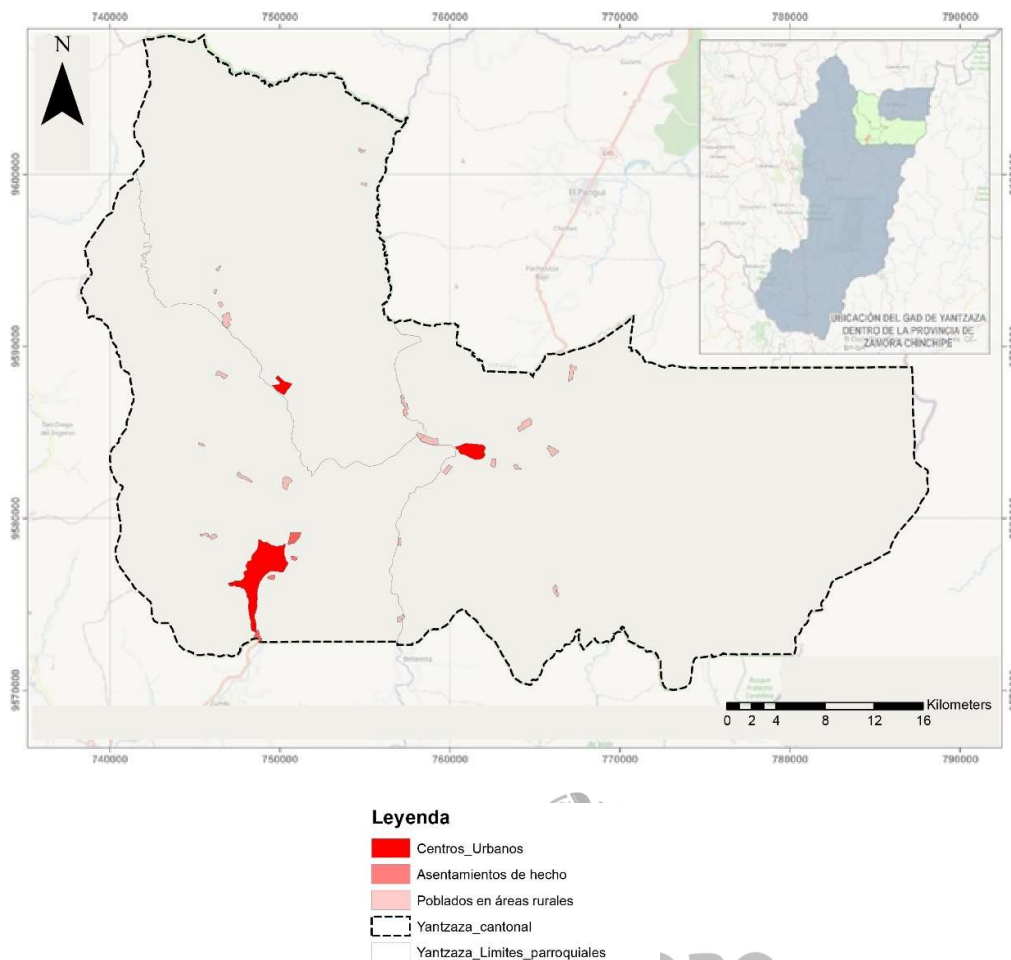


Figura 2, Ubicación de asentamientos humanos consolidados

Fuente: Cartografía Oficial del PUGS 2020 – 2023

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

Según datos del último censo, Yantzaza cuenta con una población de 23.370 habitantes, de los cuales 13.335 habitantes se ubican en áreas urbanas. El total de viviendas es de 9.506 evidenciando un modelo de densidad poblacional bajo con 9.479 entre viviendas unifamiliares y bifamiliares y 27 viviendas multifamiliares. La población se conforma de 6.915 hogares con un promedio de 3 a 4 miembros por hogar. La distribución poblacional por género es equilibrada con un 49.4% de hombres y 50.6% de mujeres.

Según los datos del componente estructurante del PUGS vigente, el área total del cantón Yantzaza es de 101,428.89 hectáreas, con lo que se ha calculado una densidad poblacional bruta de 0,23 habitantes por hectárea y densidad urbana bruta de 18 habitantes por hectárea.

Tabla 1, Cálculo demográfico de densidad bruta del cantón

Cantón Yantzaza	
Área Total en ha	101.428,89
Población Total	23.370
Densidad Bruta	0,23

Fuente: INEC 2022

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

Según el censo INEC 2022, la población urbana que cuenta con registro es únicamente el casco urbano de Yantzaza, sin considerar los otros núcleos urbanos de las parroquias Chicaña y los Encuentros, como se puede evidenciar en la siguiente tabla, la población urbana es 0 en las parroquias antes mencionadas.

Tabla 2, Datos demográficos de la densidad urbana bruta del cantón Yantzaza- INEC 2022

Parroquia	Área Bruta Urbana	Población Urbana (INEN, 2022)	Densidad Bruta Urbana hab. /ha
Yantzaza	562,82	13335	24
Chicaña	116,18	0	0
Los Encuentros	56,08	0	0
Área Urbana Cantonal	735,08	13335	18

Fuente: INEC 2022

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024

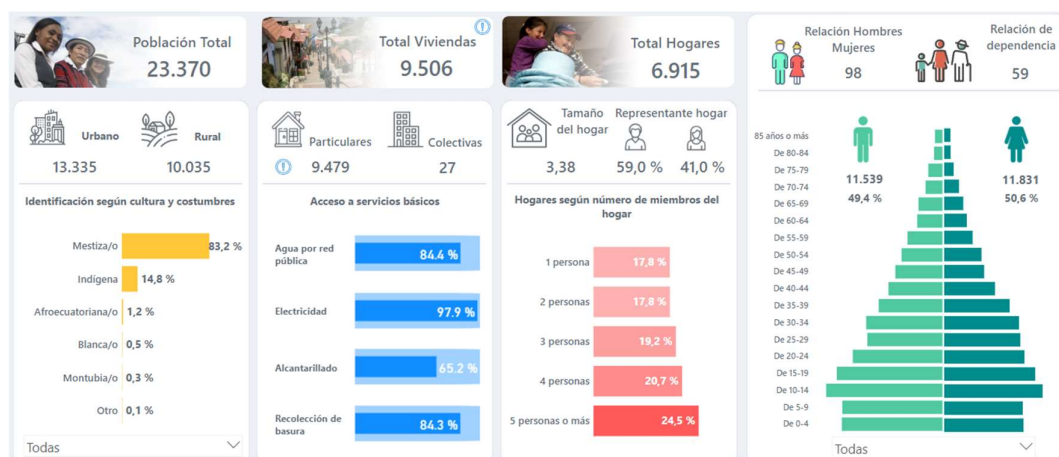


Figura 3, Datos demográficos generales del cantón Yantzaza

Fuente: INEC 2022

En este sentido la tabla 3 presenta un reajuste de cálculo a la población utilizando como dato de referencia el tamaño de miembros por hogar, por lo tanto, se realizó una multiplicación de las edificaciones existentes al 2024 por el dato de 3,38 establecido en el censo INEC,2022.

Fue necesario efectuar este reajuste para poder definir, entre otros, la ocupación del suelo actual, el crecimiento y proyección poblacional y la capacidad receptiva del suelo, de tal manera que estos valores estén acorde a la realidad territorial, considerando la existencia de un margen de error, propio de las limitaciones en la información veraz del censo 2022.

Tabla 3, Reajuste Poblacional Urbana- Metodología Propia

Parroquia	Área Bruta Urbana ha	Población Neta Urbana (Recalculo Equipo Consultor, 2024)	Densidad Neta hab/ha
Yantzaza	562,82	18070	396
Chicaña	116,18	1736	620
Los Encuentros	56,08	3202	430
Área Urbana Cantonal	735,08	23008	412

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

De los datos poblacionales del INEC del último censo, se puede analizar la evolución poblacional, la cual muestra un crecimiento en el período de 2001 al 2010 y otro incremento en el período de 2010 al 2022. A continuación, se calcularán las tasas de crecimiento poblacional promedio anual para cada período:

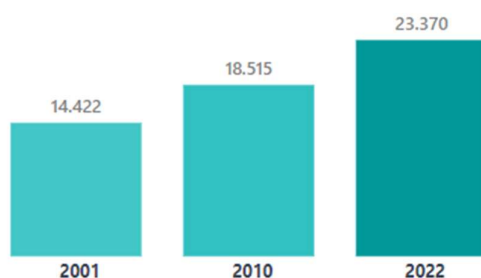


Figura 4, Evolución del crecimiento demográfico del cantón Yantzaza

Fuente: INEC 2022

Esto indica que el crecimiento poblacional promedio anual fue del 1.7% tal como muestra el estudio poblacional del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Yantzaza. Esto sugiere un crecimiento constante de la población en el área.

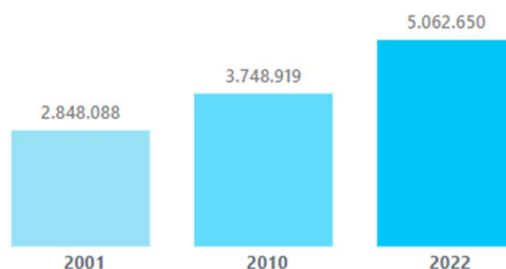


Figura 5, Evolución del crecimiento de viviendas en el cantón Yantzaza

Fuente: INEC 2022

La evolución de la vivienda en el cantón Yantzaza muestra un incremento significativo en el período comprendido entre 2001 y 2022. En el año 2001, se registró un total de 2.8480 viviendas en el cantón. Esta cifra aumentó a 3.748.919 viviendas en el año 2010, lo que representa un incremento del 36.8% en un lapso de nueve años. Posteriormente, para el año 2022, se observa un aumento continuo, con un total de 5.062.650 viviendas, lo que implica un incremento adicional del 44.2% en comparación con el año 2010. Este crecimiento en el número de viviendas propone un Desarrollo urbano y una expansión habitacional en el cantón Yantzaza a lo largo de las últimas dos décadas, posiblemente impulsado por factores como el aumento de la población y el Desarrollo económico de la región.



Figura 6, Evolución de los tipos de vivienda en el cantón Yantzaza

Fuente: INEC 2022

Con los datos del Censo 2022, se observa que la tipología de vivienda de casa se mantiene en un porcentaje constante y en crecimiento, sin embargo, de 2010 a 2022 la tendencia de tipología de vivienda en casa decrece en 8.2%, aumenta la tendencia de vivir en departamento en 9.2 %, esto evidencia que hay un mayor Desarrollo urbano consolidado que tiende a la densificación de las áreas urbanas.

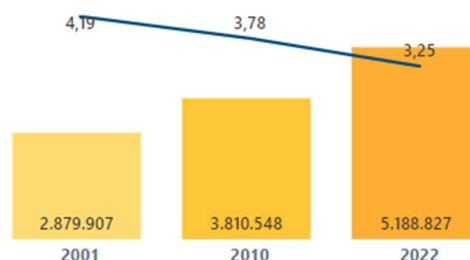


Figura 7, Evolución del número de hogares y tamaño promedio del hogar del cantón Yantzaza

Elaborado por: INEC 2022

Del gráfico anterior, se muestra una reducción del número de miembros por hogar, mostrando que del promedio de 4 habitantes por hogar en 2001, se reduce un miembro, obteniendo un promedio de 3 habitantes por hogar al 2022. Esto es inversamente proporcional al aumento del 36.8% de viviendas en el periodo de nueve años, lo que evidencia que esta producción de nuevas viviendas, ha logrado disminuir las posibles afectaciones de hacinamiento.



Figura 8, Evolución de miembros por hogar del cantón Yantzaza

Elaborado por: INEC 2022

Sin embargo, el porcentaje mayoritario de miembros por hogar se mantiene en 4 a 5 personas, la tendencia sigue mostrando una tasa de decrecimiento del 10% a 5 miembros y un aumento del 2% en hogares de 3 miembros y, aún más significativo, un aumento de promedio del 5% en hogares de 1 a 2 miembros. Estos datos son considerables para evidenciar que el cantón Yantzaza ha tenido un Desarrollo particular donde logra mantener los nuevos hogares que se conformarán antes en familias numerosas, es decir, mantiene la población joven que se conforma en hogares de 1 a 2 miembros y logra crear oportunidades de acceso a vivienda a familias de 3 miembros que posiblemente vivan con sus padres o abuelos. Además, esto deduce que se ha logrado mantener la población en el territorio y frenar la migración.

● Propia y está pagando ● Propia ● Prestada o por servicios ● Arrendada

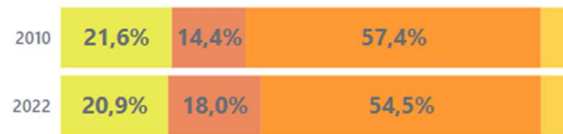


Figura 9, Hogares según la tendencia de la vivienda

Fuente: INEC 2022

La misma tendencia de creación de nuevas oportunidades de acceso a la vivienda se evidencia en el gráfico anterior, donde se ve un porcentaje mayoritario y en tendencia creciente en la vivienda propia. Esto muestra que el Desarrollo inmobiliario permite a la población joven o familias recién conformadas, la posibilidad de acceder a una vivienda propia.

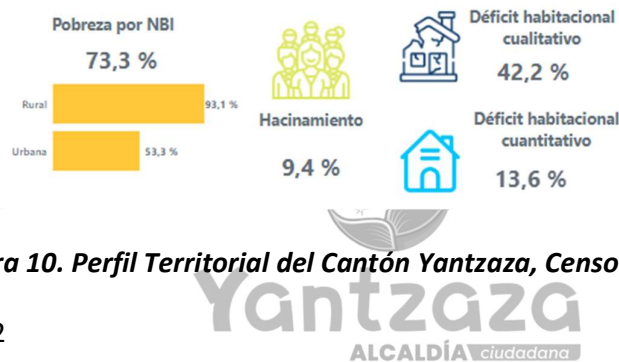


Figura 10. Perfil Territorial del Cantón Yantzaza, Censo 2010

Fuente: INEC 2022



Figura 11. Perfil Territorial del Cantón Yantzaza, Censo 2022

Fuente: INEC 2022

Los datos sobre los niveles de pobreza revelan una reducción significativa del 26,1% en un periodo de 12 años. Sin embargo, durante ese mismo lapso, el déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, ha permanecido en un 42,2% y un 13,6% respectivamente. Esto evidencia que, a pesar del aumento en el Desarrollo y las oportunidades laborales generadas por la minería, que se ha convertido en un motor de crecimiento urbano, la mayoría de los beneficios económicos no se están reinvertiendo

en la comunidad local. Esta falta de inversión en el mejoramiento de las condiciones de vivienda e infraestructura urbana sigue siendo evidente para los habitantes locales.

4.4 Área Urbana Actual

Para delimitar el área urbana actual, empleamos una metodología que combina datos recopilados en el terreno, información cartográfica oficial proporcionada por el GAD de Yantzaza y los resultados del Censo 2022. En este último, hemos ajustado los datos demográficos en función del número de edificaciones identificadas mediante el análisis de las ortofotos de las áreas urbanas actualizadas hasta enero de 2024.

4.4.1 Ocupación de Suelo

Con base en las ortofotos levantadas y el catastro urbano, se ha actualizado los amezanamientos, lotes y edificaciones existentes hasta enero de 2024, donde se ha determinado que el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja es del 54% del total del área edificable, igualmente se evidencia un crecimiento del área construida, donde se ha identificado entre 100 y 200 nuevas edificaciones desde la última información levantada para el PUGS 2020 – 2023.

Tabla 4, Ocupación de suelo por edificaciones construidas

Ocupación de suelo por edificaciones construidas										
Parroquia	2023		2024		Promedio Hab. por hogar	Área Edificada HA	Área Edificada m ²	Población Neta Urbana	Densidad Neta hab/ha	Densidad Neta hab/ m ²
	Nro. Edificaciones	Área de Edificaciones. m ²	Nro. Edificaciones	Área de Edificaciones m ²						
Yantzaza	5302	440814.91	224	15596.57	3.27	45.64	456411.48	18070	396	0.04
Chicaña	383	20334.04	106	7652.28	3.55	2.80	27986.32	1736	62*0	0.09
Los Encuentros	856	61359.19	72	13143.72	3.45	7.45	74502.91	3202	430	0.05
Cantonal	6541	522508.14	402	36392.57	3.42	55.89	558900.71	23008	412	0.04

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Para analizar la ocupación del suelo y determinar las densidades urbanas, fue necesario realizar un ajuste en los datos del Censo 2022. Según este censo, la población urbana en las parroquias de Chicaña y Los Encuentros se registró como cero habitantes. Sin embargo, estos datos no reflejan con precisión la realidad territorial, ya que no tienen en cuenta el crecimiento urbano evidente en dichas parroquias. Para corregir esto, recalculamos la población urbana, multiplicando el promedio de habitantes por hogar

del Censo 2022, por el número de edificaciones urbanas identificadas durante el levantamiento de ortofotos en enero de 2024.

Tabla 5, Ocupación de suelo por manzana

Ocupación de Suelo por Manzana										
Parroquia	Área de manzanas m ²	Área de manzanas ha	% COS PB	Área edificable m ²	Área Vacante m ²	Población Neta Urbana	Área edificable ha	Área Vacante ha	Densidad Neta por Manzana	Densidad Bruta por Manzana
Yantzaza	4'512.065,29	451,21	0,55	2'481.457,99	2'025.046,51	18.070	248,15	202,50	72,82	40,05
Chicaña	387.295,12	38,73	0,53	207.176,74	179.190,42	1.736	20,72	17,92	83,79	44,82
Los Encuentros	973.763,34	97,38	0,53	520.805,63	459.446,44	2.953	52,08	45,94	56,70	30,33
Cantonal	5'873.123,74	587,31	0,54	3'209.440,36	2'663.683,37	22.759	320,94	266,37	70,91	38,75

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tras el análisis, se concluye que Chicaña presenta el núcleo urbano más densamente poblado, seguido por Yantzaza y finalmente Los Encuentros. La razón detrás de que el núcleo urbano de Chicaña supere al de la cabecera cantonal de Yantzaza radica en su alta densidad de edificaciones dentro del área urbana. A pesar de ser la más pequeña en términos de extensión, Chicaña exhibe una concentración significativa de construcciones en comparación con los otros núcleos urbanos. Estos últimos se caracterizan por la dispersión de edificaciones y la existencia de vastas áreas aun sin Desarrollar, como es el caso del Barrio Simón Bolívar en el núcleo urbano de Yantzaza, principalmente debido a su susceptibilidad a inundaciones.

Es relevante destacar que el reajuste de la población puede acarrear ciertos errores, dado que es posible que en Chicaña exista una población flotante mayor. Sin embargo, la falta de datos actualizados en el último censo dificulta una recalibración demográfica más precisa.

Tabla 6, Categorías por rango del porcentaje de ocupación.

Rango de ocupación	Categoría
0 - 25 %	Formación
26 - 50 %	Desarrollo
51 - 75%	Complementación
75 - 100%	Consolidación
> a 100 %	Sobreocupación

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

De acuerdo con las categorías de ocupación del suelo establecidas por la Resolución de la CTUGS 0012, el cantón Yantzaza actualmente presenta un índice de ocupación de suelo del 54%, clasificándolo en la categoría de complementación. Los objetivos a mediano y largo plazo incluyen elevar el porcentaje de ocupación de suelo de los núcleos urbanos hasta alcanzar un rango entre el 70% y el 75%, con el fin de lograr una consolidación efectiva del suelo. Se considera este rango, dado que se pretende que las edificaciones tengan una mayor permeabilidad e incorpore mayores áreas de vegetación urbana con especies nativas.

4.4.2 Edificabilidad

El área edificable actual es de 23.248,85 metros cuadrados, considerando un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja del 54%, del levantamiento actualizado de las edificaciones, se calcula que el área edificada actual es de 3'209.440,36 metros cuadrados, lo que deja un área por edificar de 3'186.191,51 metros cuadrados.

Tabla 7, Cálculo de área por edificar

Área por Edificable total m ²	Área Edificable Actual m ²	Área por Edificar m ²
3'209.440,36	23.248,85	3'186.191,51

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

De los datos anteriores, se puede determinar que el área edificada, no supera el 16% de ocupación frente al 84% de área vacante por edificar. Esto genera una potencialidad para Desarrollar un proceso de consolidación de suelo urbano acorde a los objetivos de planificación territorial.

Tabla 8, Estado actual de la ocupación y edificabilidad del suelo urbano

Estado Actual de Suelo Edificado y Vacante del Área Urbana				
Porcentaje de Suelo Urbano Edificado y Vacante	Cantón	Parroquias		
		Yantzaza	Chicaña	Los Encuentros
Área Edificada Actual	16	17	12	11
Área Vacante	84	83	88	89
Total	100	100	100	100

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Porcentaje de Ocupación del Cantón Yantzaza

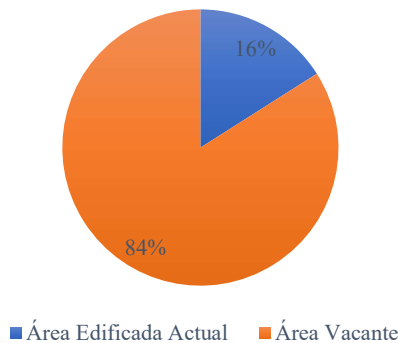


Figura 12, Porcentaje de edificación de suelo

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

De las tablas anteriores, se determina que el área edificable total es de 3'209.440,36 metros cuadrados, considerando un índice de construcción de 0,54 determinados por el aumento de entre 100 y 200 edificaciones en un periodo de aproximadamente 4 años. Según el resultado de los cálculos de edificabilidad, el territorio tiene una potencialidad de crecimiento y densificación poblacional, sin embargo, se debe dotar de infraestructura que abastezca la proyección de la capacidad receptiva en los doce años de vigencia del componente estructurante.

El modelo de ocupación muestra una consolidación de centro periferia, en este sentido, las áreas periféricas de los núcleos urbanos son los que no se encuentran en un proceso de consolidación, al cual se deben enfocar los controles del GAD para garantizar un Desarrollo ordenado.

4.4.3 Redes e Infraestructura

Para definir las coberturas de infraestructura en las áreas urbanas del cantón Yantzaza, se ha realizado un cruce de información con la finalidad de tener los datos actualizados y ajustados, para ello, se ha usado la información disponible del censo 2022, los mapas de cobertura Desarrollo con la información del PUGS 2020 -2023 y la información de los talleres de socialización del PUGS (se anexa matriz de sistematización del taller del PUGS).

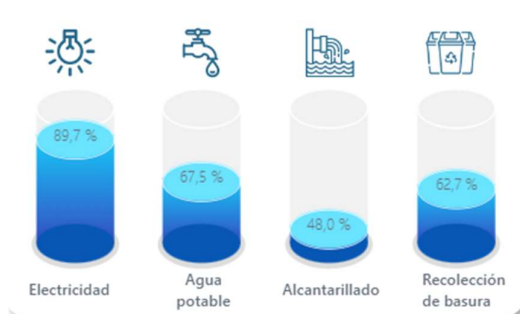


Figura 13, Cobertura de servicios básicos – 2001.

Fuente: Censo INEC 2022

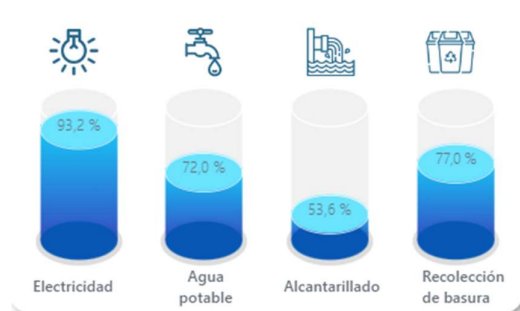


Figura 14, Cobertura de servicios básicos – 2010.

Fuente: Censo INEC 2022

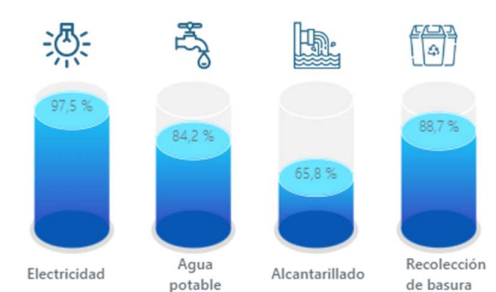


Figura 15, Cobertura de servicios básicos – 2022.

Fuente: Censo INEC 2022

Según datos del último censo, en el año 2001, la cobertura de la red eléctrica era del 89.7%, para el año 2010, esta cobertura había aumentado al 93.2%. Finalmente, en el año 2022, la cobertura alcanzó un 97.5%.

Este análisis indica un crecimiento constante y significativo en la extensión de la red eléctrica a lo largo del tiempo, lo que sugiere un Desarrollo progresivo de la infraestructura eléctrica en la región o país en cuestión. Este aumento en la cobertura puede tener importantes implicaciones económicas y sociales, ya que una mayor disponibilidad de electricidad puede impulsar el Desarrollo industrial, mejorar la calidad de vida y promover el acceso a servicios básicos en áreas rurales y urbanas.

Para el cálculo del porcentaje de aumento en la cobertura de la red eléctrica, podemos usar la siguiente fórmula:

$$\text{Porcentaje de aumento} = \frac{\text{Nuevo valor} - \text{Valor anterior}}{\text{Valor anterior}} \times 100$$

Para el periodo entre 2001 y 2010:

$$\text{Porcentaje de aumento} = \frac{93,2 - 89,7}{89,7} \times 100 = 3,3 \%$$

Para el periodo entre 2010 y 2022:

$$\text{Porcentaje de aumento} = \frac{97,5 - 93,2}{93,2} \times 100 = 4,3 \%$$

Esto indica que la cobertura de la red eléctrica aumentó aproximadamente un 3,3% entre 2001 y 2010, y aproximadamente un 4,3% entre 2010 y 2022.

De la misma manera, se ha usado la fórmula para analizar el porcentaje de evolución de la cobertura de infraestructura con las demás redes de servicios con las que se cuenta con los datos del censo:

Cobertura de la red de agua potable aumentó aproximadamente un 4.5% entre 2001 y 2010, y aproximadamente un 12.2% entre 2010 y 2022. Este aumento considerable puede indicar mejoras en la infraestructura de suministro de agua potable y un mayor acceso a este recurso vital para la población.

Cobertura del alcantarillado aumentó aproximadamente un 5.6 % entre 2001 y 2010, y aproximadamente un 12,2% entre 2010 y 2022. Este incremento sugiere mejoras cruciales en la infraestructura de alcantarillado y un mayor acceso a servicios sanitarios adecuados para la población.

Cobertura de la recolección de basura aumentó aproximadamente un 14,3% entre 2001 y 2010, y aproximadamente un 11,7% entre 2010 y 2022. Este aumento indica mejoras significativas en la gestión de residuos y un mayor acceso a servicios de recolección de basura

De la información analizada en el diagnóstico del PUGS, los porcentajes de cobertura se basaron en la información cartográfica y los datos del PDOT y PUGS 2020 – 2023, los

cuales guardan una relación similar con los datos del censo (ítem 1.2.3.3 Redes de Infraestructura en el documento de diagnóstico del PUGS). Sin embargo, los datos cualitativos arrojados del taller de socialización del PUGS, evidencian datos más bajos a la información cuantitativa del censo y lo del PDOT y PUGS 2020 – 2023.

Se ha constatado que la infraestructura con mayor deficiencia de cobertura incluye la telefonía fija, el acceso a Internet y la disponibilidad de áreas verdes. Además, a pesar de que los datos cuantitativos indican una cobertura del 97.5% en la red eléctrica, la percepción de cobertura por parte de los ciudadanos es del 9.58%, lo cual contrasta notablemente con el dato empírico. Esta discrepancia podría atribuirse a una calidad deficiente en el servicio ofrecido.

De la información analizada en el diagnóstico del PUGS, los porcentajes de cobertura se basaron en la información cartográfica y los datos del PDOT y PUGS 2020 – 2023, los cuales guardan una relación similar con los datos del censo (ítem 1.2.3.3 Redes de Infraestructura en el documento de diagnóstico del PUGS). Sin embargo, los datos cualitativos arrojados del taller de socialización del PUGS efectuado en Abril 2024 (Ver Anexo G), se evidencian datos más bajos a la información cuantitativa del censo y lo del PDOT y PUGS 2020 – 2023.

Se ha constatado que la infraestructura con mayor deficiencia de cobertura incluye la telefonía fija, el acceso a Internet y la disponibilidad de áreas verdes. Además, a pesar de que los datos cuantitativos indican una cobertura del 97.5% en la red eléctrica, la percepción de cobertura por parte de los ciudadanos es del 9.58%, lo cual contrasta notablemente con el dato empírico. Esta discrepancia podría atribuirse a una calidad deficiente en el servicio ofrecido.

Tabla 9, Resultados de 22 actores claves del Taller Participativo (Instituciones)

INSTITUCIÓN PÚBLICA																							%	
N°	INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE (INSTITUCIÓN PÚBLICA)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		22
1	RED ELÉCTRICA	8	6	9	5	8	7	9	6	9	8	5	6	8	4	5	7	8	10	5	6	6	5	12.01%
2	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL	6	4	7	6	7	4	7	7	8	7	9	5	4	7	8	8	10	8	9	9	8	8	12.49%
3	RED ALCANTARILLADO SANITARIO	7	5	8	7	9	8	8	9	7	10	8	7	10	9	7	9	10	9	8	10	9	9	14.65%
4	MANEJO DE RESIDUOS	5	7	4	9	4	3	4	8	6	5	6	4	5	8	3	5	10	2	7	8	7	4	9.93%
5	RED DE AGUA POTABLE	10	10	10	10	10	9	10	10	10	9	10	10	9	10	10	10	10	7	10	7	10	10	16.89%
6	RED DE TELEFONÍA	2	3	2	3	3	5	2	5	2	2	3	2	2	1	2	1	10	1	1	5	3	1	4.88%
7	ALUMBRADO PÚBLICO	9	2	6	2	6	6	6	3	5	3	7	3	7	3	6	6	10	6	6	4	4	6	9.29%
8	ÁREA VERDE	3	8	3	8	2	1	5	2	3	4	2	9	6	5	4	4	6	3	9	3	2	7	7.93%
9	WIFI	1	1	1	1	1	2	1	4	1	1	1	1	1	2	1	2	5	4	2	2	1	2	3.04%
10	VIALIDAD	4	9	5	4	5	10	3	1	4	6	4	8	3	6	9	3	10	5	3	1	5	3	8.89%
																								100.00%

Fuente: Taller de socialización del PUGS, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 10, Resultados de 20 actores claves del Taller Participativo (Sociedad Civil)

SOCIEDAD CIVIL																						Porcentaje
N°	INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE (SOCIEDAD CIVIL)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	RED ELÉCTRICA	2	3	9	1	1	6	6	4	6	7	6	8	6	9	8	4	8	2	3	6	9.58%
2	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL	3	5	8	7	7	9	7	7	8	3	9	9	2	7	9	8	6	8	5	4	11.95%
3	RED ALCANTARILLADO SANITARIO	1	6	10	8	8	7	5	3	7	9	5	6	3	8	7	9	4	9	10	9	12.23%
4	MANEJO DE RESIDUOS	4	8	7	6	6	5	4	2	5	8	4	7	9	3	3	6	7	6	3	8	10.13%
5	RED DE AGUA POTABLE	5	2	6	10	10	10	3	1	10	10	10	10	10	10	10	10	5	10	9	10	14.69%
6	RED DE TELEFONÍA	6	9	5	5	5	4	1	9	4	2	2	5	8	4	6	2	3	1	5	2	8.03%
7	ALUMBRADO PÚBLICO	7	7	4	3	3	8	6	8	9	6	3	4	7	6	5	3	9	5	2	5	10.04%
8	ÁREA VERDE	8	4	3	4	4	2	8	10	3	4	8	2	5	1	4	5	10	4	3	3	8.67%
9	WIFI	9	1	1	2	2	1	2	6	2	1	1	1	1	2	1	1	6	3	2	1	4.20%
10	VIALIDAD	10	10	2	9	9	3	9	5	1	5	7	3	4	5	2	7	5	7	5	7	10.49%
																						100.00%

Fuente: Taller de socialización del PUGS, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Aunque la red de alcantarillado presenta el porcentaje más bajo en comparación con otras redes de servicios, la percepción de la ciudadanía no lo considera tan deficiente como la cobertura eléctrica. Esto podría deberse a un eficaz drenaje de aguas pluviales

a través de los afluentes naturales. Sin embargo, ciertos sectores experimentan inundaciones, precisamente donde los mapas de diagnóstico muestran falta de cobertura de esta red de alcantarillado. Por lo tanto, esta red debería tener prioridad en las mejoras de infraestructura para lograr una mayor densidad poblacional y, por ende, un mejor aprovechamiento del suelo

4.4.4 Proyección poblacional

Para la proyección poblacional, se emplea una metodología de crecimiento exponencial, utilizando la tasa de crecimiento del censo 2022, que se sitúa en un 1.7%. Se considera que el Desarrollo minero y turístico de la zona atraerá a nuevos habitantes, en un escenario próspero de crecimiento económico. No se contemplan en este análisis reducciones en la tasa de crecimiento poblacional debido a posibles declives en el Desarrollo. Se utiliza este modelo de crecimiento exponencial para estimar el máximo de población que podría alcanzar el cantón Yantzaza en los próximos 10 años.

Tabla 11, Proyección del crecimiento poblacional del cantón Yantzaza

Proyección de Crecimiento Poblacional Urbano con tasa de crecimiento anual de 1.7%			
Parroquia	Población Urbana		
	2023	2029	2034
Yantzaza	18070	153595	307190
Chicaña	1736	14756	29511
Los Encuentros	2953	25102	50204
Cantonal	22759	193453	386906

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

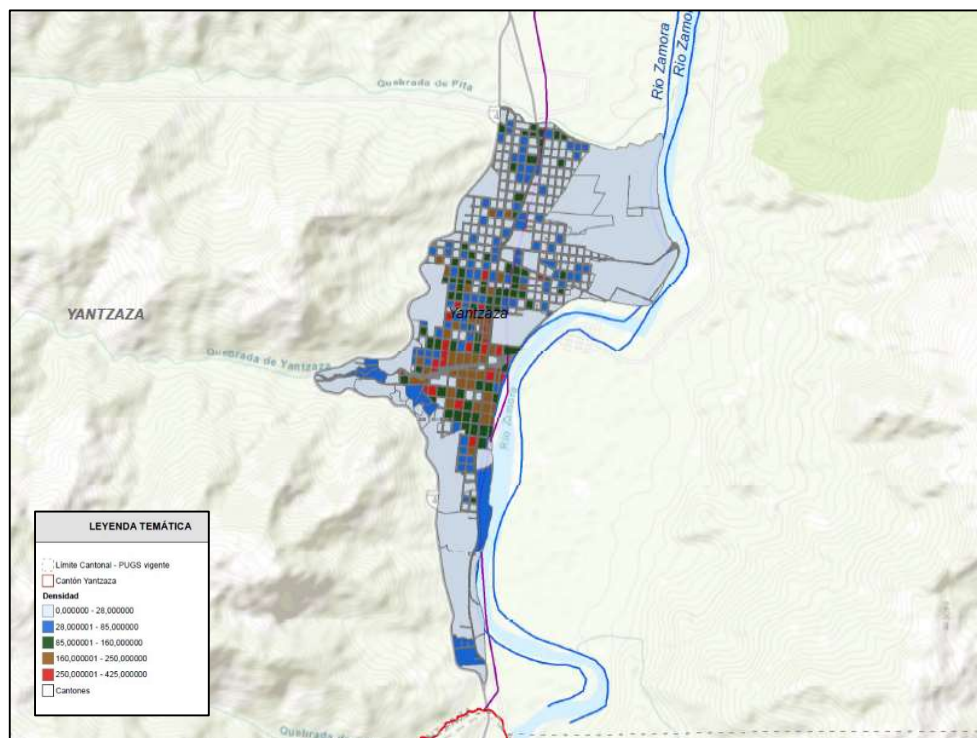


Figura 16, Densidad Poblacional, Yantzaza.

Elaborado por: Equipo Consultor 2024.



Para la proyección de densidades, se asignan categorías de baja, mediana o alta densidad a los rangos definidos en la siguiente tabla. Se utilizan ejemplos de ciudades regionales e intermedias para ilustrar los niveles de densidad poblacional y facilitar la asignación de categorías. Por ejemplo, ciudades pequeñas o rurales con una baja concentración de población y una distribución dispersa de viviendas se clasifican como baja densidad. Por otro lado, las ciudades grandes con una alta concentración de población y una densidad urbana significativa se consideran de alta densidad.

Tabla 12, Categorización de los rangos de densidad

Categorización de Densidad Cantón Yantzaza			
Rango Densidad Urbana Neta hab/ha	Categoría	Rango Densidad Urbana Neta por Manzana hab/ha	Categoría
100 a 400 hab/ha	Baja	10 a 100	Baja
400 a 800 hab/ha	Media	100 a 200	Media
800 a 1200 hab/ha	Alta	200 a 300	Alta

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

De acuerdo con las categorías presentadas, se proyecta el crecimiento poblacional para cada quinquenio, estableciendo como objetivo a mediano plazo alcanzar una densidad

media de 124 habitantes por hectárea para el año 2029, y a largo plazo lograr una alta densidad con 397 habitantes por hectárea al año 2034.

Tabla 13, Proyección de densidad poblacional

Proyección de Densidad Poblacional Urbana Hab./Ha				
Núcleo Urbano Parroquial	Mediana Densidad		Alta Densidad	
	2029		2034	
	Densidad Bruta	Densidad Neta	Densidad Bruta	Densidad Neta
Yantzaza	340	1683	681	1683
Chicaña	381	1757	762	1757
Los Encuentros	258	1685	516	1685
Cantonal	329	1688	659	1688

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

4.4.5 Capacidad receptiva

Con el análisis anterior se proyecta de manera exponencial el aumento del porcentaje de suelo edificable, con una proyección por periodos de 5 años.

Tabla 14, Proyección de la ocupación de suelo urbano del cantón Yantzaza

Proyección Suelo Urbano edificado y vacante				
Núcleo Urbano Parroquial	2029		2034	
	Suelo Edificado	Suelo Vacante	Suelo Edificado	Suelo Vacante
Yantzaza	91,28	156,86	182,56	65,58
Chicaña	8,40	12,32	16,79	3,93
Los Encuentros	14,90	37,18	29,80	22,28
Cantonal	114,58	206,37	229,16	91,79

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Durante el primer lustro proyectado hasta 2029, se estima alcanzar un uso de suelo edificado del 35%, con una densidad poblacional urbana de mediana densidad de 124 habitantes por hectárea. Esto implica la necesidad de generar una consolidación promedio de 5 pisos. Para lograrlo, será necesario reinstalar las redes de infraestructura para poder abastecer esta nueva carga de población y calcularlas de manera que puedan adaptarse a una alta densidad proyectada para el año 2034

Tabla 15, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2029 del cantón

Porcentaje de Suelo Urbano Edificado y Vacante proyectado a 2029				
Porcentaje	Cantón	Parroquias		
		Yantzaza	Chicaña	Los Encuentros
Área Edificada Actual	36	37	41	29
Área Vacante	64	63	59	71
TOTAL	100	100	100	100

Yantzaza Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

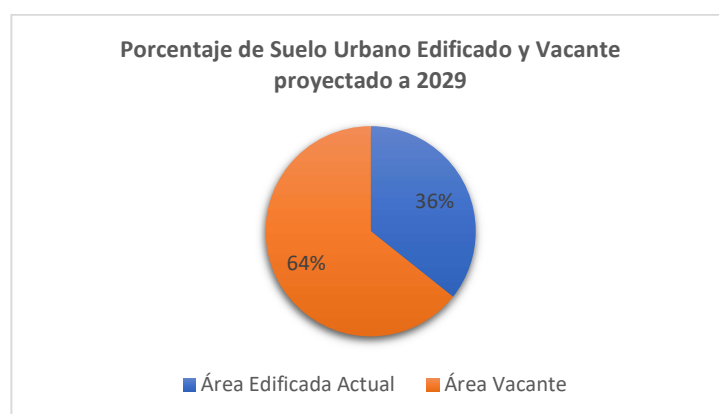


Figura 17, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2029 del cantón Yantzaza

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

De esta manera, la capacidad instalada de las redes de infraestructura en 2029 deberá ser capaz de soportar una alta densidad poblacional urbana de 397 habitantes por hectárea en una consolidación de 8 pisos, con el objetivo de alcanzar un 70% de suelo edificado para el año 2034. En este año, se podrá reestructurar el componente estructurante del PUGS.

Con este cálculo de capacidad receptiva, se evidencia que el territorio puede satisfacer la demanda de crecimiento durante al menos 10 años. Por tanto, los esfuerzos de planificación deben centrarse en consolidar las áreas establecidas de los núcleos urbanos durante los 12 años de vigencia de este componente estructurante aprobado desde 2020. En este sentido, las áreas de expansión urbana en suelo rural no son una prioridad de Desarrollo, por lo que las medidas edificatorias en esas áreas deben ser restrictivas

Tabla 16, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2034 del cantón

Porcentaje de Suelo Urbano Edificado y Vacante proyectado a 2034				
Porcentaje	Cantón	Parroquias		
		Yantzaza	Chicaña	Los Encuentros
Área Edificada Actual	71	74	81	57
Área Vacante	29	26	19	43
TOTAL	100	100	100	100

Yantzaza Fuente: Cartografía GADMY, INEN 2022, Datos levantados en territorio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

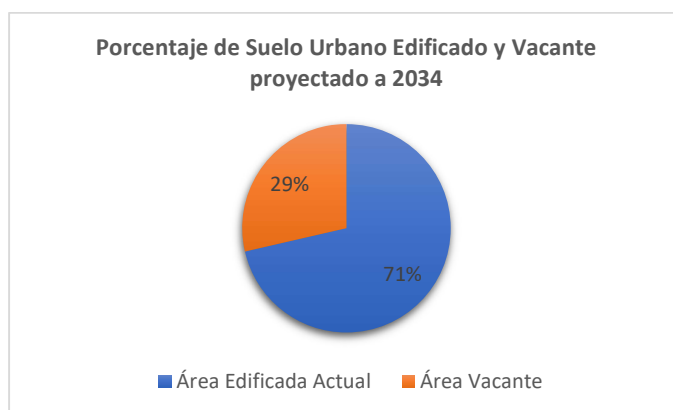


Figura 18, Porcentaje de ocupación de suelo Urbano proyectado a 2034 del cantón

Yantzaza

Fuente: Cartografía GADMY, INEC 2022, Datos levantados en territorio

4.5 Análisis De Los Sistemas Públicos De Soporte

4.5.1 Equipamientos públicos

En el diagnóstico realizado, se analizaron los equipamientos identificados en la base de datos levantada por el GAD de Yantzaza para evaluar su evolución en el tiempo. Durante este análisis, se actualizó la base existente con información reciente obtenida de ortofotos, nuevos equipamientos identificados durante visitas al territorio y con el apoyo de técnicos del GAD. De esta manera, se actualiza la base de equipamientos existentes a un total de 102, los cuales se detallan por parroquia en la siguiente tabla:

Tabla 17, Equipamientos identificados

Tabla de Equipamiento		
Parroquia	N.º de Equipamiento	
Yantzaza	Urbano	18
	Rural	4
	Suelo de Expansión Urbana	24
Los Encuentros	Urbano	8
	Rural	0
	Suelo de Expansión Urbana	21
Chicaña	Urbano	7
	Rural	2
	Suelo de Expansión Urbana	18
Total		102

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

En la identificación de estos equipamientos, fue necesario especificar los equipamientos que se ubican dentro de las zonas de expansión urbana que cuentan con uso residencial rural, para ser considerados en futuros desarrollos de planes parciales y/o urbanísticos complementarios.

De acuerdo a la cobertura y tipo de equipamiento, se ha clasificado los equipamientos acordes a la siguiente tipología:

EEB: Equipamiento Educativo Barrial, EES: Equipamiento Educativo Sectorial, EEZ: Equipamiento Educativo Zonal; ESB: Equipamiento de Salud Barrial, ESS: Equipamiento de Salud Sectorial, ESZ: Equipamiento de Salud Zonal, EA: Equipamiento Administrativo Público, EAS: Equipamiento Administrativo Público Sectorial, EAZ: Equipamiento Administrativo Público Zonal; ECR: Equipamiento de Culto Religioso, ECRS: Equipamiento de Culto Religioso Sectorial, ECRZ: Equipamiento de Culto Religioso Zonal; EDB: Equipamiento de Recreación y Deporte Barrial, EDS: Equipamiento de Recreación y Deporte Sectorial, EDZ: Equipamiento de Recreación y Deporte Zonal; EGB: Equipamiento de Seguridad Barrial, EGS: Equipamiento de Seguridad Sectorial, EGZ: Equipamiento de Seguridad Zonal; EIB: Equipamiento de Infraestructura Barrial, EIS:

Equipamiento de Infraestructura Sectorial, EIZ: Equipamiento de Infraestructura Zonal;
ETB: Equipamiento de Transporte Barrial, ETS: Equipamiento de Transporte Sectorial,
ETZ: Equipamiento de Transporte Zonal.

Tabla 18, Clasificación de equipamientos por escala

Tabla de Equipamiento		Educativos			Salud			Administración Pública			Religioso			Recreación y Deporte			Seguridad			Infraestructura			Transporte			TOTAL
Parr	N°	EEB	EES	EEZ	ESB	ESS	ESZ	EA	EAS	EAZ	ECR	ECRS	ECRZ	EDB	EDS	EDZ	EGB	EGS	EGZ	EIB	EIS	EIZ	ETB	ETS	ETZ	
Yantzaza	U.	3					1			3	2			1	2		1					4			1	18
	R.													1		1						2				4
	SEU	8				1		4	2		2			6	1											24
Los Encuentros	U.	1		2					1	1			1		1				1							8
	R.																									0
	SEU	6	2			1		4			2			4			1				1					21
Chicaña	U.		2			1			1				1			1			1							7
	R.	1																				1				2
	SEU	7				1		2			2			4	1						1					18
Total		26	4	2	0	4	1	10	4	4	8	0	2	16	5	2	2	0	2	0	2	7	0	0	1	102

U=Urbano

SEU = Suelo de Expansión Urbana

R= Rural

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

4.5.2 Áreas verdes y libres

El análisis de zonas verdes y áreas abiertas se enfoca en identificar y describir espacios de conservación ambiental, áreas de patrimonio, zonas propensas a riesgos naturales, así como áreas destinadas a la extracción y producción. El uso de mapas temáticos facilitará la gestión sostenible y la preservación del medio ambiente.

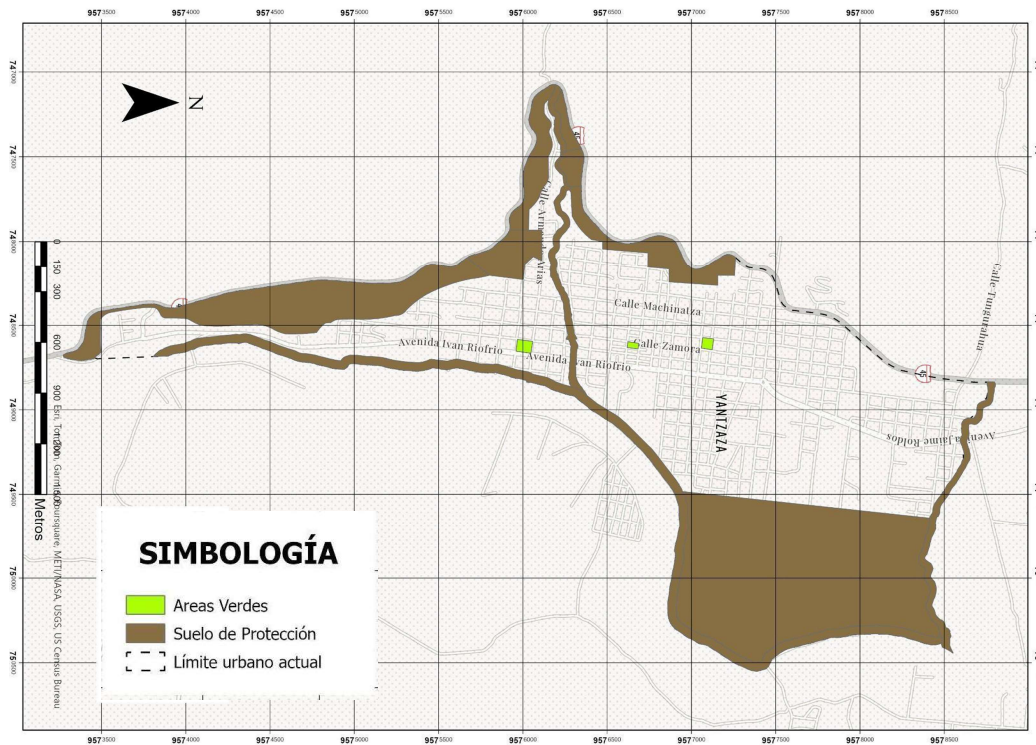


Figura 19, Mapa de Trama verde y libres

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Las áreas verdes dentro del cantón muestran un déficit en comparación con los estándares establecidos por la Organización Mundial de la Salud, que recomienda al menos 9 metros cuadrados de área verde por habitante. Según el mapa anterior, se evidencia que, excluyendo las zonas de protección, únicamente se identifican tres plazas en toda la ciudad. Sin embargo, estas áreas carecen de una vegetación adecuada y no están conectadas por corredores verdes. Además, los miradores y malecones a lo largo del río Zamora se encuentran aislados y su acceso a través de un circuito peatonal es complicado, situación que se agrava por la presencia de construcciones informales en la zona de protección de la quebrada.

Por consiguiente, es esencial implementar un plan de infraestructura verde que permita la conexión de estos espacios. Esto no solo mejorará los índices de calidad de vida urbana, sino que también potenciará el atractivo turístico de la ciudad.

Basándonos en la información cartográfica disponible, se ha calculado la cantidad de metros cuadrados por habitante en los núcleos urbanos de cada parroquia, tal como se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 19. Área verde por habitante del cantón Yantzaza

Área verde por habitante			
Parroquia	Área Verde m ²	Habitantes Urbanos	m ² de AV por Hab
Yantzaza	12.721,00	16.375,00	0,78
Los Encuentros	7.762,21	4.132,00	1,88
Chicaña	4.721,00	2.863,00	1,65
Tota Área Verde Urbana	25.204,21	23.370,00	4,30

Fuente: Equipo Consultor, 2024

- > Yantzaza: Tiene un área verde de 12,721.00 metros cuadrados y una población de 16,375 habitantes urbanos, lo que resulta en 0.78 metros cuadrados de área verde por habitante.
- > Los Encuentros: Tiene un área verde de 7,762.21 metros cuadrados y una población de 4,132 habitantes urbanos, lo que resulta en 1.88 metros cuadrados de área verde por habitante.
- > Chicaña: Tiene un área verde de 4,721.00 metros cuadrados y una población de 2,863 habitantes urbanos, lo que resulta en 1.65 metros cuadrados de área verde por habitante.

Total de Área Verde Urbana: La suma total del área verde en estas tres parroquias es de 25,204.21 metros cuadrados, con una población total de 23,370 habitantes urbanos. Esto da como resultado un promedio de 4.30 metros cuadrados de área verde por habitante en estas áreas urbanas.

Este análisis proporciona una perspectiva sobre la distribución del espacio verde en relación con la población en cada parroquia. Es evidente que Los Encuentros tiene la mayor cantidad de área verde por habitante, seguido por Chicaña, mientras que Yantzaza tiene la menor cantidad. La comparación de estos valores puede ayudar en la planificación urbana y en la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

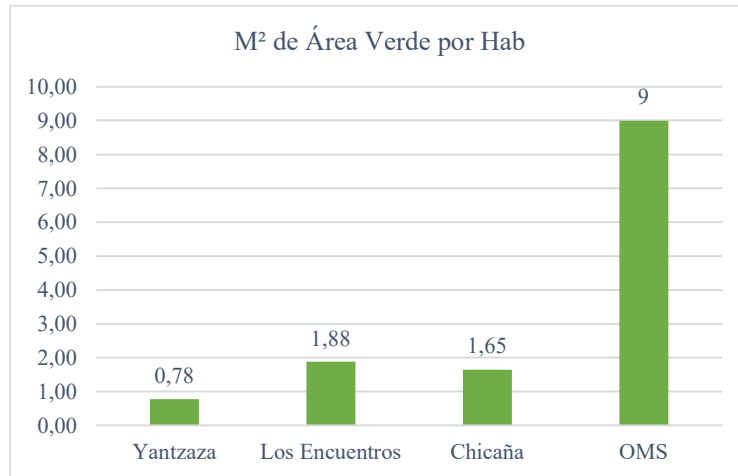


Figura 20, m² de Área Verde por Habitantes.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Para calcular el déficit de área verde, necesitamos restar el estándar recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), que es de 9 metros cuadrados por habitante, del área verde actual por habitante en cada parroquia. Luego multiplicamos este déficit por el número de habitantes en cada parroquia para obtener el déficit total en metros cuadrados. Veamos cómo se hace:

Yantzaza: El déficit de área verde por habitante sería $9 - 0,78 = 8,22$ metros cuadrados. Para calcular el déficit total, multiplicamos esto por el número de habitantes: $8,22 * 16,375 = 134,377,50$ metros cuadrados.

Los Encuentros: El déficit de área verde por habitante sería $9 - 1,88 = 7,12$ metros cuadrados. Para calcular el déficit total, multiplicamos esto por el número de habitantes: $7,12 * 4,132 = 29,449,44$ metros cuadrados.

Chicaña: El déficit de área verde por habitante sería $9 - 1,65 = 7,35$ metros cuadrados. Para calcular el déficit total, multiplicamos esto por el número de habitantes: $7,35 * 2,863 = 21,048,05$ metros cuadrados.

Tabla 20, Área verde por habitante del cantón Yantzaza

Déficit Área verde por habitante				
Parroquia	m²de AV por Hab	Déficit m²de AV por Hab	Déficit m²del núcleo urbano	% de déficit
Yantzaza	0,78	8,22	134.377,50	72,69
Los Encuentros	1,88	7,12	29.449,44	15,93
Chicaña	1,65	7,38	21.048,05	11,39
Total, Área Verde Urbana	4,30	22,72	184.874,99	100,00

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Sumando estos déficits totales, obtenemos el déficit total de área verde en las tres parroquias: $134,377.5 + 29,449.44 + 21,048.05 = 184,874.99$ metros cuadrados.

Por lo tanto, el déficit total de área verde, considerando el estándar de la Organización Mundial de la Salud (OMS) de 9 metros cuadrados por habitante, es de aproximadamente 184,875 metros cuadrados en estas tres parroquias. Este cálculo nos muestra la necesidad de aumentar el área verde disponible para cumplir con las recomendaciones de la OMS y mejorar la calidad de vida urbana.

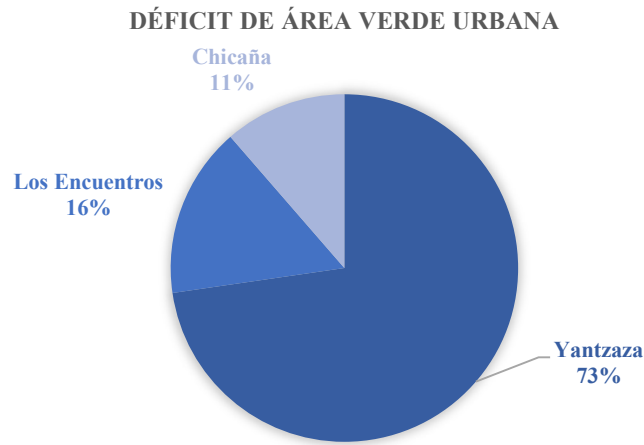


Figura 21. Porcentaje Del déficit de área verde urbana por hab. por parroquia.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

4.5.3 Ejes viales, movilidad y conectividad

Este componente analiza la eficiencia y capacidad de los ejes viales, evaluando la movilidad urbana y la conectividad entre diferentes sectores del cantón. Se identificaron puntos críticos y oportunidades para mejorar la accesibilidad y la fluidez del tráfico.

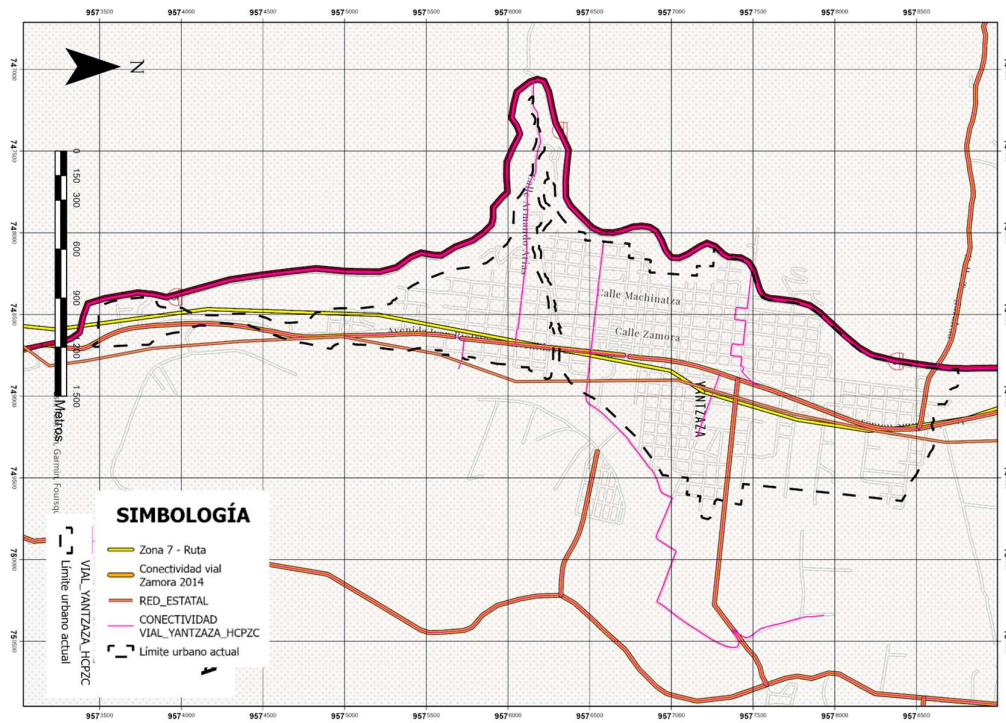


Figura 22. Mapa de ejes viales, movilidad y conectividad

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 23. Estado de vías de primer y segundo orden

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En la localidad de Yantzaza, la infraestructura vial se distribuye en distintas Clasificaciones que abarcan un total de 77.27 kilómetros de longitud. Entre estas, las avenidas representan el 9.19% del total, con una extensión de 7.10 kilómetros. Las calles conforman la mayor parte de la red vial, cubriendo un impresionante 88.09% del total, lo que equivale a 68.07 kilómetros. Por último, las carreteras representan el 2.72%

restante, con una longitud de 2.10 kilómetros. Estos datos subrayan la predominancia de calles dentro de la infraestructura vial de Yantzaza, destacando su importancia como arterias principales de comunicación en la región.

Tabla 21. Km de Vía por clasificación, parroquia Yantzaza.

Yantzaza		
Km de Vía por clasificación		
Capa de Rodadura	Km de Vía	% de Cobertura
Avenida	7,10	9,19
Calle	68,07	88,09
Carretera	2,10	2,72
Total, Km Vía	77,27	100,00

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 24. Yantzaza vías por clasificación

Fuente: Equipo Consultor, 2024

De esta red vial, el 7.69% está pavimentado con asfalto, sumando aproximadamente 5.94 kilómetros. Por otro lado, el concreto cubre el 10.51% de la red vial, representando una distancia de 8.12 kilómetros. Sin embargo, la gran mayoría de las vías, equivalente al 81.80%, está conformada por tierra clasificada, totalizando una longitud de 63.21 kilómetros. Estas cifras evidencian una predominancia de vías no pavimentadas en la parroquia de Yantzaza, lo que podría tener implicaciones significativas en términos de accesibilidad y Desarrollo infraestructural en la región.

Tabla 22. Km de Vía por clasificación, parroquia Yantzaza.

Yantzaza		
Km de Vía por capa de rodadura		
Capa de Rodadura	Km de Vía	% de Cobertura
Asfalto	5.94	7.69
Concreto	8.12	10.51
Tierra Clasificada	63.21	81.80
Total, Km Vía	77.27	100.00

Fuente: Equipo Consultor, 2024

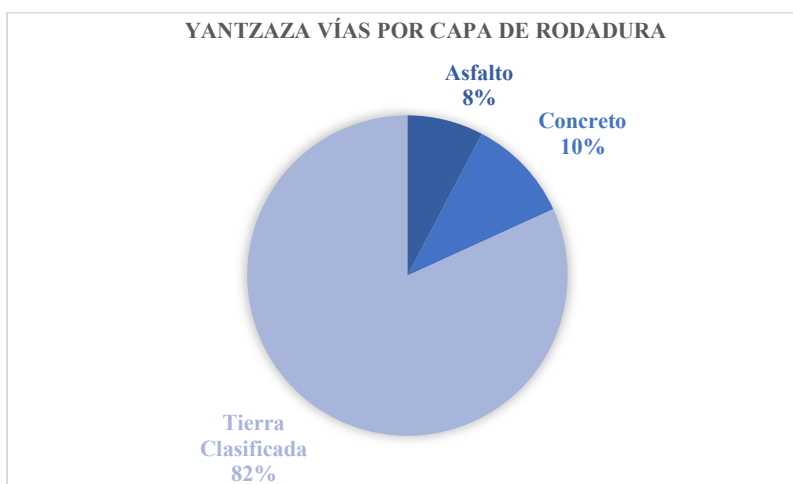


Figura 25. Vías por capa de rodadura, parroquia Yantzaza.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Al analizar la infraestructura vial en la localidad de Yantzaza, destaca un patrón relevante: más del 82% de las vías consisten en calles locales de tierra. Este hallazgo sugiere una distribución mayoritaria de vías no pavimentadas dentro de la red vial. Por otro lado, las vías pavimentadas, como las avenidas y carreteras, representan una minoría en términos de extensión, sumando aproximadamente el 18% restante. Esto indica que las áreas más transitadas, como las avenidas principales y las rutas de conexión, son las que reciben prioridad en términos de pavimentación, posiblemente para facilitar un acceso más fluido y seguro en comparación con las calles locales de tierra. Este cruce de variables revela una distribución desigual en la infraestructura vial de Yantzaza, con implicaciones importantes para la accesibilidad y el Desarrollo urbano en la región.

Los Encuentros

Al examinar la infraestructura vial en la localidad de Los Encuentros, se destaca un hecho notable: la totalidad de las vías se clasifican como calles locales, abarcando el 100% de la red vial. Esta situación refleja la ausencia de una clasificación diferenciada dentro del

Plan de Uso del Suelo (PUGS) vigente. No se observa ninguna extensión de avenidas o carreteras, lo que indica una preponderancia de vías de menor capacidad y tamaño. Este escenario resalta la necesidad de una revisión y clasificación adecuada dentro del marco normativo actual, dado que esta omisión puede tener repercusiones en términos de planificación urbana, movilidad y Desarrollo de infraestructura en Los Encuentros.

Tabla 23. Km de Vía por clasificación, parroquia Los Encuentros.

Los Encuentros		
Km de Vía por clasificación		
Capa de Rodadura	Km de Vía	% de Cobertura
Avenida	0,00	0,00
Calle	12,21	100,00
Carretera	0,00	0,00
Total, Km Vía	12,21	100,00

Fuente: Equipo Consultor, 2024

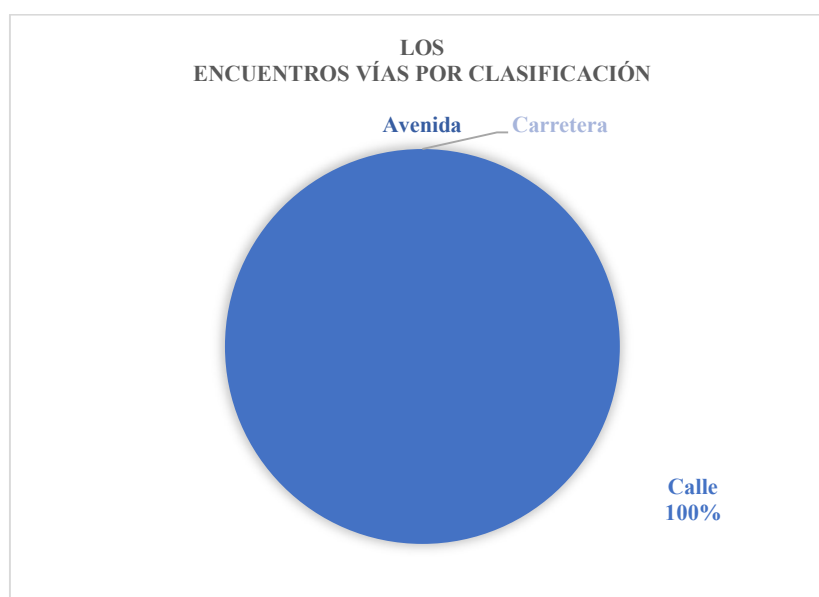


Figura 26. Clasificación de vías, parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En Los Encuentros, se observa una distribución particular de las vías por capa de rodadura. De los 12.21 kilómetros totales de vías en la localidad, el 26.86% corresponde a tramos pavimentados con asfalto, lo que equivale a aproximadamente 3.28 kilómetros. Por otro lado, solo el 2.78% de la red vial está constituido por tramos pavimentados con concreto, representando una distancia de 0.34 kilómetros. La mayoría de las vías, alcanzando el 70.35% del total, están clasificadas como tierra, con una longitud de 8.59 kilómetros.

Tabla 24. Km de Vía por capa de rodadura, parroquia Los Encuentros.

Los Encuentros		
Km de Vía por capa de rodadura		
Capa de Rodadura	Km de Vía	% de Cobertura
Asfalto	3,28	26,86
Concreto	0,34	2,78
Tierra Clasificada	8,59	70,35
Total, Km Vía	12,21	100,00

Fuente: Equipo Consultor, 2024

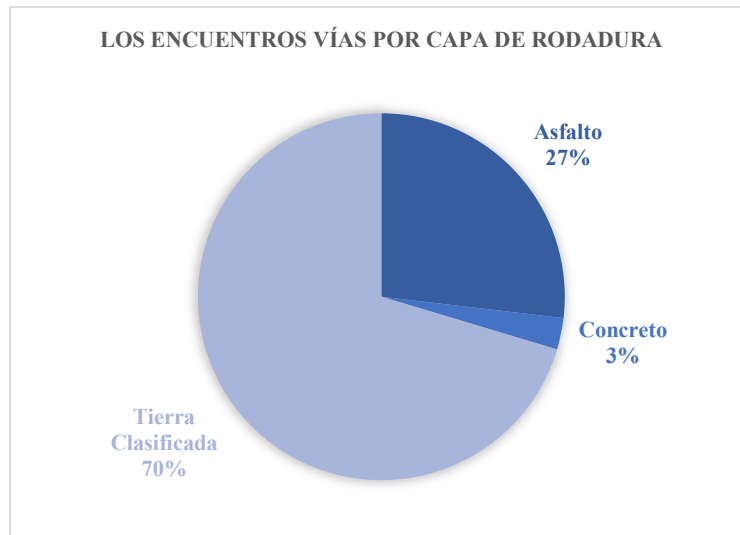


Figura 27. Los Encuentros vías por capa de rodadura

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Chicaña

En Chicaña, una parroquia en Desarrollo, la infraestructura vial se caracteriza principalmente por su enfoque local. Con 5.10 kilómetros de calles, que representan el 93.92% del total, se evidencia un sistema vial orientado hacia las necesidades internas de la comunidad. Sin embargo, la presencia de solo 0.33 kilómetros de carreteras sugiere la importancia de considerar un plan vial que proyecte adecuadamente las principales avenidas que se conecten a la red principal de estas vías colectoras y arteriales del cantón.

Tabla 25. Km de Vía por clasificación, parroquia Chicaña.

Chicaña		
Km de Vía por clasificación		
Capa de Rodadura	Km de Vía	% de Cobertura
Avenida	0,00	0,00
Calle	5,10	93,92

Chicaña		
Km de Vía por clasificación		
Capa de Rodadura	Km de Vía	% de Cobertura
Carretera	0,33	6,08
Total, Km Vía	5,43	100,00

Fuente: Equipo Consultor, 2024

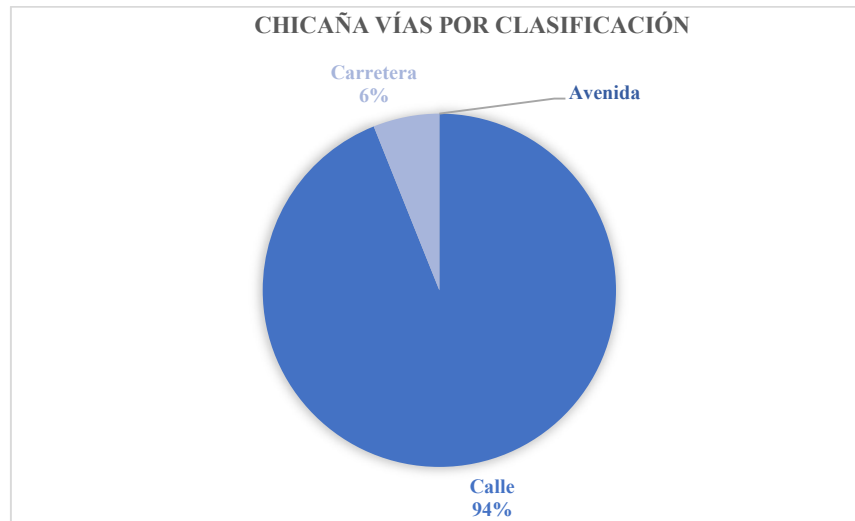


Figura 28. Clasificación de vías, parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En Chicaña, la distribución de la infraestructura vial según la capa de rodadura revela una variedad de materiales utilizados. De los 5.43 kilómetros totales de vías en la localidad, el 9.39% está pavimentado con asfalto, sumando aproximadamente 0.51 kilómetros. Además, el 7.37% de la red vial está conformado por adoquines, representando una distancia de 0.40 kilómetros. La mayoría de las vías, aproximadamente el 62.98%, están cubiertas con lastre, con una longitud de 3.42 kilómetros. Por otro lado, el 20.26% restante de la red vial está clasificado como tierra, con una extensión de 1.10 kilómetros. Esta diversidad en los materiales utilizados en la infraestructura vial refleja la adaptación a las necesidades locales y condiciones del terreno en Chicaña.

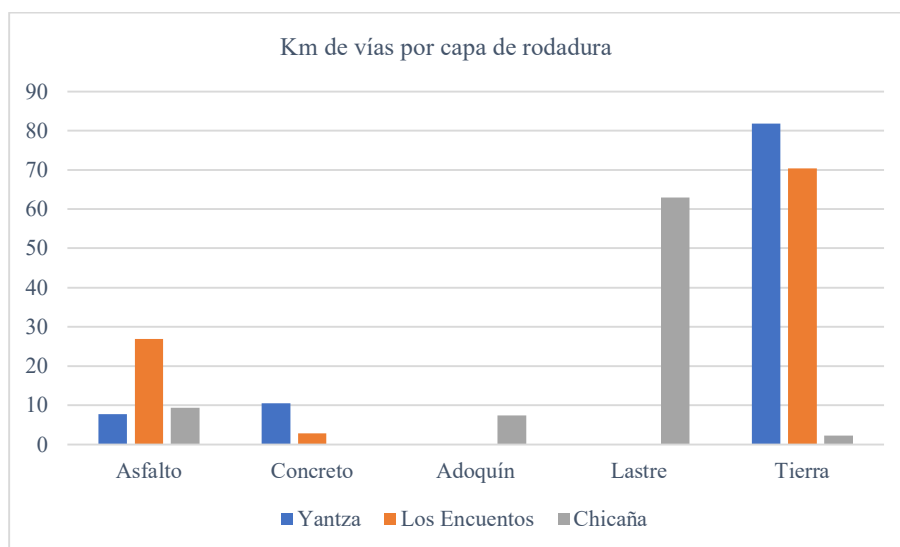


Figura 29. Km de vías por capa de rodadura

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En general, la red vial urbana del cantón se caracteriza por tener una capa de rodadura principalmente lastrada y de tierra, una tendencia que se ha mantenido constante según los datos del Plan de Uso del Suelo (PUGS) vigente. Ante esta situación, es imperativo implementar proyectos que mejoren la calidad de la capa de rodadura de las calles, ya sea mediante la instalación de adoquines, concreto o asfalto. Esto cobra especial relevancia debido a que las calles de tierra, como se señala en los datos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019 – 2023, se asocian con una alta tasa de enfermedades respiratorias en la población. Además, es crucial que estas intervenciones incluyan proyectos de infraestructura verde, considerando el déficit identificado en el arbolado y la vegetación urbana. De esta manera, se puede mejorar no solo la movilidad y la calidad de vida de los habitantes, sino también su salud y bienestar en general.

4.6 Análisis E Interpretación De La Estructura Urbano-Rural

4.6.1 Estructura urbano-rural

El análisis de este ítem puede revisarse a detalle en el producto de diagnóstico realizado para esta propuesta de actualización. En dicho diagnóstico, se tomaron decisiones para ajustar la estructura urbano-rural, sin que esto implique cambios en la propuesta vigente de este componente, que ha estado en vigor desde su aprobación en 2020 y seguirá así durante 12 años. De esta manera, se mantienen los mismos criterios de clasificación, Subclasificación de suelo y límites establecidos; dando una actualización a la realidad territorial.

4.6.2 Definición del límite urbano

Dentro de la actualización del diagnóstico 2024, los límites urbanos de las parroquias Yantzaza y Los Encuentros no presentan incongruencias en las áreas y la cartografía de sus límites, por lo que se mantienen igual al PUGS 2023. En cuanto al límite de la parroquia Chicaña, se identificó que existen dos límites cartográficos acorde a lo entregado por el GADMY. Sin embargo, en el mapa de PITS del PUGS 2023, se aclara que la zona excedente, mostrada en la figura a la derecha, corresponde a un PIT rural de expansión urbana. En ese sentido, el área y los límites del núcleo urbano de Chicaña asignados en el PUGS 2023 y la ordenanza sancionada en noviembre de 2017 corresponden a 46.34 hectáreas, como se muestra en la figura de la izquierda. Esta delimitación es la que se ha utilizado en la presente actualización de 2024, basada también en el mapa 9.4 en la página 45 del documento del PUGS 2023

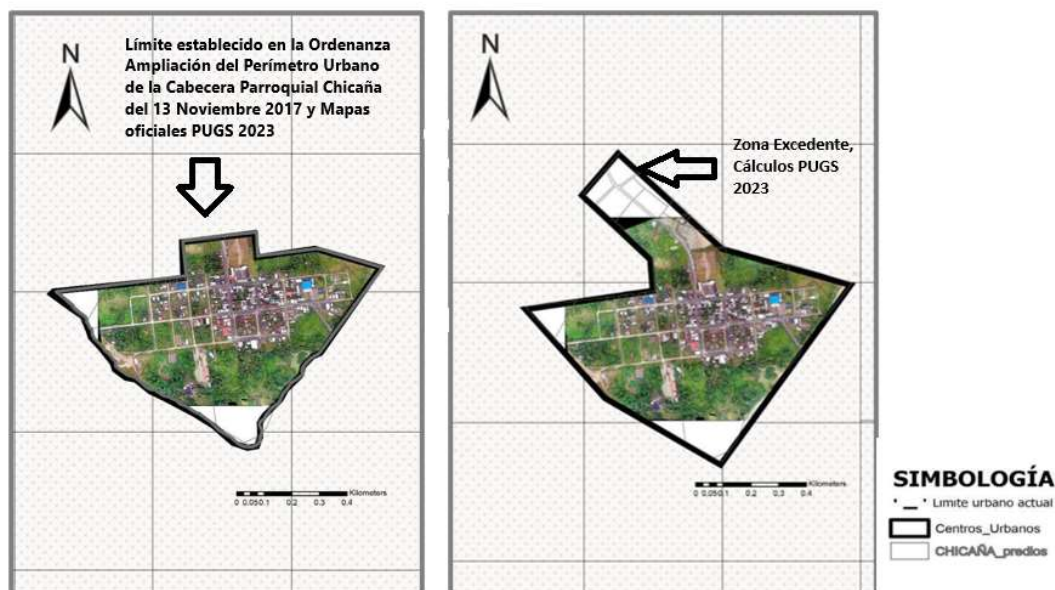


Figura 30. Incongruencia de límites urbanos de la parroquia Chicaña PUGS 2020-2023

Elaborado por: Equipo consultor 2024

Con esta aclaración y respetando las áreas de los límites urbanos definidos en el PUGS 2020-2023, quedan de la siguiente manera:

Tabla 26, Área urbana por parroquia

Parroquia	Área Urbana en Ha.
Yantzaza	562,82
Los Encuentros	116,18
Chicaña	46,34
Total	725,34

Elaborado por: Equipo consultor 2024

En el análisis de la definición de límites y los cálculos posteriores, se ha utilizado el límite cantonal establecido en el PUGS 2020-2023. Se ha identificado que este no coincide con el límite oficial del CONALI. Sin embargo, a pesar de reconocer este error en el manejo del límite cantonal, no se realizaron cambios, ya que dichos ajustes comprometerían las áreas y la cartografía del componente estructurante

4.7 Clasificación del suelo

Respetando la resolución 005 de la CTUGS, específicamente su artículo 8, no se han realizado cambios en la clasificación del suelo. Sin embargo, se han aclarado ambigüedades conceptuales en cuanto al cálculo de áreas para lograr una mejor articulación con la información cartográfica del PUGS 2020-2023.

De esta manera, las llamadas centralidades mínimas urbanas por el PUGS 2020-2023, que claramente se identifican en la tabla 05 en la página 7 del documento del PUGS 2020-2023, se clarifica que están en suelo rural. Sin embargo, en la tabla 07 de la página 8 del mismo documento, se suman las áreas de la tabla 05 a las áreas clasificadas como suelo urbano. Posteriormente, se identifica que en las tablas 50, 55 y 57 de Subclasificación de suelo urbano del PUGS 2020-2023, correspondientes a las parroquias de Yantzaza, Los Encuentros y Chicaña respectivamente; no se adicionan las áreas de las centralidades mínimas urbanas. Estas áreas se aclaran en esta propuesta y se exponen en la siguiente tabla:

Tabla 27, Clasificación de suelo del cantón Yantzaza

Parroquia	Áreas (ha)								
	Urbana	U	%	Rural	U	%	Total	U	%
Yantzaza	562.82	ha	2.07%	26,624.66	ha	97.93%	27,187.48	ha	100%
Los Encuentros	116.18	ha	0.24%	47,354.12	ha	99.76%	47,470.30	ha	100%
Chicaña	46.34	ha	0.17%	26,724.77	ha	99.83%	26,771.11	ha	100%
Total	725.34	ha	0.72%	100,703.55	ha	99.28%	101,428.89	ha	100%

Elaborado por: Equipo consultor 2024

Además, en las fichas cartográficas, las centralidades mínimas urbanas se incluyen en los mapas temáticos de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, donde se

identifican y clasifican como suelo rural. En esta propuesta, fue necesario clarificar las áreas de clasificación del suelo para que tanto la cartografía del PUGS 2019-2023 como la propuesta de esta actualización sean mejor entendidas. Es importante resaltar que no se ha modificado la clasificación del suelo.

4.8 Subclasificación del Suelo

Urbano

Dentro de la Subclasificación del suelo urbano, se ha realizado una caracterización del estado actual de los núcleos urbanos, considerando los datos obtenidos sobre la ocupación del suelo, el estado de las edificaciones, la proyección poblacional, la red de cobertura de servicios básicos y la capacidad receptiva del suelo urbano durante el periodo de vigencia del componente estructurante del PUGS. A continuación, se detallan las áreas de Subclasificación de las tres parroquias en las siguientes tablas.

Tabla 28, Subclasificación de suelo urbano Parroquia de Yantzaza.

Subclasificación de Suelo Urbano Yantzaza			
Suelo	Código	Área (ha)	%
Consolidado	SC01	38.16	6.78%
	SC02	5.06	0.90%
	SC03	51.83	9.21%
	DV	48.58	8.63%
Subtotal		143.63	25.52%
No Consolidado	Nc01	77.23	13.72%
	Nc02	24.36	4.33%
	Nc03	92.06	16.36%
Subtotal		193.65	34.41%
Equipamiento	EQ0	2.03	0.36%
	EQ1	2.86	0.51%
	EQ2	4.56	0.81%
	EQ3	19.51	3.47%
	EQ4	1.48	0.26%
Subtotal		28.41	5.05%
Protección	PRR-0	24.37	4.33%
	SP-O	66.30	11.78%
	PQ-O	10.55	1.87%
	SP	95.92	17.04%
Subtotal		197.14	35.03%
Total		562.83	100.00%

Elaborado por: Equipo consultor 2024

Tabla 29, Subclasificación de suelo urbano, parroquia Los Encuentros.

Subclasificación de Suelo Urbano Los Encuentros			
Suelo	Código	Área (ha)	%
Consolidado	Co01	9.33	8.03%
	DV	10.96	9.44%
Subtotal		20.30	17.47%
No Consolidado	Nc01	6.02	5.18%
	Nc02	19.27	16.59%
	Nc03	15.15	13.04%
	Nc04	4.05	3.49%
	Nc05	5.60	4.82%
Subtotal		50.09	43.12%
Equipamiento	EQ1	9.21	7.93%
	EQ2	1.32	1.14%
Subtotal		10.53	9.06%
Protección	PRR	12.81	11.03%
	PQ-O	7.23	6.23%
	SP-O	15.22	13.10%
Subtotal		35.26	30.35%
Total		116.18	100.00%

Elaborado por: Equipo consultor 2024



Tabla 30, Subclasificación de suelo urbano, parroquia de Chicaña.

Subclasificación de Suelo Urbano Chicaña			
Suelo	Código	Área (ha)	%
Consolidado	SC01	5.82	12.56%
	DV	3.85	8.31%
Subtotal		9.67	20.87%
No Consolidado	Nc01	3.42	7.38%
	Nc02	6.53	14.09%
	Nc03	7.50	16.18%
	Nc04	1.48	3.19%
Subtotal		18.93	40.85%
Equipamiento	EQ1	3.37	7.27%
	EQ2	0.13	0.28%
Subtotal		3.50	7.56%
Protección	PRR	9.54	20.60%
	SP-O	4.69	10.13%
Subtotal		14.24	30.72%
Total		46.34	100.00%

Elaborado por: Equipo consultor 2024

Rural

En suelo rural, se ha trabajado con la base de los mapas de Subclasificación. Sin embargo, como se mencionó en el Diagnostico, no se contó con la información cartográfica editable (*Shapefile*), por lo que se redibujó esta información. Cabe indicar que en el análisis queda ambigua la Subclasificación, dado que la metodología aplicada para los polígonos de Subclasificación rural se superpone entre ellos.

En la parroquia Yantzaza, se muestran áreas de suelo productivo, extractivo, de expansión y de protección de manera separada en los gráficos 25, 26, 27 y 28 respectivamente. Posteriormente, el mapa Nro. 9.5 del documento PUGS 2019-2023 en la página 52 muestra el consolidado de Subclasificación de suelo.¹

Sin embargo, las áreas extractivas se superponen a los polígonos de protección, producción y expansión. En este sentido, para dar claridad de las actividades de extracción minera, se generará nuevos tratamientos en los polígonos donde se evidencia la superposición de los polígonos del catastro minero, los cuales GeoPortal del Control Minero, en base al cumplimiento del Decreto N°256. Dada esta particularidad del territorio, se ve la necesidad de generar estos nuevos tratamientos, generando más adelante en este documento, la propuesta urbanística, con la zona de potencial actividad extractiva, manteniendo así la misma subclasificación del suelo del PUG 2019-2023 pero con la especificación de donde se puede dar las actividades mineras exploratorias y extractivas.

Tabla 31, Subclasificación de suelo Rural Parroquia de Yantzaza

Subclasificación de Suelo Rural Yantzaza		
Suelo	Área (ha)	%
Expansión	524.16	1.97%
Producción	14327.12	53.81%
Protección	11773.38	44.22%
Total	26624.66	100.00%

¹ Esta superposición de polígonos se gestiona desde la ordenanza de expedición del PUGS 2019-2023, en el que establece en su artículo N°96 que el suelo rural de aprovechamiento extractivo del cantón Yantzaza se encuentra constituido por las concesiones mineras, minería artesanal y libre aprovechamiento, que disponen de los permisos correspondientes emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional y para cuya explotación debe considerar las normas de uso de suelo definidas para cada PIT; así como el respectivo Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, según la legislación ambiental vigente. (ArcGIS, 2024; Control Recursos Mineros, 2024).

Elaboración: Equipo consultor 2024

De igual manera sucede con la Subclasificación de suelo rural en Los Encuentros y Chicaña, que se muestra en el documento PUGS 2019-2023, en los mapas 9.6 de la página 57 y mapa 9.7 de la página 63, donde no se definen los polígonos de extractivismo, por esta razón, en esta actualización 2024 es necesario reconocer a la actividad minera con el asignamiento de nuevos tratamientos en el componente urbanístico, que se detallan en el ítem

Tabla 32, Subclasificación de suelo rural, parroquia de Los Encuentros.

Subclasificación de Suelo Rural Los Encuentros		
Suelo	Área (ha)	%
Expansión	262.06	0.55%
Producción	21504.29	45.41%
Protección	25587.40	54.03%
Total	47354.12	100.00%

Elaboración: Equipo consultor 2024

Tabla 33, Subclasificación de suelo rural, parroquia de Chicaña.

Subclasificación de Suelo Rural Chicaña		
Suelo	Área (ha)	%
Expansión	58.58	0.22%
Producción	14375.57	53.79%
Protección	12290.61	45.99%
Total	26724.77	100.00%

Elaboración: Equipo consultor 2024

CAPÍTULO 5 COMPONENTE URBANÍSTICO

De acuerdo al diagnóstico realizado, se realiza a continuación la propuesta de los Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano y rural, esta propuesta reajusta los polígonos a la realidad de la caracterización edificatoria identificada en el diagnóstico, con la finalidad de dar aprovechamientos de edificabilidad que promuevan un modelo más densificado y sostenible, con una mayor permeabilidad entre construcciones y la liberación de espacios que se debe destinar a la implementación de áreas verdes.



Figura 31, Esquema. Estructura del componente urbanístico PUGS

Elaborado por: Equipo Consultor, 2024



El aporte a la herramienta incluye la estandarización del código de edificabilidad a nivel nacional y la asignación de las compatibilidades de uso con el código CIU y su organización por tipologías de actividad económica. Para comprender la lectura de los códigos de edificabilidad que se establecen más adelante en este documento, se muestra la siguiente figura.

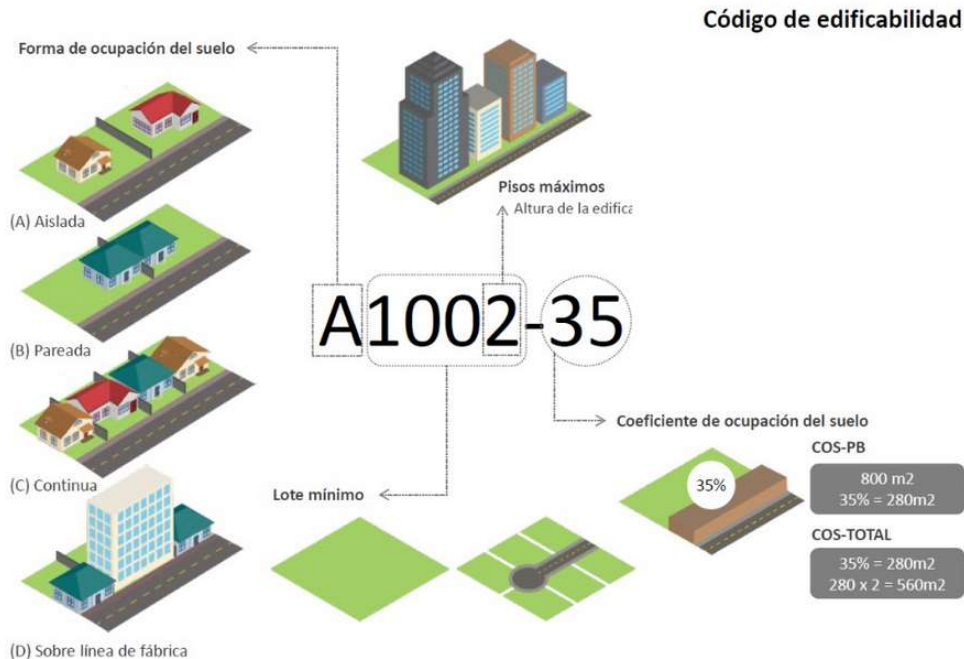


Figura 32, Instructivo de lectura del código de edificabilidad

Fuente: PUGS, SHOT – GADMMDMQ, 2021

5.1 Determinación de Polígono de Intervención Territorial (PIT)

El Plan de Uso y Gestión del Suelo en Yantzaza, Zamora Chinchipe, Ecuador, ha establecido Polígonos de Intervención en el suelo urbano con el objetivo de regular y promover un Desarrollo urbano sostenible en la ciudad. Estos polígonos, conocidos como PIT, tienen esquemas específicos que delinear los parámetros para el uso y gestión del suelo, así como de edificación en diferentes áreas de la ciudad.

La identificación de los PIT es un paso fundamental para la planificación efectiva del Desarrollo urbano. Se analizan y delimitan áreas específicas que requieren intervención, considerando aspectos como la densidad poblacional, la infraestructura existente y las necesidades de la comunidad. Esta determinación permitirá una distribución eficiente de recursos y acciones para optimizar el crecimiento del cantón.

De acuerdo al diagnóstico realizado, los PITs se articulan a las características encontradas en territorio para la asignación de ocupación de suelo, usos generales y específico, compatibilidades y la asignación de edificabilidad. Los cuales, se detallan a continuación.

5.2 Determinación de PITs Urbanos

La planificación urbana en el cantón Yantzaza, ubicado en la Amazonía ecuatoriana, ha sido concebida con un enfoque integral que responde a las particularidades de su entorno. Los usos urbanísticos asignados al territorio se han diseñado conforme a las tendencias edificatorias identificadas en el diagnóstico local. Esto permite que el desarrollo urbano se ajuste a las necesidades y características de la población, promoviendo un crecimiento armónico y sostenible.

Asimismo, la planificación considera las características paisajísticas únicas de Yantzaza, buscando preservar su riqueza natural y cultural. Se priorizan los usos sostenibles que fomentan un aprovechamiento responsable de los recursos, además de estrategias para la prevención de riesgos. Este enfoque no solo busca satisfacer las demandas actuales de la comunidad, sino también garantizar un futuro resiliente y equilibrado para todos sus habitantes.

Por lo tanto, se proponen nuevas formas de ocupación del suelo en los núcleos urbanos del cantón Yantzaza, como las modalidades de ocupación pareada y aislada. Estas promueven desarrollos constructivos con un enfoque paisajístico que favorezca una mayor permeabilidad y accesibilidad.

La normativa ecuatoriana establece una distancia mínima de 6 metros entre bloques constructivos, según lo estipulado en la Norma Técnica Ecuatoriana (NTE) 2.1.01. Esta regulación busca garantizar la seguridad, salubridad y confort de los ocupantes de las edificaciones. La separación adecuada entre las construcciones permite una ventilación e iluminación natural óptimas, elementos esenciales para la habitabilidad de los espacios. Además, esta distancia es crucial para prevenir la propagación de incendios, al reducir el riesgo de que el fuego se extienda de una estructura a otra, protegiendo tanto a las edificaciones como a sus habitantes.

Igualmente, mantener esta distancia contribuye al enfoque paisajístico, a la privacidad entre vecinos y a la creación de un entorno urbano más agradable. La NTE 2.1.01 establece estos requisitos no solo para cumplir con criterios estéticos, sino también para promover la seguridad y el bienestar general de la comunidad. Por ello, la regulación de los 6 metros se presenta como una medida integral que responde a múltiples necesidades urbanísticas y sociales en el contexto ecuatoriano.

De acuerdo con la norma técnica, para cumplir con la distancia mínima de 6 metros entre bloques constructivos, se establecen retiros posteriores y laterales de 3 metros. En un conjunto de lotes que

conforman una manzana, cada vecino contribuye con la mitad de la distancia requerida, es decir, 3 metros, para alcanzar el total de 6 metros estipulado por la normativa.

Por otro lado, la asignación de un área mínima de lote y un frente mínimo está pensada para permitir y regular los fraccionamientos en el territorio, considerando las vocaciones de desarrollo acordes con las características de cada zona. De manera similar, la asignación de alturas y usos del suelo fomenta dichas vocaciones, destinando áreas para uso residencial, comercial y/o mixto.

A partir del PUGS 2021-2023, se actualiza el concepto utilizado anteriormente del CUS (Coeficiente de Uso del Suelo), este término se actualiza al de COS Total (Coeficiente de Ocupación del Suelo Total), un término que ahora se emplea a nivel nacional. Esta actualización busca evitar confusiones de concepto con la compatibilidad de los usos del suelo, que regula las actividades económicas en el territorio, un aspecto que no estaba normado en las herramientas de planificación anteriores al PUGS, que se aplica desde el año 2016.

5.2.1 Determinación de PITs Suelo Urbano, Yantzaza

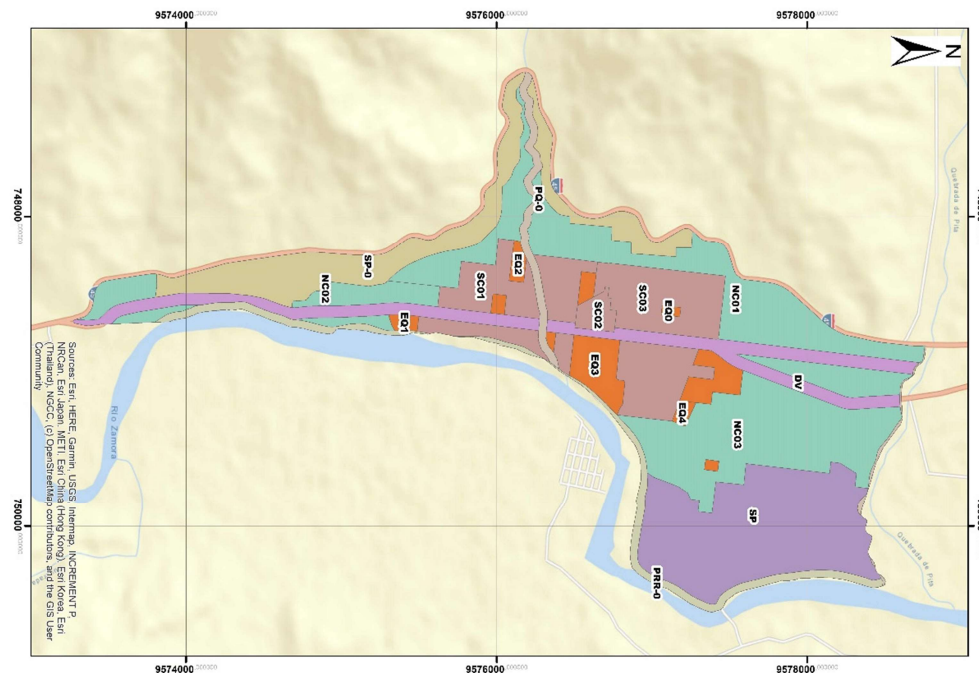


Figura 33. PITs Urbanos de Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

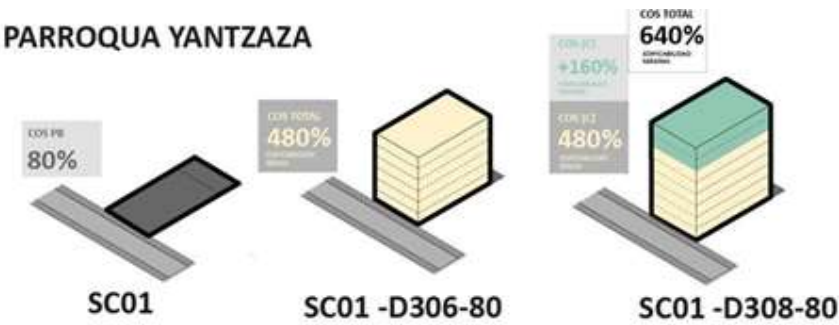


Figura 35, aprovechamientos urbanísticos del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 34. Aprovechamientos urbanísticos del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza

PIT SC 01			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Gradual	Uso Específico	RUA-3
Edificabilidad Básica	D306-80	Edificabilidad Máxima	D308-80 (AP)
Forma de Ocupación	Línea de Fábrica	COS Total / CUS Máxima	640%
Lote Mínimo	300 m ²	Pisos Máxima	8 pisos
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	N/A
COS PB	80%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	480%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	6 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Al código de edificabilidad del PIT SC01 se le añade la indicación "(AP)" para señalar que se permite un aprovechamiento extra. Este aprovechamiento adicional, en consonancia con la tendencia edificatoria existente, permite que las construcciones sobresalgan hacia la acera hasta 2 metros en la planta alta.

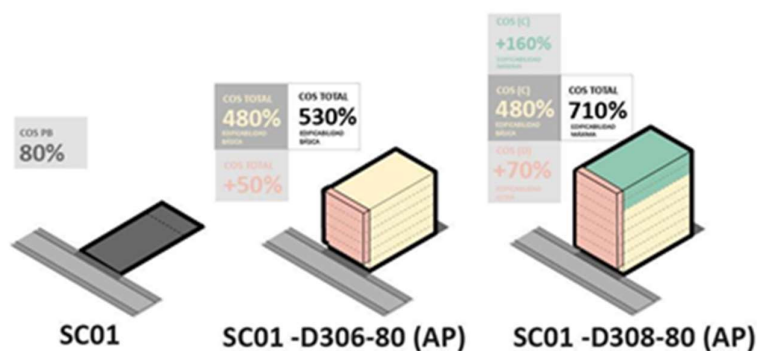


Figura 36. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado

Fuente: Equipo Consultor, 2024

La particularidad de este PIT SC01 es el sistema constructivo porticado sobre la acera, el cual ya está consolidado y es predominante en el centro de Yantzaza. En este sentido, los nuevos desarrollos que utilicen esta tipología en los pisos superiores pueden acceder a este beneficio de mayor aprovechamiento pagando una concesión onerosa de derechos. De esta manera, se permite hasta un 50% de COS extra en los volados permitidos en los pisos de edificabilidad básica (6 pisos) y hasta un 70% de COS extra en los pisos permitidos en edificabilidad máxima (8 pisos).

Tabla 35, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado

PIT SC 01 – Aprovechamiento Extra con Sistema Aporticado			
COS Extra Básico	50%	Pisos Básica	6
COS Extra Máximo	70%	Pisos Máxima	8
COS Total / CUS Básica	530%	COS Total / CUS Máxima	710%

Fuente: Equipo Consultor, 2024

El PIT SC02 se determina para la zona donde se evidencia un fraccionamiento de lotes de 100 metros cuadrados. Dado el tamaño reducido de los lotes, se asigna el mayor aprovechamiento constructivo posible y se mantienen las alturas existentes identificadas de hasta 3 pisos.



Figura 37. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC02 de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 36, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC02 de la parroquia Yantzaza

PIT SC 02			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Gradual	Uso Específico	RUM-3
Edificabilidad Básica	D103-80	Edificabilidad Máxima	D308-80 (AP)
Forma de Ocupación	Línea de Fábrica	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	100 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	7 m	Retiro Frontal	N/A
COS PB	80%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	240%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Al PITSC03 se asigna como base los aprovechamientos de ocupación de suelo que se muestran en la siguiente figura.

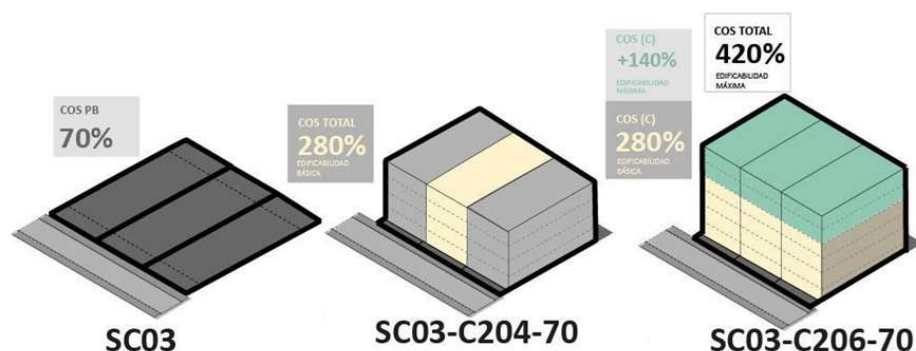


Figura 38. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 37, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza

PIT SC 03			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Gradual	Uso Específico	RUM-3
Edificabilidad Básica	C204-70	Edificabilidad Máxima	C206-70
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	420%
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	6
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	2 m
COS PB	70%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	280%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	4 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

La indicación entre paréntesis (D) en el código de edificabilidad máxima del PIT SC03 permite el aprovechamiento extra con un volado a línea de fábrica dentro del lote de hasta 2 metros.

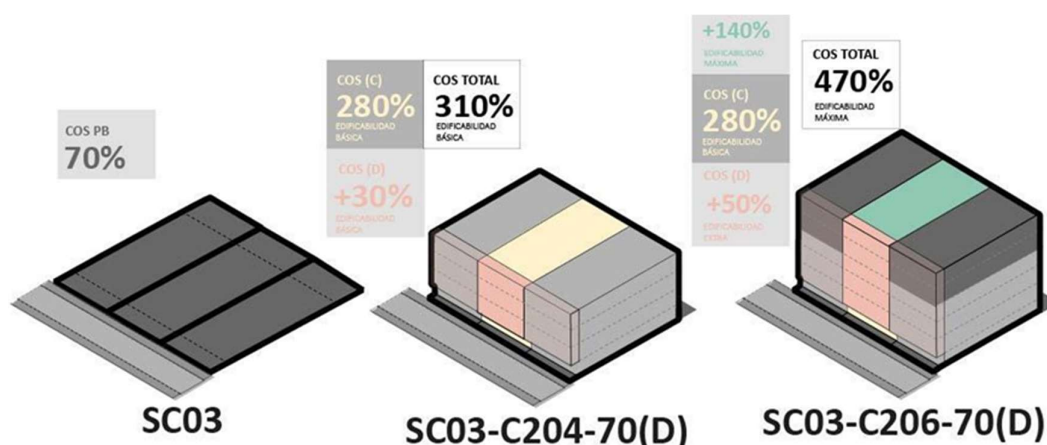


Figura 39. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado

Fuente: Equipo Consultor, 2024

La particularidad de este PIT SC03, es el sistema constructivo porticado, el cual permite un volado de los pisos superiores a la línea de fábrica, es decir que puede ocupar el retiro frontal de 2 metros en la planta alta, en este sentido, los nuevos desarrollos que usen esta tipología sobre la línea de fábrica en pisos superiores pueden acceder a este beneficio de mayor aprovechamiento pagando concesión onerosa de derechos, de esta manera se permite hasta un 30% de COS extra en los volados permitidos con los pisos de

edificabilidad básica (4 pisos) y hasta un 50% de COS extra en los pisos permitidos en edificabilidad máxima (6 pisos).

Tabla 38, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado

PIT SC03 – Aprovechamiento Extra con Sistema Aporticado			
COS Extra Básico	30%	Pisos Básica	6
COS Extra Máximo	50%	Pisos Máxima	8
COS Total / CUS Básica	310%	COS Total / CUS Máxima	470%

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Para la planificación de una buena accesibilidad al núcleo urbano de Yantzaza, se propone el PIT DV, que considera parámetros técnicos que permitan un desarrollo vial en torno a la vía principal de acceso a la ciudad. De esta manera, se asigna un retiro frontal de 2 metros para un adecuado manejo del ancho vial para futuras intervenciones y se proyecta un mayor número de pisos en altura.

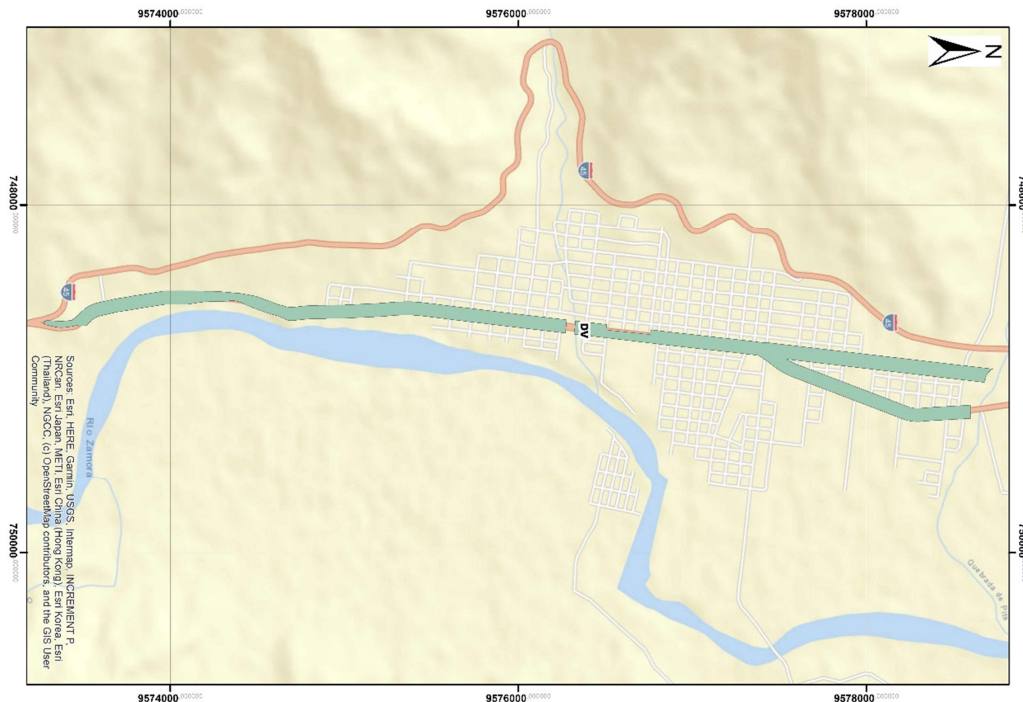


Figura 40. Esquemas en torno al DV del núcleo urbano de Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 41. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 39, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Yantzaza

PIT DV			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Múltiple
Tratamiento	Potenciación	Uso Específico	Múltiple
Edificabilidad Básica	C308-60	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	300 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	2 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	480%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	8 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Los PIT en suelo no consolidado presentan particularidades distintas, en las cuales los tratamientos considerados con mejoramiento han sido asignados aprovechamientos para un desarrollo urbano de baja densidad, hasta lograr una mayor consolidación del suelo. Por otra parte, donde se aplica un tratamiento de desarrollo, se han asignado mayores aprovechamientos para proyectar un crecimiento en mediana densidad residencial.

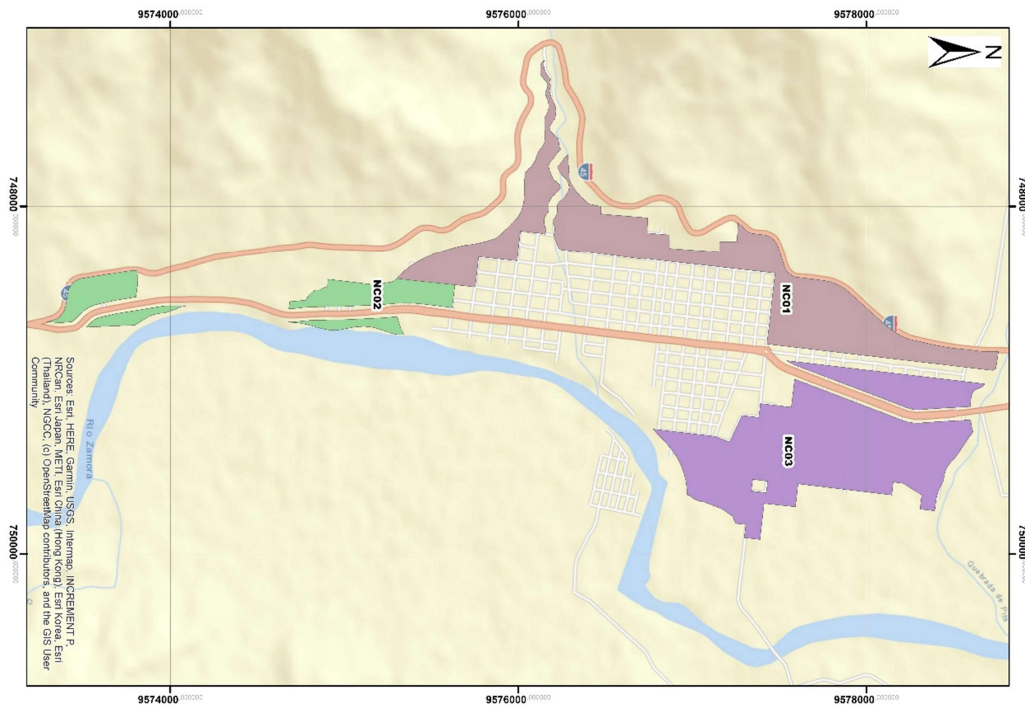


Figura 42. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC01, NC02 y NC03 de Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



En el caso del PIT NC01, se considera un desarrollo en baja densidad, manteniendo las características de la tendencia edificatoria actual y los aprovechamientos urbanísticos anteriores.

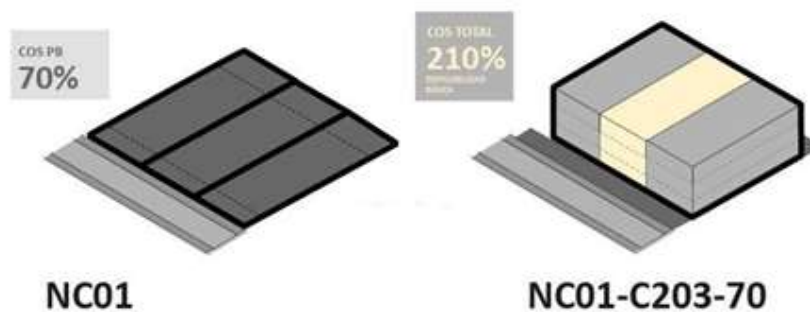


Figura 43. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 40, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Yantzaza

PIT NC01			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Uso Específico	RUB-1
Edificabilidad Básica	C203-70	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	70%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	210%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Los PIT en suelo no consolidado presentan particularidades distintas, en las cuales los tratamientos considerados con mejoramiento han sido asignados aprovechamientos para un desarrollo urbano de baja densidad, hasta lograr una mayor consolidación del suelo. Por otra parte, donde se aplica un tratamiento de desarrollo, se han asignado mayores aprovechamientos para proyectar un crecimiento en mediana densidad residencial.

Para el PIT NC02 se asigna un lote mínimo de 400 metros cuadrados para limitar los fraccionamientos; sin embargo, se otorga el mayor aprovechamiento posible en la ocupación del suelo. Esto permite promover proyectos en propiedad horizontal de conjuntos multifamiliares, manteniendo una baja densidad residencial.

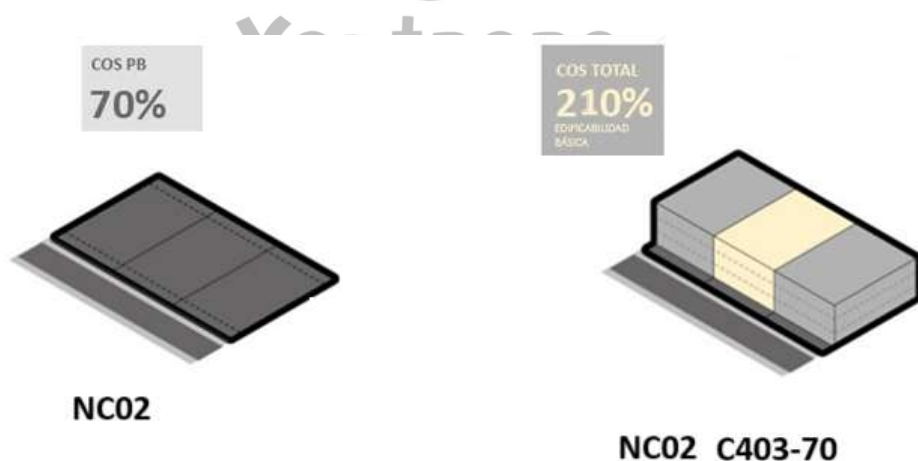


Figura 44. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 41, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Yantzaza

PIT NC02			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano

Tratamiento	Sostenimiento	Uso Específico	RUB-2
Edificabilidad Básica	C403-70	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	400 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	12 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	70%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	210%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Al PIT NC03 se le proyecta con un mayor aprovechamiento urbanístico, con la finalidad de orientar los nuevos desarrollos hacia áreas donde se han implantado nuevas actividades económicas y equipamientos, los cuales pueden atraer la inversión inmobiliaria.

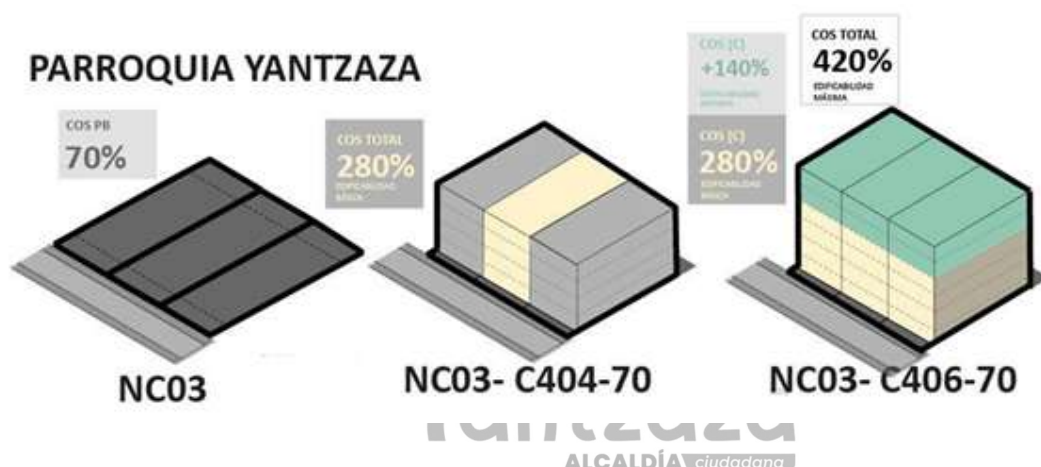


Figura 45. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 42. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza

PIT NC03			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Desarrollo	Uso Específico	RUB-2
Edificabilidad Básica	C404-70	Edificabilidad Máxima	C406-70 (D)
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	420%
Lote Mínimo	400 m ²	Pisos Máxima	6 pisos
Frente Mínimo	12 m	Retiro Frontal	2 m
COS PB	70%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	280%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	4 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

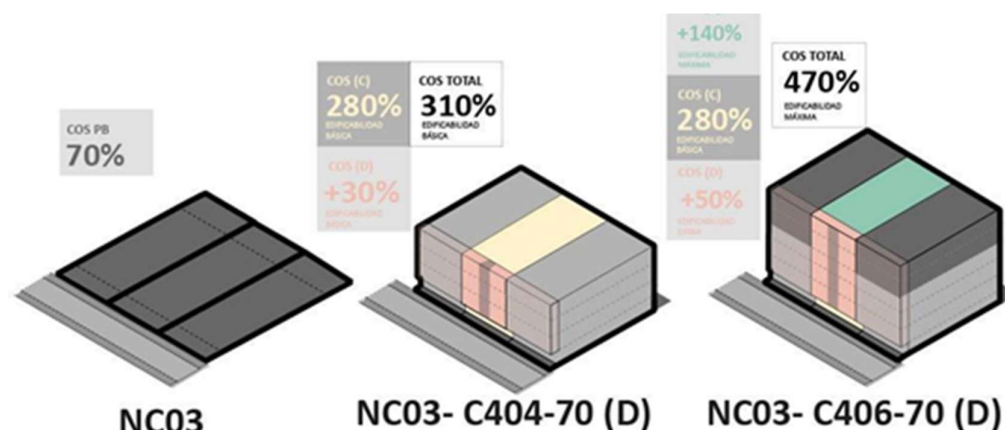


Figura 46. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado

Fuente: Equipo Consultor, 2024

La particularidad de este PIT NC03, es el sistema constructivo porticado a línea de fábrica, el cual ya tiene esta tendencia edificatoria en el sector, en este sentido, los nuevos desarrollos que usen esta tipología que se vuelva al retiro frontal de 2 metros en los pisos superiores, pueden acceder a este beneficio de mayor aprovechamiento pagando concesión onerosa de derechos, de esta manera se permite hasta un 30% de COS extra en los volados permitidos con los pisos de edificabilidad básica (4 pisos) y hasta un 50% de COS extra en los pisos permitidos en edificabilidad máxima (6 pisos).

Tabla 43, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Yantzaza con sistema aporticado

PIT NC 03 – Aprovechamiento Extra con Sistema Aporticado			
COS Extra Básico	30%	Pisos Básica	4
COS Extra Máximo	50%	Pisos Máxima	6
COS Total / CUS Básica	310%	COS Total / CUS Máxima	470%

Fuente: Equipo Consultor, 2024

El PIT SP ha generado limitaciones técnicas para el control y la planificación del barrio Simón Bolívar, que enfrenta una amenaza de riesgo de inundaciones. Actualmente, se evidencia que el sector tiene un uso de suelo urbano de protección; no obstante, su desarrollo muestra construcciones con características de huertos familiares, lo que se asemeja a un uso residencial rural. En este sentido, es necesario normar su estado actual, por lo que se le asignan los siguientes aprovechamientos.

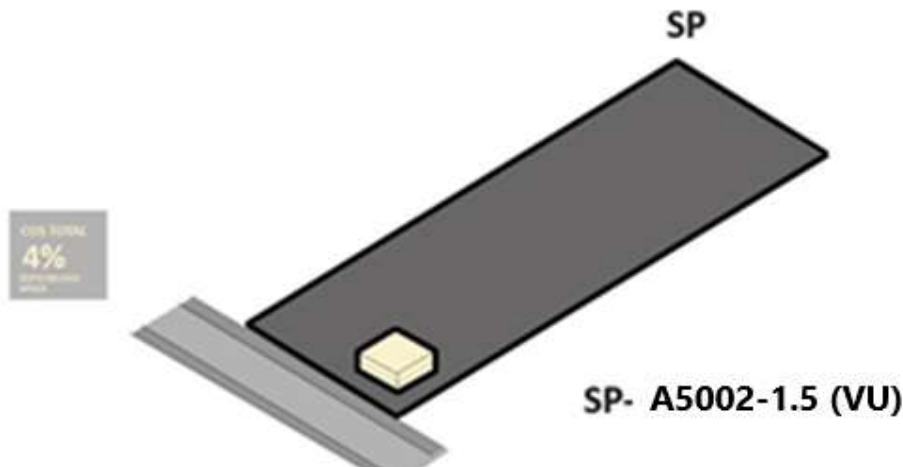


Figura 47. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SP de la parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 44, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SP de la parroquia Yantzaza

PIT SP			
Sub-Clasificación	Protección	Uso General	Protección Ecológica
Tratamiento	Sostenimiento	Uso Específico	RUB-1
Edificabilidad Básica	A5002-1.5 (VU)	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	400 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	25 m	Retiro Frontal	3
COS PB	1,5%	Retiro Lateral	3
COS Total / CUS Básica	3%	Retiro Posterior	3
Pisos Básica	2 pisos	Distancia entre Bloques	6

Fuente: Equipo Consultor, 2024

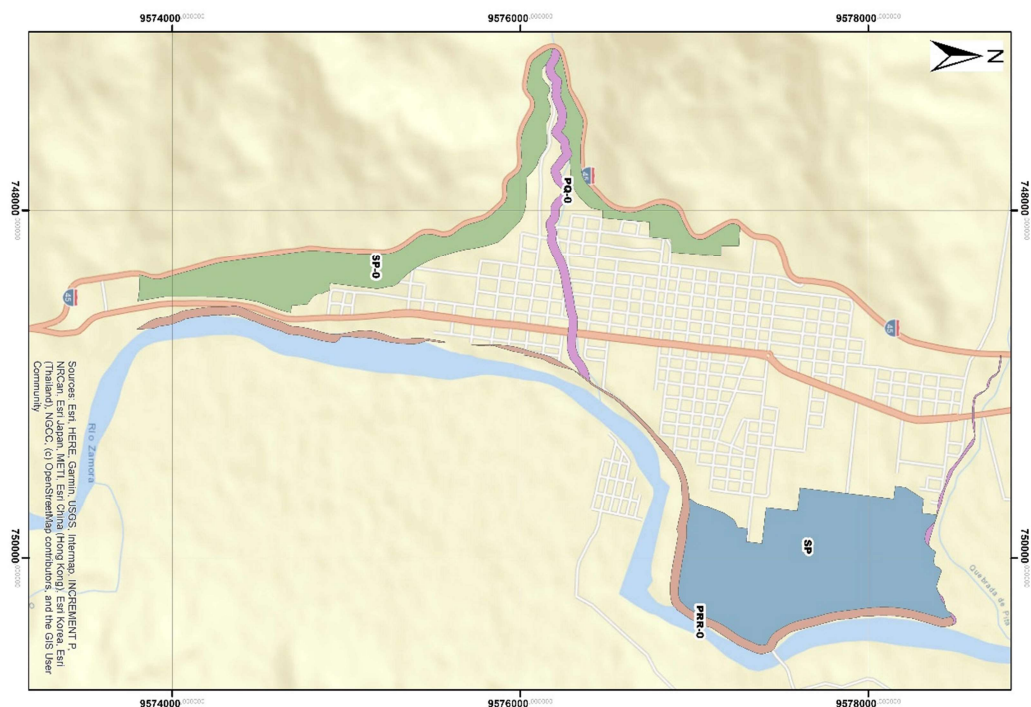


Figura 48. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, SP, SP-0, PRR-0-PQ-0, de Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Se ha realizado un análisis del suelo urbano, revelando que el 25.52 % corresponde a suelo consolidado, el 34.41 % a suelo no consolidado y el 35.03 % a suelo de protección y un 5.05 % para equipamiento, ver detalle en la siguiente tabla, correspondiente a la Subclasificación Suelo Urbano, Yantzaza. 2

A continuación, se presenta una tabla resumen de los aprovechamientos urbanísticos para todos los PITs urbanos de la parroquia Yantzaza.

Tabla 45, Aprovechamientos urbanísticos de PITs urbanos de la parroquia Yantzaza

#	ID	Clasificación	Subclasificación*	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Edificabilidad máxima
1	DV	Urbano	Consol	Potenciación	Múltiple	M	C308-60	NA
2	DV	Urbano	Consol	Potenciación	Múltiple	M	C308-60	NA
3	EQ0	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A5004-40	NA
4	EQ0	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A5004-40	NA

² Los Tratamientos del Suelo Urbano: a) Consolidado: Tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación. b) No consolidado: Tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo. c) Protección: Tratamientos de conservación y recuperación.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

#	ID	Clasificación	Subclasificación*	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Edificabilidad máxima
5	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A10004-20	NA
6	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A10004-20	NA
7	EQ2	Urbano	Consol	Potenciación	Equip	E	A20004-40	NA
8	EQ2	Urbano	Consol	Potenciación	Equip	E	A20004-40	NA
9	EQ2	Urbano	Consol	Potenciación	Equip	E	A20004-40	NA
10	EQ3	Urbano	Consol	Potenciación	Equip	E	A100004-30	NA
11	EQ3	Urbano	Consol	Potenciación	Equip	E	A100004-30	NA
12	EQ4	Urbano	Consol	Desarrollo	Equip	E	B102-70	NA
13	NC01	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_baja_den	RUB	C203-70	NA
14	NC01	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_baja_den	RUB	C203-70	NA
15	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB-2	C403-70	NA
16	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB-2	C403-70	NA
17	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB	C403-70	NA
18	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB	C403-70	NA
19	NC03	Urbano	No_Consol	Desarrollo	Res_urb_m_den	RUM	C404-70	C406-70 (D)
20	NC03	Urbano	No_Consol	Desarrollo	Res_urb_m_den	RUM	C404-70	C406-70 (D)
21	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
22	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
23	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
24	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
25	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
26	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
27	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
28	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
29	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
30	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
31	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
32	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_al t_den.	RUA-3	D306-80	MAX. D308-80 (AP)
33	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_al t_den.	RUA-3	D306-80	MAX. D308-80 (AP)
34	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_al t_den.	RUA-3	D306-80	MAX. D308-80 (AP)
35	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_al t_den.	RUA-3	D306-80	MAX. D308-80 (AP)
36	SC02	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-3	D103-80	NA
37	SC03	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-2	C204-70	MAX. C206-70 (D)

#	ID	Clasificación	Subclasificación*	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Edificabilidad máxima
38	SC03	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-2	C204-70	MAX. C206-70 (D)
39	SP	Urbano	Prot	Sostenimiento	Prot Ecol.	RUB	A5002-1.5 (VU)	NA
40	SP-0	Urbano	Prot	Conservación	Prot_Ec	PE	SP	NA
41	SP-0	Urbano	Prot	Conservación	Prot_Ec	PE	SP	NA

*Subclasificación**

Consol = Consolidado

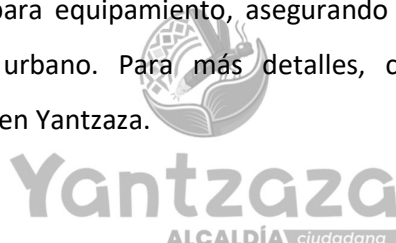
No_consol = No consolidado

Prot = Protección

Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.2.2 Determinación de PITs Suelo Urbano, Los Encuentros

Se han identificado un total de 17 polígonos urbanos. De estos, el suelo consolidado abarca el 17.47 %, mientras que el suelo no consolidado representa el 43.12 %. Asimismo, se ha asignado un 30.35 % del área urbana como suelo de protección debido a consideraciones ambientales y de seguridad. Además, se ha reservado un 9.06 % del área para equipamiento, asegurando así la disponibilidad de las instalaciones necesarias para el desarrollo urbano. Para más detalles, consulte la tabla correspondiente a la subclasificación de suelo urbano en Yantzaza.



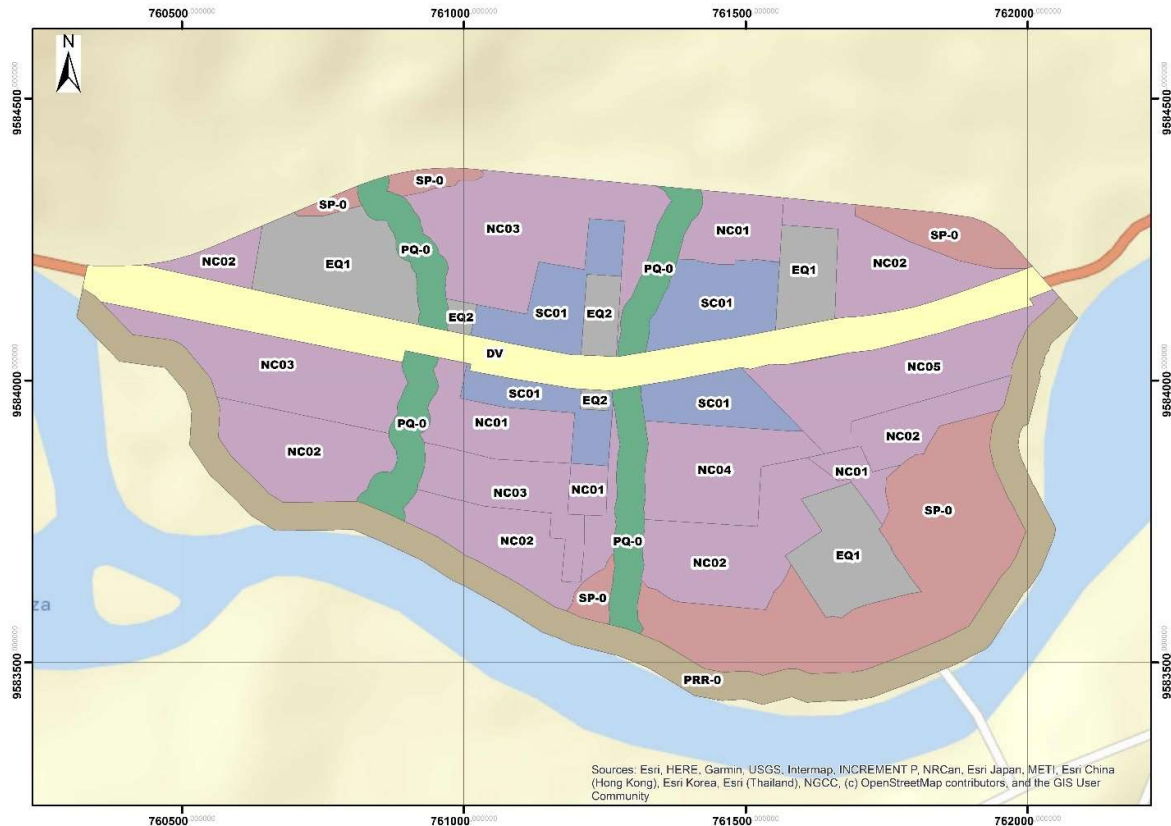


Figura 49. Esquema; en torno al PIT del núcleo urbano de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024



El área urbana de Los Encuentros presenta un fraccionamiento que define la traza urbana, observándose un tejido urbano de baja ocupación, evidenciando que los valores del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no supera el 50 % en planta baja y los 4 pisos de altura. Para la determinación del suelo consolidado, se ha considerado que el número de lotes ocupados con edificación sea igual o mayor al 75 % del número de lotes de la manzana. Cuando esta relación es menor, se considerará suelo no consolidado, a excepción de las áreas de protección.

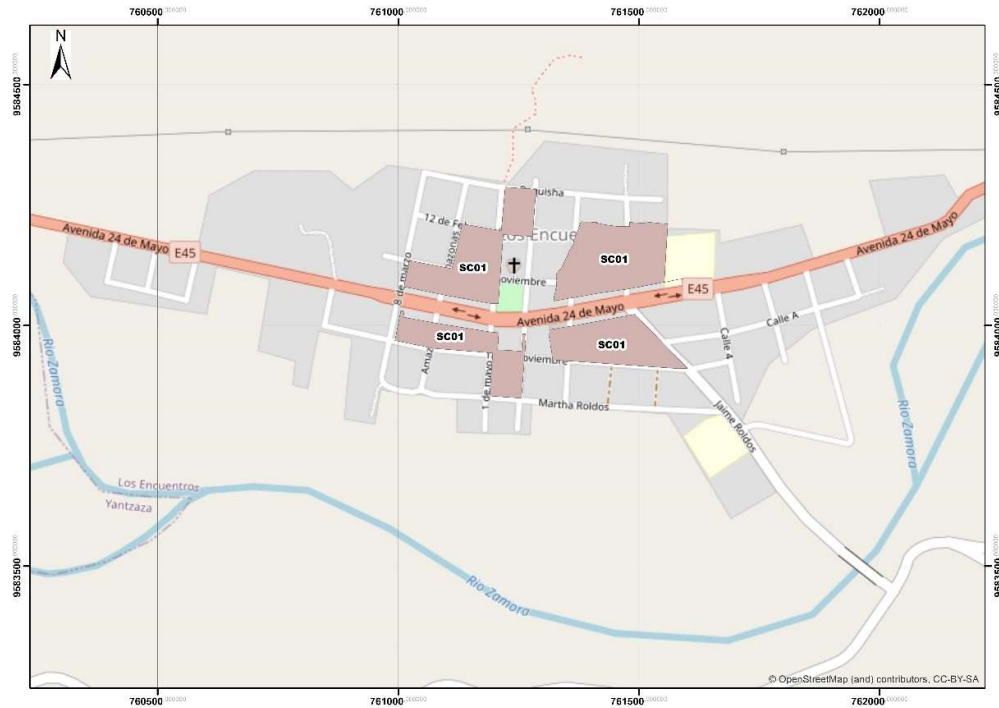


Figura 50. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, SC01, de Los Encuentros.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

El PIT SC01 considera el mayor aprovechamiento del lote, considerando las características existentes de las construcciones ya consolidadas en el centro del núcleo urbano.



Figura 51. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 46, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros

PIT SC01			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Gradual	Uso específico	RUM-3
Edificabilidad Básica	D204-80	Edificabilidad Máxima	D206-80 (AP)
Forma de Ocupación	Línea de Fábrica	COS Total / CUS Máxima	310%
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	6 pisos
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	N/A
COS PB	80%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	320%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	4 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

La particularidad de este PIT SC01, es el sistema constructivo porticado sobre la acera, el cual ya tiene esta tendencia edificatoria en el sector, en este sentido, los nuevos desarrollos que usen esta tipología sobre la acera en pisos superiores pueden acceder a este beneficio de mayor aprovechamiento pagando concesión onerosa de derechos, de esta manera se permite hasta un 40% de COS extra en los volados permitidos con los pisos de edificabilidad básica y máxima.

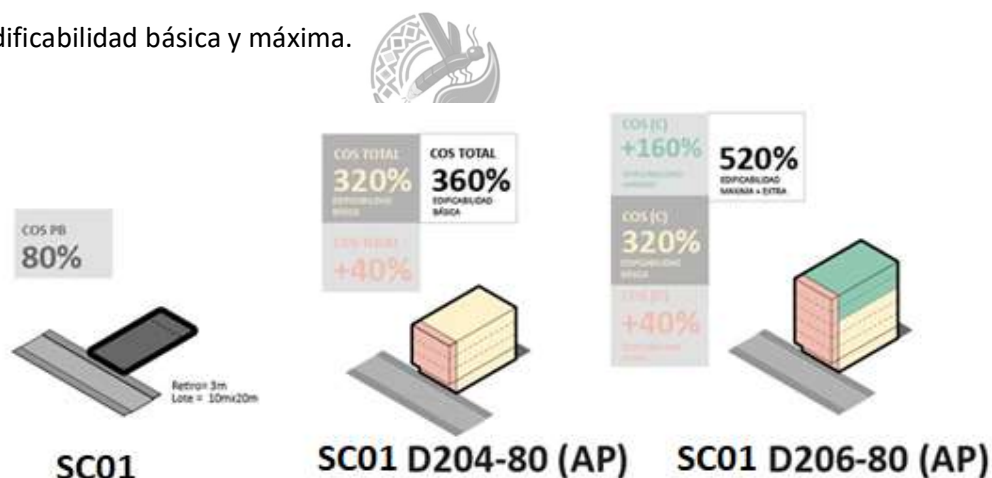


Figura 52. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros con sistema aporticado

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 47, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Los Encuentros con sistema aporticado

PIT SC01 – Aprovechamiento Extra con Sistema Aporticado			
COS Extra Básico	30%	Pisos Básica	4
COS Extra Máximo	50%	Pisos Máxima	6

COS Total / CUS Básica	360%	COS Total / CUS Máxima	520%
------------------------	------	------------------------	------

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 53. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, DV, de Los Encuentros.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Para la planificación de una buena accesibilidad al núcleo urbano de Los Encuentros, se propone el PIT DV, que considera parámetros técnicos que permitan un desarrollo vial en torno a la vía principal de acceso a la ciudad. De esta manera, se asigna un retiro frontal de 2 metros para un adecuado manejo del ancho vial en futuras intervenciones y se proyecta un mayor número de pisos en altura. Se considera el sistema aporticado únicamente para construcciones existentes.



Figura 54. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 48, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Los Encuentros

PIT DV			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Múltiple
Tratamiento	Potenciación	Uso específico	Múltiple
Edificabilidad Básica	C204-60 (AP)	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	2 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	280%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	4 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

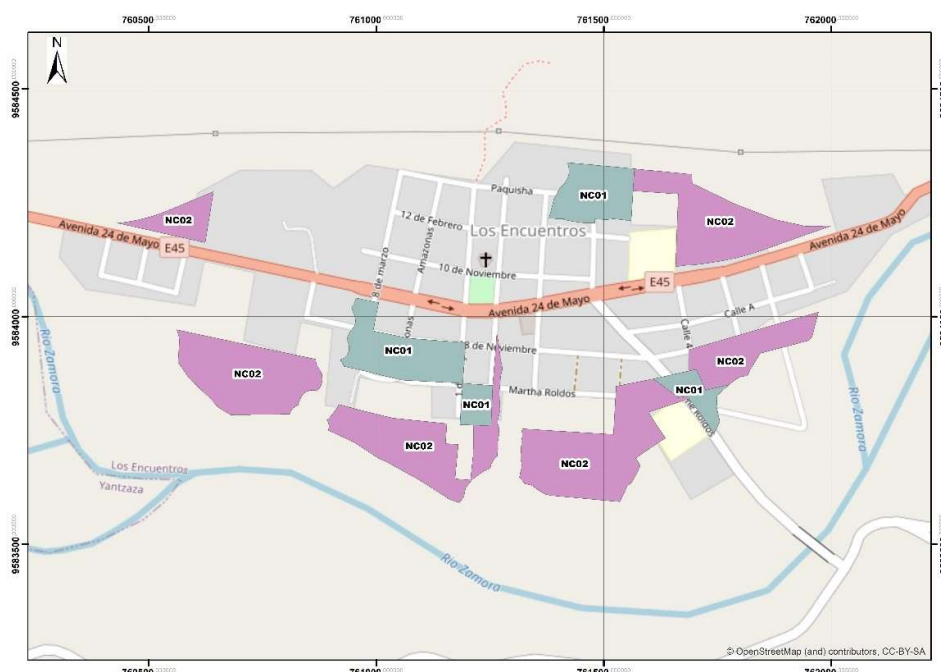


Figura 55. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC01 Y NC02, Los Encuentros.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En el PIT NC01 se mantienen las características existentes de las construcciones con baja densidad; sin embargo, se asigna un uso de suelo de mediana densidad para proyectar su desarrollo, permitiendo la compatibilidad con actividades económicas de mayor escala.

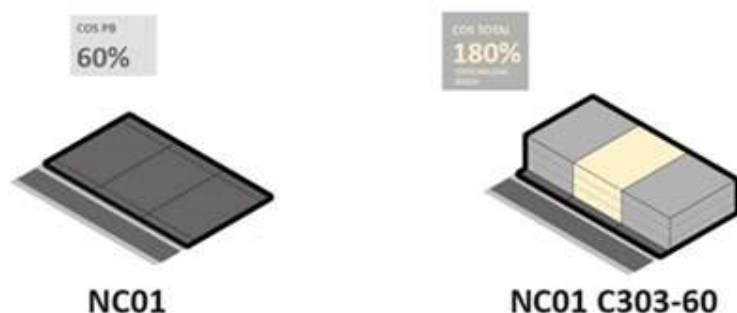


Figura 56. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 49, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Los Encuentros

PIT NC01			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Uso específico	RUM-2
Edificabilidad Básica	C303-60	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	300 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	15 m	Retiro Frontal	2 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	180%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Al PIT NC02 se le asignan aprovechamientos urbanísticos para mantener las características de las edificaciones existentes. Esta zona presenta amenazas de inundación, por lo que se deberán ajustar los aprovechamientos a los que se le asignen mediante un plan parcial.

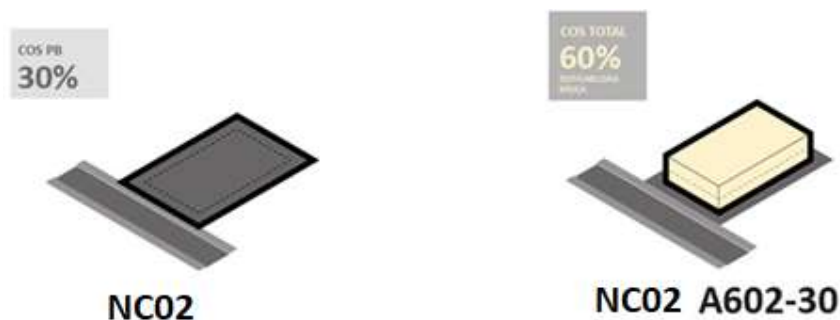


Figura 57. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 50, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Los Encuentros

PIT NC02			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Sostenimiento	Uso específico	RUB-2
Edificabilidad Básica	A602-30	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Aislada	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	600 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	20 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	30%	Retiro Lateral	3 m
COS Total / CUS Básica	60%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	2 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

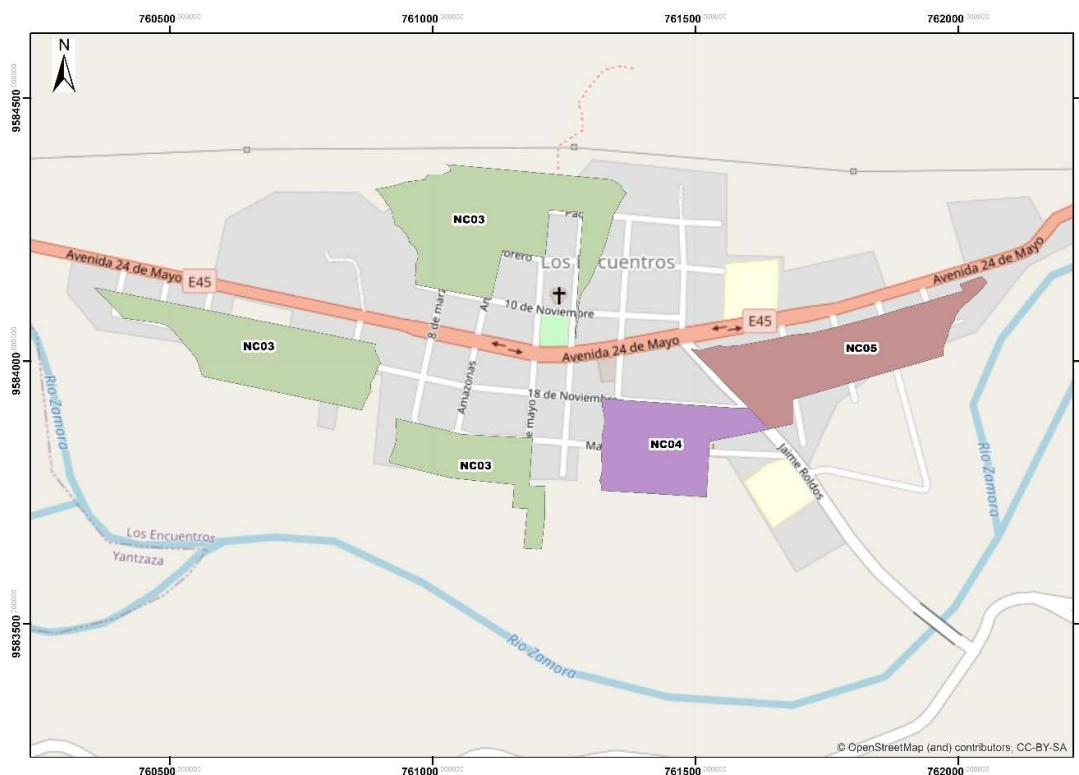


Figura 58. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC03, NC04 Y NC05, Los Encuentros.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En el PIT NC03 se identifica que aún no se ha logrado consolidar una tendencia edificatoria existente. Esto permite planificar el desarrollo de nuevos proyectos con características que destaquen el potencial paisajístico y generen mayor permeabilidad entre las construcciones, destinando un espacio para áreas verdes en los retiros.



Figura 59. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 51, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Los Encuentros

PIT NC03			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Uso específico	RUB-2
Edificabilidad Básica	B503-70	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Pareada	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	500 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	15 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	70%	Retiro Lateral	3 m
COS Total / CUS Básica	210%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Para el PIT NC04 se asigna un lote mínimo de 500 metros cuadrados para limitar los fraccionamientos; sin embargo, se otorga el mayor aprovechamiento posible en la ocupación del suelo. Esto permite promover proyectos en propiedad horizontal de conjuntos multifamiliares, manteniendo una baja densidad residencial. No obstante, se asigna un uso residencial de mediana densidad tipo 3 para proyectar un mayor desarrollo de actividades económicas.



Figura 60. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 52, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Los Encuentros

PIT NC04			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Uso específico	RUM-3
Edificabilidad Básica	C503-80	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continuo	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	500 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	15 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	80%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	240%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Al PIT NC05 se le asignan aprovechamientos urbanísticos acordes a las edificaciones existentes; sin embargo, se proyecta un uso residencial de mediana densidad tipo 3 con el objetivo de promover un mayor desarrollo comercial en la zona.



Figura 61. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC05 de la parroquia Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 53, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC05 de la parroquia Los Encuentros

PIT NC05			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Uso específico	RUM-3
Edificabilidad Básica	C203-60	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continuo	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	180%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

A continuación, se presenta una tabla resumen de los aprovechamientos urbanísticos para todos los PITS urbanos de la parroquia Los Encuentros

Tabla 54, aprovechamientos urbanísticos parroquia Los Encuentros

#	ID	Clasificación	Subclasificación*	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Edificabilidad máxima
1	DV	Urbano	Consol	Potenciación	Múltiple	M	C204-60 (AP)	NA
2	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A100004-30	NA
3	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A100004-30	NA
4	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A100004-30	NA
5	EQ2	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A602-30	NA
6	EQ2	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A602-30	NA
7	EQ2	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A602-30	NA
8	NC01	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM-3	C303-60	NA
9	NC01	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM-3	C303-60	NA
10	NC01	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM-2	C303-60	NA
11	NC01	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM-2	C303-60	NA
12	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUM	A602-30	NA
13	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB	A602-30	NA
14	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB-2	A602-30	NA
15	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB-2	A602-30	NA
16	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB-2	A602-30	NA
17	NC02	Urbano	No_Consol	Sostenimiento	Res_baja_den	RUB	A602-30	NA

#	ID	Clasificación	Subclasificación*	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Edificabilidad máxima
18	NC03	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_baja_den	RUB-2	B503-70	NA
19	NC03	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_baja_den	RUM	B503-70	NA
20	NC03	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_baja_den	RUB	B503-70	NA
21	NC04	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM-3	C503-80	NA
22	NC05	Urbano	No_Consol	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM-3	C203-60	NA
23	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
24	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
25	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
26	PQ-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
27	PRR-0	Urbano	Prot	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
28	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-3	D204-80 (AP)	D206-80 (AP)
29	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-3	D204-80 (AP)	D206-80 (AP)
30	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-3	D204-80 (AP)	D206-80 (AP)
31	SC01	Urbano	Consol	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-3	D204-80 (AP)	D206-80 (AP)
32	SP-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
33	SP-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
34	SP-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
35	SP-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
36	SP-0	Urbano	Prot	Recuperación	Prot_Ec	PE	PQ	NA
1	DV	Urbano	Consol	Potenciación	Múltiple	M	C204-60 (AP)	NA
2	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A100004-30	NA
3	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A100004-30	NA
4	EQ1	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A100004-30	NA
5	EQ2	Urbano	Consol	Mejoramiento Integral	Equip	E	A602-30	NA

Subclasificación*

Consol = Consolidado

No_consol = No consolidado

Prot = Protección

Elaborado: Equipo Consultor, 2024

5.2.3 Determinación de PITs Suelo Urbano, Chicaña

Las características de ocupación del suelo urbano de Chicaña, similar a las de Los Encuentros, presentan un bajo nivel de ocupación. Metodológicamente, se han utilizado los mismos principios para determinar el suelo

urbano consolidado y no consolidado, basándose en la proporción de predios edificados y la cobertura de sistemas de soporte y equipamientos.

En el área urbana de Chicaña se han delimitado diez Polígonos de Intervención Territorial: uno como suelo urbano consolidado, cuatro como suelo no consolidado, uno por derecho vial y 2 PITs de Equipamientos y dos como suelo de protección debido a factores ambientales y riesgo.

El suelo consolidado representa el 20.87 % del área urbana, el suelo no consolidado el 40.85 %, y el suelo de protección el 30.72 %. Además, se considera un 7.56 % para equipamiento, sumando así el 100 % de la ocupación del área urbana. Los suelos de protección por riesgo de inundación en todos los centros urbanos del cantón se consideran provisionales hasta que se realicen los estudios hidrológicos correspondientes que determinen las medidas de mitigación del riesgo del Suelo Urbano de Yantzaza.

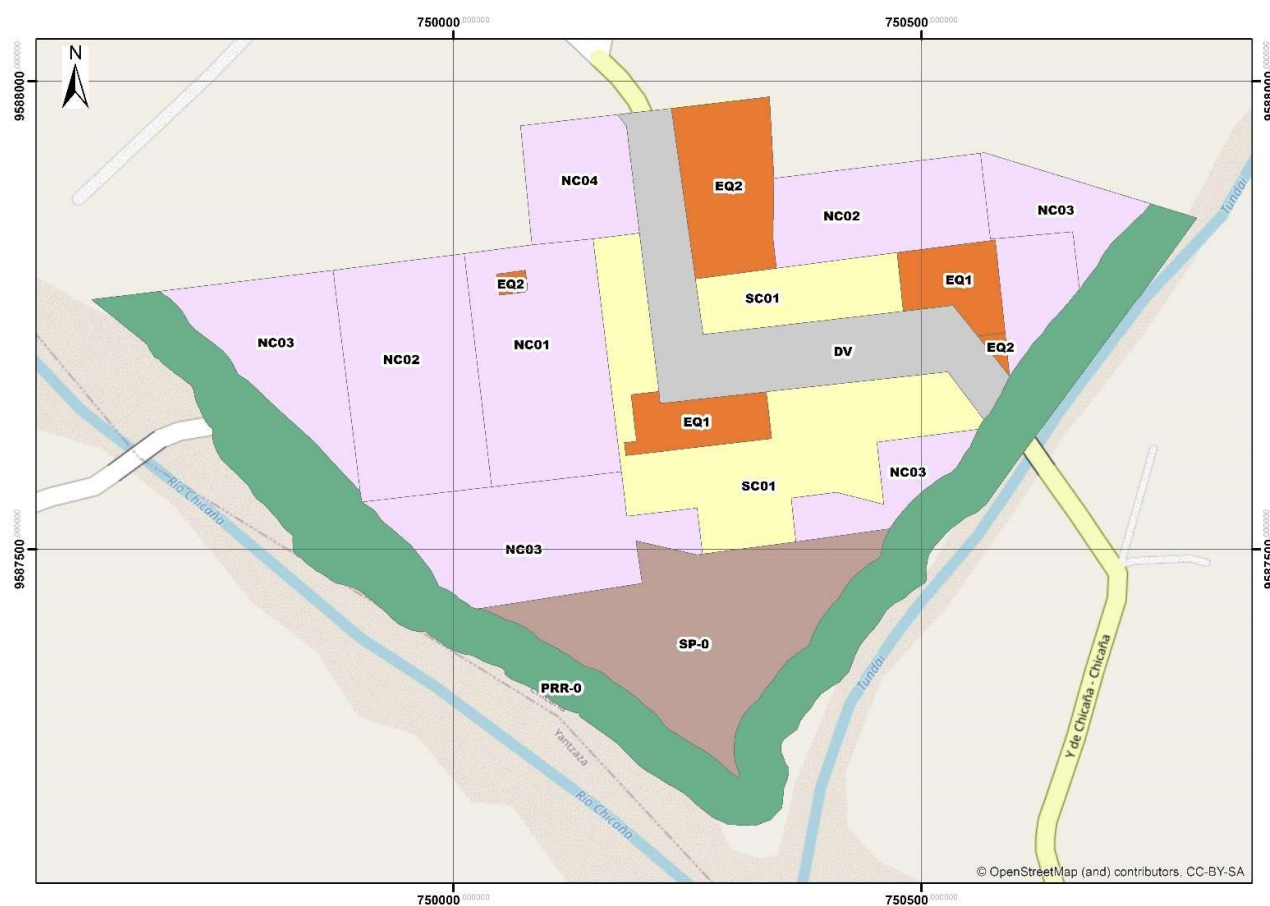


Figura 62. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano de la parroquia Chicaña.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

El PIT SC01 considera el mayor aprovechamiento del lote, teniendo en cuenta las características existentes de las construcciones ya consolidadas en el centro del núcleo urbano.

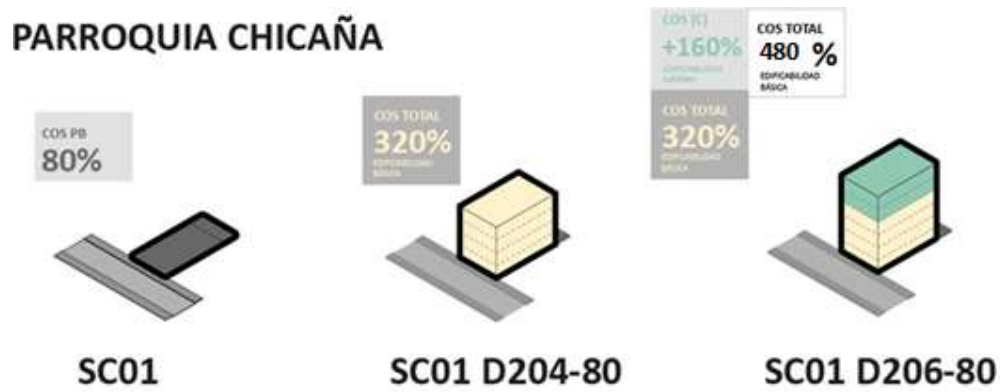


Figura 63. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 55, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña

PIT SC01			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Gradual	Uso específico	RUM-2
Edificabilidad Básica	D204-80	Edificabilidad Máxima	D206-80(AP)
Forma de Ocupación	Línea de Fábrica	COS Total / CUS Máxima	480%
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	6
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	N/A
COS PB	80%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	320%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	4 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

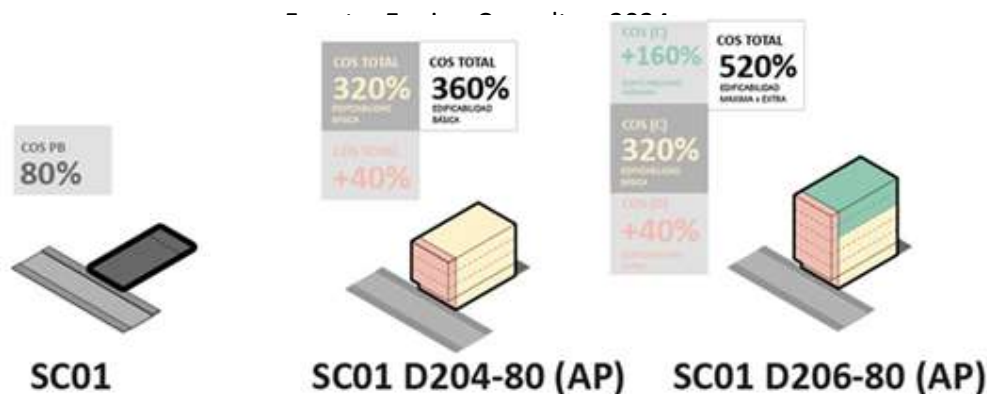


Figura 64. Aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña con sistema aporticado

Fuente: Equipo Consultor, 2024

La particularidad de este PIT SC01, es el sistema constructivo porticado sobre la acera, el cual ya está consolidado en el centro de Chicaña, en este sentido, los nuevos desarrollo que usen esta tipología sobre la acera en pisos superiores pueden acceder a este beneficio de mayor aprovechamiento pagando concesión onerosa de derechos, de esta manera, se permite hasta un 40% de COS extra en los volados permitidos en con los pisos de edificabilidad básica y edificabilidad máxima.

Tabla 56, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT SC01 de la parroquia Chicaña con sistema aporticado

PIT SC 01 – Aprovechamiento Extra con Sistema Aporticado			
COS Extra Básico	40%	Pisos Básica	4
COS Extra Máximo	160%	Pisos Máxima	6
COS Total / CUS Básica	360%	COS Total / CUS Máxima	520%

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Para la planificación de una buena accesibilidad al núcleo urbano de Yantzaza, se propone el PIT DV, que considera parámetros técnicos que permitan un desarrollo vial en torno a la vía principal de acceso a la ciudad. De esta manera, se asigna un retiro frontal de 2 metros para un adecuado manejo del ancho vial en futuras intervenciones y se proyecta un mayor número de pisos en altura. Se considera el sistema aporticado únicamente para construcciones existentes.



Figura 65. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 57, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT DV de la parroquia Chicaña

PIT DV			
Sub-Clasificación	Suelo Consolidado	Uso General	Múltiple
Tratamiento	Potenciación	Uso específico	Múltiple
Edificabilidad Básica	C204-60 (AP)	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	2 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	280%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	4 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 66. Esquemas en torno al PIT del núcleo urbano, NC01, NC02, NC03 Y NC04, Chicaña.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En los PIT NC01 y NC02 se mantienen las características existentes de las construcciones con baja densidad; sin embargo, se asigna un uso de suelo de mediana densidad para proyectar su desarrollo, permitiendo la compatibilidad con actividades económicas de mayor escala.

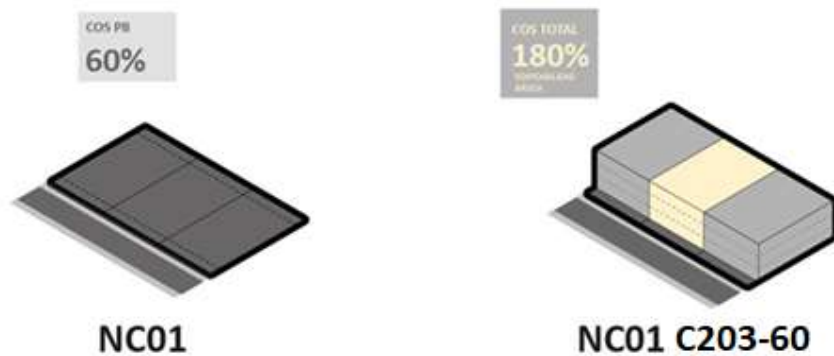


Figura 67. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 58, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC01 de la parroquia Chicaña

PIT NC01			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Uso específico	RUM-2
Edificabilidad Básica	C203-60	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	200 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	10 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	180%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

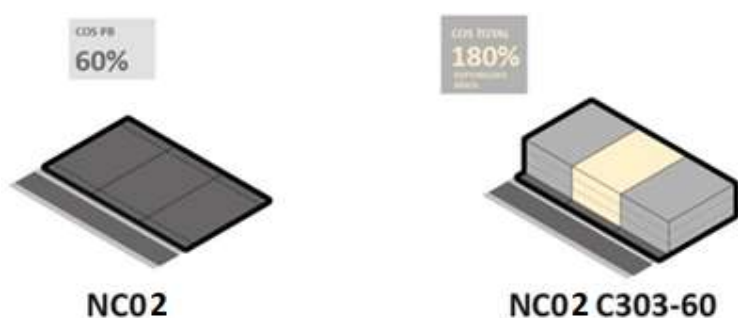


Figura 68. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 59, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC02 de la parroquia Chicaña

PIT NC02			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Desarrollo	Uso específico	RUM-2
Edificabilidad Básica	C303-60	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Continua	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	300 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	12 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	60%	Retiro Lateral	N/A
COS Total / CUS Básica	180%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

En los PIT NC03 y NC04 se identifica que aún no se ha consolidado una tendencia edificatoria existente. Esto permite planificar el desarrollo de nuevos proyectos con características que destaquen el potencial

paisajístico y generen mayor permeabilidad entre las construcciones, destinando un espacio para áreas verdes.

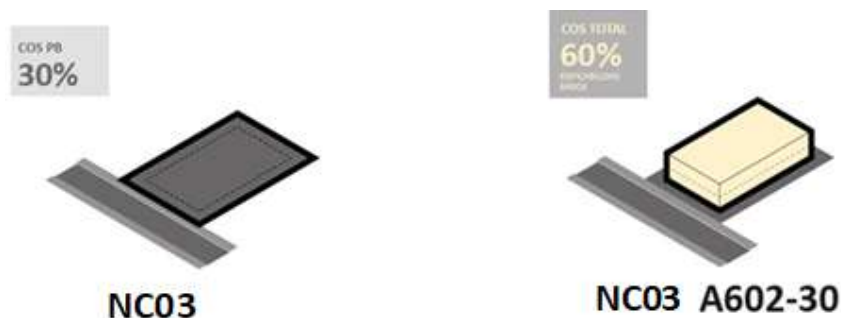


Figura 69. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 60, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC03 de la parroquia Chicaña

PIT NC03			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Sostenimiento	Uso específico	RUB-2
Edificabilidad Básica	A602-30	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Aislada	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	600 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	15 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	30%	Retiro Lateral	3 m
COS Total / CUS Básica	60%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	2 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

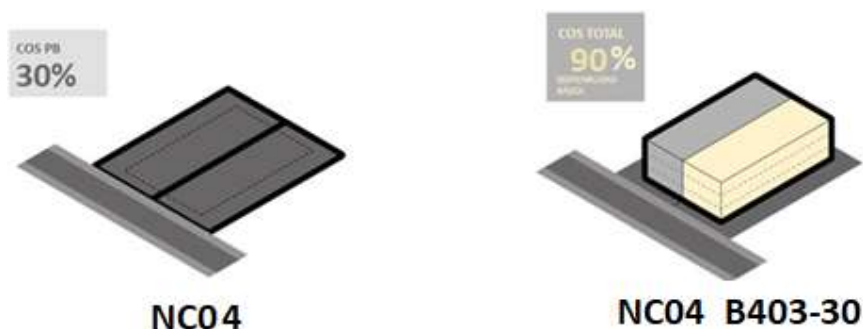


Figura 70. aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 61, aprovechamientos urbanísticos extra del PIT NC04 de la parroquia Chicaña

PIT NC04			
Sub-Clasificación	Suelo No Consolidado	Uso General	Residencial Urbano
Tratamiento	Desarrollo	Uso específico	RUB-2
Edificabilidad Básica	B403-30	Edificabilidad Máxima	N/A
Forma de Ocupación	Pareada	COS Total / CUS Máxima	N/A
Lote Mínimo	400 m ²	Pisos Máxima	N/A
Frente Mínimo	15 m	Retiro Frontal	3 m
COS PB	30%	Retiro Lateral	3 m
COS Total / CUS Básica	90%	Retiro Posterior	3 m
Pisos Básica	3 pisos	Distancia entre Bloques	6 m

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Tabla 62, Aprovechamientos urbanísticos de PITs urbanos de la parroquia Chicaña

#	ID	Clasificación	Subclasificación*	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Edificabilidad máxima
1	DV	Urbano	Consolidado	Potenciación	Múltiple	M	C204-60 (AP)	NA
2	EQ1	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A5003-40	NA
3	EQ1	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A5003-40	NA
4	EQ2	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A602-30	NA
5	EQ2	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A602-30	NA
6	EQ2	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Equip	E	A602-30	NA
7	NC01	Urbano	No Consolidado	Mejoramiento Integral	Res_urb_m_den	RUM	C203-60	NA
8	NC02	Urbano	No Consolidado	Desarrollo	Res_urb_m_den	RUA	C303-60	NA
9	NC02	Urbano	No Consolidado	Desarrollo	Res_urb_m_den	RUA	C303-60	NA
10	NC03	Urbano	No Consolidado	Sostenimiento	Res_baja_den	RUA	A602-30	NA
11	NC03	Urbano	No Consolidado	Sostenimiento	Res_baja_den	RUA	A602-30	NA
12	NC03	Urbano	No Consolidado	Sostenimiento	Res_baja_den	RUA	A602-30	NA
13	NC03	Urbano	No Consolidado	Sostenimiento	Res_baja_den	RUA	A602-30	NA
14	NC04	Urbano	No Consolidado	Desarrollo	Res_baja_den	RUA	B403-30	NA
15	PRR-0	Urbano	Protección	Protección Urbana	Prot_Ec	PE	PRR	NA
16	SC01	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-2	D204-80 (AP)	D206-80 (AP)
17	SC01	Urbano	Consolidado	Mejoramiento Gradual	Res_urb_m_den	RUM-2	D204-80 (AP)	D206-80 (AP)
18	SP-0	Urbano	Protección	Conservación	Prot_Ec	PE	SP	NA

Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.3 Determinación de PITs Rurales

En el suelo rural de Yantzaza, la determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) se ha realizado considerando, en primer lugar al componente estructurante delimitado en el PUGS 2020 en cuanto a la subclasificación (producción o protección), seguido del análisis del catastro vigente y catastro minero actualizado que maneja el GADMY, sumado a las características actuales del territorio, y todo esto alineándose con los principios de desarrollo rural sostenible y la conservación de los recursos naturales. El aprovechamiento urbanístico se alinea con las actividades rurales, evitando la implementación de usos urbanos inapropiados. La ley establece parámetros para el fraccionamiento de suelos rurales, teniendo en cuenta la extensión de la Unidad Productiva Familiar y las zonas agroecológicas homogéneas definidas por la Autoridad Agraria Nacional. Mientras tanto, se establecen normativas provisionales basadas en umbrales mínimos de unidades de producción familiar y coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Se enfatiza la importancia de mantener la vocación rural para viviendas aisladas, con instalaciones de apoyo a las actividades productivas, en armonía con las actividades extractivista y se destaca que, a excepción del suelo rural de expansión urbana, no se permite cambiar el uso del suelo basado en sus características físicas o naturales.

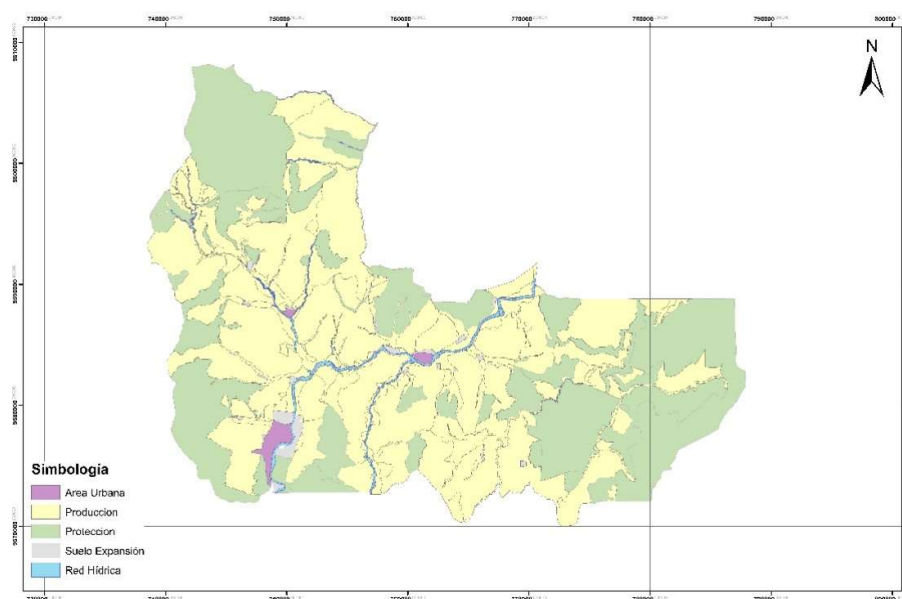


Figura 71. Determinación de PITs, Suelo Rural (Subclasificación) 2020.

Fuente: Estructurante, PUGS 2020.

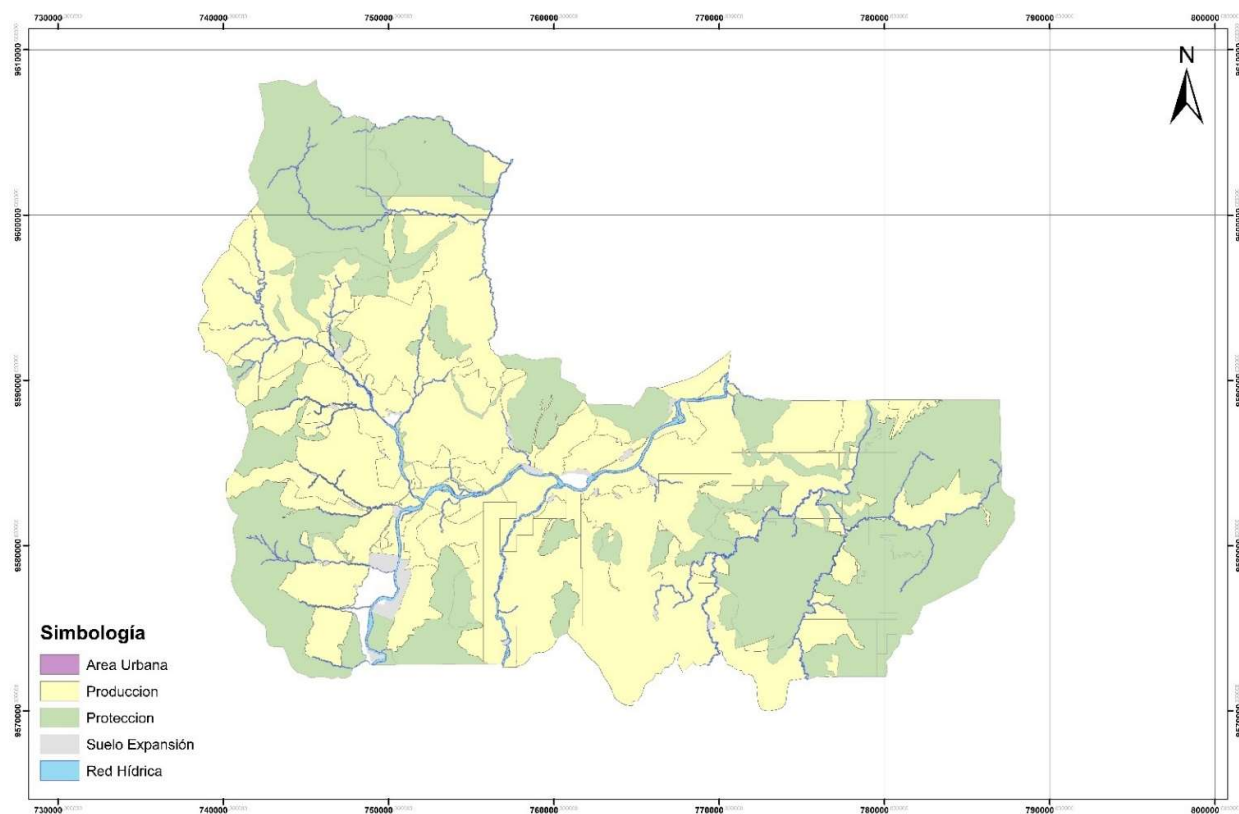


Figura 72. Determinación de PITs, Suelo Rural (Subclasificación) 2024

Fuente: Equipo Consultor 2024

La asignación de tratamientos urbanísticos, se acoge a lo establecido en el artículo 42 de la LOOTUGS, tal como se dispone para la concatenación correspondiente a la clasificación y subclasificación de suelo determinada en el componente estructurante, lo cual se detalla a continuación:

- Producción- Tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación
- Protección- Tratamientos de conservación y recuperación
- Expansión Urbana- Tratamientos de desarrollo

Dada la actividad comercial minera formal existente en el Cantón, y después de lo trabajado en un taller³ en territorio con el personal Técnico especialista del GADMY, se ha visto la necesidad de adaptar nuevos

³ Respaldo del acta de acuerdos en el Anexo G- de la carpeta de actualización PUGS 2024-2027

tratamientos que se explican a continuación, adicionalmente en el Anexo A. se adjunta el informe técnico justificativo de los mismos.

5.3.1 Determinación de nuevos tratamientos en suelo rural

En adición a los tratamientos urbanísticos previstos en la ley, y de conformidad con el último inciso del artículo 42 de la LOOTUGS, artículo 18 de su Reglamento, y artículo 30 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, se han desarrollado nuevos tratamientos urbanísticos para abordar una situación territorial compleja de la superposición de concesiones mineras con suelos clasificados como rural de protección y producción, una realidad no prevista inicialmente en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente. La solución propuesta permite la coexistencia de actividades extractivas con los objetivos de conservación y productividad, sin modificar el componente estructurante, el cual, según la normativa vigente, no puede ser alterado por un período de 12 años. Por tanto, se proponen 3 nuevos tratamientos que establecen un marco normativo específico dentro del componente urbanístico del PUGS, facilitando una gestión más precisa y adaptada de estas áreas, y buscando un equilibrio entre el desarrollo económico, la protección ambiental y la sostenibilidad de las actividades productivas preexistentes.

Mitigación extractiva condicionada: Este tratamiento se aplica a zonas rurales donde se permite la actividad minera de exploración y explotación de recursos minerales, sujeta a condiciones y regulaciones específicas. Su objetivo es equilibrar la actividad extractiva con la protección ambiental y el desarrollo sostenible. Se requieren autorizaciones de la autoridad competente y planes de manejo ambiental adecuados, conforme a cada caso. Este tratamiento es aplicable tanto en suelos de protección como de producción donde existen concesiones mineras en estado de explotación para minería, con actividad predominante de explotación minera y que cuentan con autorización del ente competente.

Conservación con potencial extractivo: Este tratamiento se aplica a áreas rurales clasificadas como suelo de protección, donde existen concesiones mineras en estado de exploración y donde puede haber explotación de forma no predominante. Prioriza la conservación del patrimonio natural, pero reconoce la presencia de concesiones mineras con actividades de exploración. Permite actividades de prospección y exploración controladas, manteniendo un enfoque principal en la gestión ambiental y ecológica del territorio. Si bien actualmente no tiene una actividad predominante de explotación, existe el potencial de que se desarrolle explotación minera, incluso a gran escala, sujeta a las autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades competentes.

Promoción productiva con potencial extractivo: Este tratamiento se enfoca en fomentar actividades agrícolas y pecuarias en zonas rurales clasificadas como suelo de producción, mientras se reconoce la presencia de concesiones mineras en fase de exploración y donde puede haber explotación de forma no predominante. Busca equilibrar el desarrollo agropecuario con la posibilidad futura de actividades extractivas, promoviendo un uso diversificado y sostenible del suelo. Permite actividades de exploración minera controladas, mientras se mantiene el enfoque principal en la promoción de actividades productivas tradicionales. Si bien actualmente no tiene una actividad predominante de explotación minera, existe el

potencial de que en el futuro se desarrolle explotación minera, incluso a gran escala, sujeta a las autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades competentes.

Estos nuevos tratamientos urbanísticos permiten abordar la compleja realidad territorial del cantón Yantzaza, donde las concesiones mineras se superponen con suelos clasificados como de protección y producción, sin necesidad de modificar el componente estructurante del PUGS vigente.

Consideraciones Generales

En las áreas Protección Ecológica Tipo 2 y Uso Agropecuario Tipo 3, se permitirán actividades de exploración minera, mientras que la explotación estará restringida y sujeta a autorizaciones específicas del gobierno central.

Se permitirá de forma restringida los usos de suelo específicos industriales para el refinamiento de metales en los usos de suelo Aprovechamiento Extractivo, Protección Ecológica Tipo 2 y Uso Agropecuario Tipo 3.

Se establece que la edificabilidad y forma de ocupación del suelo para proyectos de explotación minera autorizados por el gobierno central se definirán en los instrumentos que autoricen la explotación de la concesión, reconociendo la autoridad del gobierno central en estos casos. La infraestructura no aprobada por la autoridad minera nacional que no sea infraestructura minera deberá cumplir con la normativa local.

5.3.2 Determinación de PITs, Suelo Rural en Yantzaza.

En los Polígonos de Intervención en el suelo rural de Yantzaza, se han establecido diversos esquemas para promover el Desarrollo sostenible y la actividad agrícola-residencial. Cada PIT rural cuenta con características específicas, como un área de alrededor de 10,000 m² y un enfoque en la producción sostenible. Se fija un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) que permite una edificabilidad básica y máxima, con una tipología edificatoria que suele mantenerse dentro de los límites de la línea de fábrica y ciertos retiros posteriores.

Estos esquemas buscan promover la mejora integral de las zonas rurales, fomentando la actividad agrícola y la preservación del entorno natural. Se establecen pautas para una ocupación sostenible del suelo y la integración de equipamientos comunitarios. Además, se impulsan medidas de mitigación ambiental para asegurar la armonía entre el Desarrollo humano y la conservación del medio ambiente.

El propósito principal de estos esquemas es promover un crecimiento rural ordenado y sustentable, preservando la identidad agrícola de la región y mejorando la calidad de vida de sus habitantes. Estas iniciativas, planteadas por el Equipo Consultor, ofrecen una guía importante para el desarrollo futuro de las zonas rurales de Yantzaza, asegurando un equilibrio adecuado entre el progreso y la preservación del entorno natural.

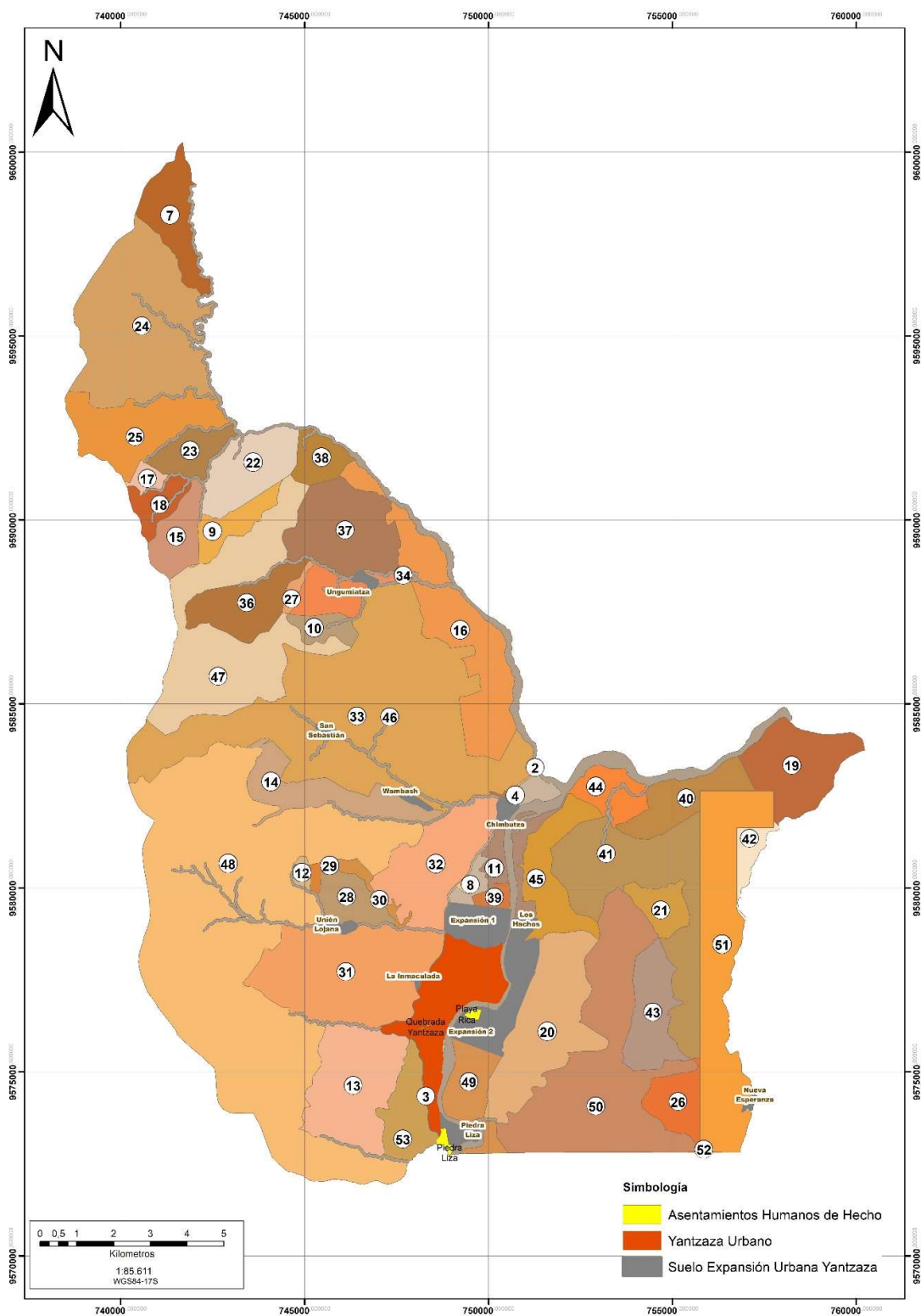


Figura 73. Determinación de PITs, Suelo Rural Parroquia Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

PITS en zonas Productivas (PR): En los Polígonos de Intervención en el suelo rural de Yantzaza, los PR están diseñados para promover la productividad agrícola y residencial sostenible. Cada PR, abarca un área considerable de alrededor de 10,000 m², con un enfoque en la producción sostenible y la ocupación responsable del suelo. Se establecen coeficientes de ocupación que permiten una edificación acorde con las necesidades de la actividad agrícola, con tipologías edificatorias diseñadas para integrarse armoniosamente con el entorno rural.⁴ El objetivo principal de estos PR es impulsar el Desarrollo agrícola y residencial en las zonas rurales de Yantzaza, garantizando al mismo tiempo la preservación del entorno natural y la calidad de vida de sus habitantes.

PITS en zonas de Protección (PT): Los PT, se encuentran ubicados estratégicamente en áreas de importancia ambiental y de protección en Yantzaza. Estos polígonos están destinados a la regeneración y mejora de los ecosistemas locales, así como a la conservación activa de recursos naturales. Con un enfoque en la regeneración ambiental y el manejo sostenible de los recursos naturales, los PT establecen medidas para proteger áreas de reserva ecológica y promover prácticas de conservación. El propósito principal de los PT es salvaguardar la biodiversidad y los servicios ecosistémicos de Yantzaza, asegurando un equilibrio adecuado entre el Desarrollo humano y la conservación del medio ambiente.

PITS en zonas de Actividad Extractivista minera comercial (COM): Los Polígonos de Intervención en Zonas de Extracción Minera están diseñados para mitigar los impactos de actividades extractivas en el entorno rural de Yantzaza. Estos polígonos se centran en la mitigación ambiental y la promoción de prácticas de extracción responsables en áreas de interés natural. Con un enfoque en la mitigación de impactos ambientales negativos, los AEM establecen medidas para proteger y preservar los recursos naturales, así como para promover el Desarrollo económico sostenible. El objetivo principal de los AEM es garantizar una extracción responsable de recursos naturales en Yantzaza, minimizando los efectos negativos en el entorno y contribuyendo al bienestar de las comunidades locales.

Tabla 63, Edificabilidad PITs rurales parroquia de Yantzaza

PITS RURAL YANTZAZA							
No.	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
1	DV-0	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	0
2	DV-0	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	0
3	DV-0	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	0
4	EQ1	Rural	Producción	Promoción Productiva	Equipamiento	E	A5002-40
5	EQ1	Rural	Producción	Promoción Productiva	Equipamiento	E	A5002-40
6	EQ2	Rural	Producción	Promoción Productiva	Equipamiento	E	A5002-40
7	PR01	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
8	PR02	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1.5 (VU)
9	PR02	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)

⁴ Adicionalmente, estos polígonos pueden albergar actividades de exploración minera, reconociendo el que estas actividades puedan volverse predominantes en el futuro, sujetas a las autorizaciones correspondientes de las autoridades competentes.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

PITS RURAL YANTZAZA							
No.	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
10	PR02	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
11	PR03	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1.5 (VU)
12	PR03	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	NA
13	PR03	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	NA
14	PR03	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	NA
15	PR04	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	NA
16	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
17	PR04	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	NA
18	PR04	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	NA
19	PR05	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
20	PR06	Rural	Producción	Recuperación	Suelo de Reserva	SR	A5002-1,5(VU)
21	PR06	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	NA
22	PR06	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
23	PR06	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
24	PR06	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
25	PR06	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
26	PR06	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	NA
27	PR09	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
28	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
29	PR09	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
30	PR09	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
31	PR09	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A10002-2.5 (VU)
32	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
33	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
34	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
35	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
36	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
37	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
38	PR14	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
39	PR15	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1.5 (VU)

PITS RURAL YANTZAZA							
No.	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
40	PR19	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
41	PR20	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
42	PR20	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
43	PR20	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
44	PR21	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
45	PR22	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1.5 (VU)
46	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	RNR-1	PT - 0
47	PT02	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	NA
48	PT03	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	NA
49	PT05	Rural	Protección	Conservación	Suelo de Reserva	SR	A5002-1.5(VU)
50	PT06	Rural	Protección	Conservación	Protección	RNR-1	NA
51	COM01	Rural	Producción	Promoción Productiva con potencial extractivo	Uso Agropecuario 3	PE2	A100002-0.5 (VU)
52	COM01	Rural	Protección	Conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5 (VU)
53	PT11	Rural	Protección	Conservación	Suelo de Reserva	SR	A5002-1,5 (VU)

Fuente: Equipo Consultor, 2024



5.3.3 Determinación de PITs, Suelo Rural en Los Encuentros.

En los Polígonos de Intervención en el suelo rural de Los Encuentros, se han establecido esquemas para promover el desarrollo integral⁵, cada uno con un área de alrededor de 10,000 m² se enfoca en un desarrollo sostenible que reconoce la coexistencia de diferentes usos del suelo. Estos esquemas buscan mejorar las zonas rurales, fomentando la actividad agrícola, la preservación del entorno natural y la integración de equipamientos comunitarios, mientras se implementan medidas de mitigación ambiental. El objetivo principal es promover un crecimiento rural, ordenado y sustentable, preservando la identidad agrícola y mejorando la calidad de vida de los habitantes. Estas iniciativas, planteadas por el Equipo Consultor, guían el futuro del Desarrollo rural, equilibrando el progreso con la preservación del entorno natural.

⁵ Actividades de desarrollo sostenible, económicas, incluyendo la agricultura, la residencia rural y la minería regulada y responsable.

términos de ocupación del suelo, se establecen medidas para proteger áreas de reserva ecológica y promover prácticas de conservación. Estos PT, como el PT01-07, y otros, se orientan hacia la preservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos de Los Encuentros.

PITS en zonas de Actividad Extractivista minera comercial (COM): Los Polígonos de Intervención en Zonas de Extracción Minera en la parroquia Los Encuentros se ha apoyado en el catastro minero al considerar estratégicamente fomentar prácticas de mitigación. Cada AEM, cubre un área extensa de aproximadamente 100,000 m², con un enfoque en la mitigación ambiental y el aprovechamiento responsable de los recursos naturales. Estos polígonos establecen medidas específicas para promover el uso sostenible de los recursos naturales y la preservación de los ecosistemas locales. Su objetivo principal es impulsar el desarrollo del extractivismo en la región de Los Encuentros.

Tabla 64, Edificabilidad PITs rurales parroquia de Los Encuentros

PITS RURAL LOS ENCUENTROS							
		Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
1	COM10	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
2	COM12	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
3	COM13	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
4	COM13	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
5	COM14	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
6	COM18	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A25002-1.5
7	COM23	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
8	COM25	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
9	COM25	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
10	COM27	Rural	Protección	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
11	COM29	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A10002-2.5 (VU)
12	COM29	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
13	COM29	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A10002-2.5 (VU)
14	COM29	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
15	COM32	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
16	COM35	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
17	COM38	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
18	COM45	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
19	COM46	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
20	COM47	Rural	Producción	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM

PITS RURAL LOS ENCUENTROS							
		Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
21	COM47	Rural	Producción	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
22	COM47	Rural	Producción	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
23	COM47	Rural	Producción	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
24	COM48	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
25	COM48	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
26	COM5	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
27	COM51	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
28	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
29	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
30	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
31	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
32	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
33	COM54	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
34	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
35	COM54	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica	PE2	A100002-0.5(VU)
36	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
37	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
38	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
39	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
40	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
41	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
42	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
43	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
44	COM56	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A 5002-1 (VU)
45	COM58	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
46	COM6	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A100002-0.5(VU)
47	COM60	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
48	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
49	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM

PITS RURAL LOS ENCUENTROS							
		Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
50	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
51	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
52	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
53	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
54	COM62	Rural	Protección	Mitigación extractiva condicionada	Uso de aprovechamiento extractivo	UAE	OE-PM
55	COM7	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
56	COM9	Rural	Producción	Promoción productiva con potencial extractivo	Uso agropecuario 3	UA3	A100002-0.5(VU)
57	DV-0	Rural	Producción	Recuperación	Suelo de Reserva	SR	DV - 0
58	PR01	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
59	PR01	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
60	PR02	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
61	PR02	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
62	PR03	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
63	PR03	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
64	PR03	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
65	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
66	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1 (VU)
67	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
68	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
69	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
70	PR05	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
71	PR05	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
72	PR08	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
73	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
74	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
75	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
76	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
77	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
78	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
79	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
80	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)

PITS RURAL LOS ENCUENTROS							
		Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
81	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
82	PR11	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
83	PR13	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
84	PR14	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
85	PR14	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
86	PR14	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
87	PR18	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
88	PR18	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
89	PR18	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
90	PR20	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
91	PR20	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
92	PR23	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
93	PR23	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
94	PR24	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
95	PR27	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
96	PR28	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
97	PR29	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
98	PR30	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
99	PR36	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
100	PR36	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
101	PR36	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
102	PR36	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
103	PR36	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
104	PR36	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
105	PR38	Rural	Producción	Promoción Productiva	Suelo de Reserva	SR	A5002-1.5 (VU)
106	PR39	Rural	Producción	Promoción Productiva	Suelo de Reserva	SR	A5002-1.5 (VU)
107	PR40	Rural	Producción	Promoción Productiva	Suelo de Reserva	SR	A5002-1 (VU)
108	PR43	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
109	PR47	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
110	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
111	PT02	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
112	PT03	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
113	PT04	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
114	PT05	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A100002-0.5(VU)
115	PT08	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
116	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
117	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)

PITS RURAL LOS ENCUENTROS							
		Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
118	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
119	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
120	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
121	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
122	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
123	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A100002-0.5(VU)
124	PT18	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
125	PT18	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE2	PT - 0
126	PT18	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
127	PT20	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
128	PT20	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
129	PT23	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
130	PT23	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
131	PT23	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
132	PT36	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
133	PT48	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0

Fuente: Equipo Consultor, 2024



5.3.4 Determinación de PITs, Suelo Rural en Chicaña.

En los Polígonos de Intervención en el suelo rural de Chicaña, se han establecido esquemas para promover el Desarrollo sostenible y la actividad agrícola-residencial, cada uno con un área de alrededor de 10,000 m² y un enfoque en la producción sostenible. Estos esquemas buscan mejorar las zonas rurales, fomentando la actividad agrícola, la preservación del entorno natural y la integración de equipamientos comunitarios, mientras se implementan medidas de mitigación ambiental. El objetivo principal es promover un crecimiento rural, ordenado y sustentable, preservando la identidad agrícola y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

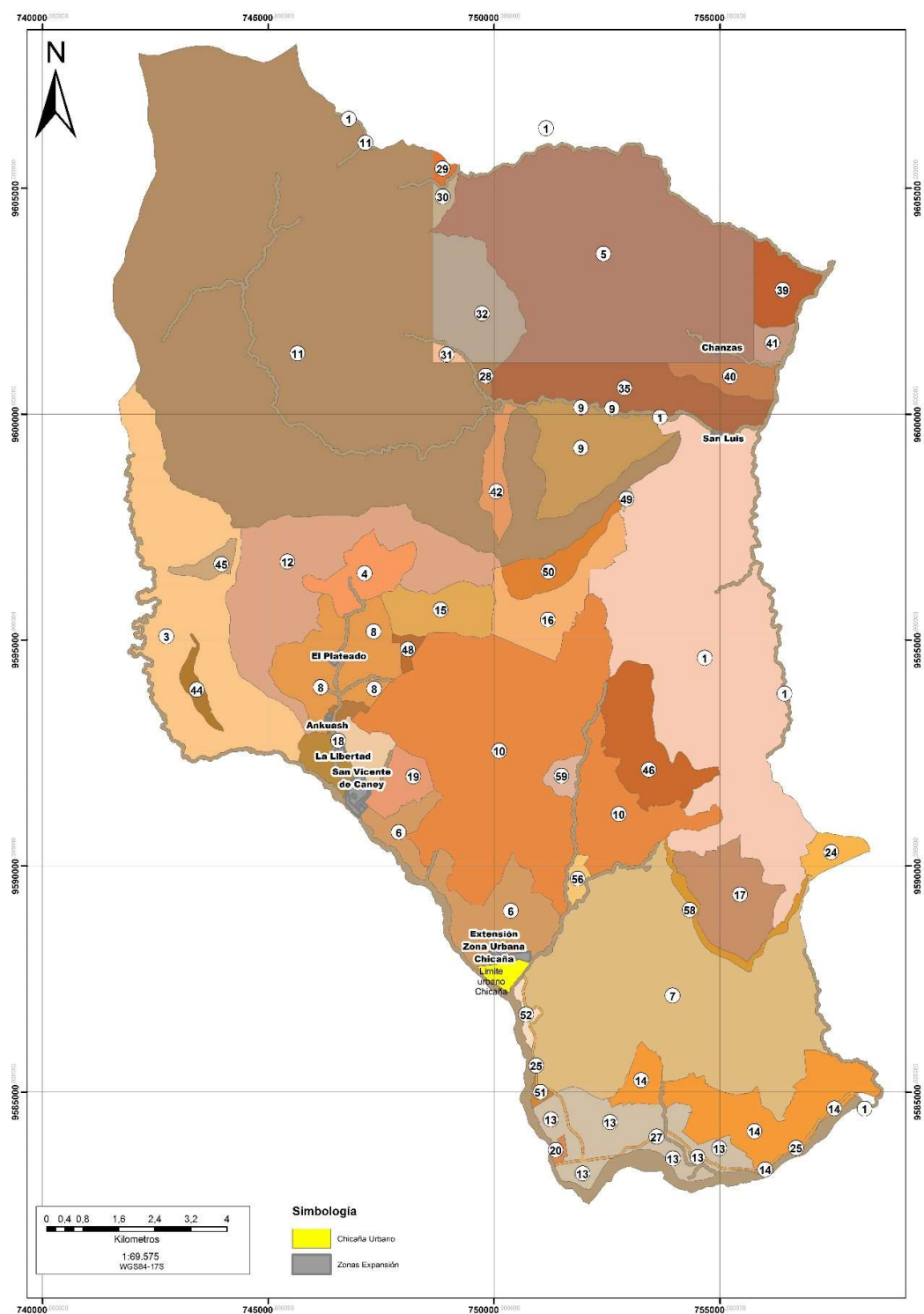


Figura 75. Determinación de PITs, Suelo Rural en Chicaña.

Fuente: Equipo Consultor, 2024

PITS en zonas Productivas (PR): Estos polígonos fomentan la productividad agrícola y residencial sostenible en áreas de alrededor de 10,000 m², con coeficientes de ocupación que permiten una edificación acorde con las necesidades agrícolas y el entorno rural.

PITS en zonas de Protección (PT): Diseñados para conservar áreas de importancia ambiental, estos polígonos se centran en la regeneración ambiental y el manejo sostenible de recursos naturales, protegiendo reservas ecológicas y promoviendo la conservación de la biodiversidad.

PITS en zonas de Actividad Extractivista minera comercial (COM): Se promueve el aprovechamiento responsable de recursos naturales con un enfoque en la mitigación ambiental y el Desarrollo sostenible del extractivismo en la región de Chicaña.

Tabla 65, Edificabilidad PITs rurales Chicaña

PITS RURAL CHICAÑA							
No.	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
1	DV-0	Rural	Protección	Conservación	Suelo de Reserva	SR	DV -0
2	EQ1	Rural	Producción	Promoción Productiva	Equipamiento	E	A5002-40
3	EQ1	Rural	Producción	Promoción Productiva	Equipamiento	E	A5002-40
4	PR02	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
5	PR04	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
6	PR05	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
7	PR05	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
8	PR06	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
9	PR06	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
10	PR07	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
11	PR08	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
12	PR08	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
13	PR09	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
14	PR10	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
15	PR11	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
16	PR11	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
17	PR12	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A200002-0.25(VB)
18	PR12	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	A200002-0.25(VB)
19	PR13	Rural	Producción	Recuperación	Recurso Natural Renovable	RNR-1	PT - 0
20	PR18	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
21	PR18	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5

PITS RURAL CHICAÑA							
No.	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad básica
22	PR20	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
23	PR22	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
24	PR23	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
25	PR23	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
26	PR23	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
27	PR24	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1(VU)
28	PR27	Rural	Producción	Promoción Productiva	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A10002-2.5 (VU)
29	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección ecológica	PE1	PT-0
30	PT01	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
31	COM01	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	PT - 0
32	COM01	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	PT - 0
33	COM01	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	PT - 0
34	COM01	Rural	Protección	conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	PT - 0
35	PT02	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
36	PT04	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
37	PT04	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
38	PT05	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
39	PT06	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
40	PT08	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1(VU)
41	PT08	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A5002-1(VU)
42	PT08	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A50002-1
43	PT10	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
44	PT11	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5
45	PT12	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A200002-0.25(VB)
46	PT12	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A200002-0.25(VB)
47	COM02	Rural	Protección	Conservación con potencial extractivo	Uso de protección ecológica 2	PE2	A200002-0.25(VB)
48	PT13	Rural	Protección	Conservación	Protección Ecológica	PE1	PT - 0
49	PT18	Rural	Protección	Conservación	Recurso Natural Renovable	RNR-2	A25002-1.5

Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.3.5 Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana

En determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) de las zonas de expansión asignadas en el PUGS 2019 -2023, se evidenció dentro del diagnóstico que estas zonas se están desarrollando con el concepto de caseríos dispersos. En este sentido, se ha asignado un uso restringido de vivienda, dado que el estudio de la ocupación del suelo edificable en los núcleos urbanos, puede abastecer el crecimiento poblacional del cantón Yantzaza por los diez años proyectados al 2034, de esta manera, el objetivo es limitar el crecimiento urbano innecesario de los llamados caseríos, los cuales, se encuentran catalogados como área de expansión urbana, logrando así consolidar y densificar el área urbana existente.

A continuación, se muestra los polígonos de intervención territorial propuestos en zonas de expansión, ordenados por parroquias del cantón: i) Yantzaza, ii) Los Encuentros y iii) Chicaña

5.3.6 Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana en Yantzaza.

En el marco de la determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) en las áreas de expansión urbana designadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2019-2023 para Yantzaza, se detectó durante el diagnóstico que estas regiones están experimentando un desarrollo caracterizado por la presencia de caseríos dispersos. En respuesta a esto, se ha establecido un uso restringido para fines residenciales, dado que el análisis de la ocupación del suelo edificable en los núcleos urbanos indica que pueden satisfacer las necesidades de crecimiento poblacional del cantón hasta el año 2034. El objetivo principal es controlar el crecimiento urbano superfluo en estos caseríos identificados en el diagnóstico 2024, consolidando y densificando así el área urbana preexistente.

Para todas las zonas de expansión, que sean necesario realizar un fraccionamiento menor al establecido se lo dará previo plan parcial.

A continuación, se presta una tabla en la cual se detallan los polígonos de intervención territorial propuestos para las zonas de expansión, organizados según las parroquias del cantón:

1) Yantzaza:

Tabla 66, Zonas de Expansión parroquia de Yantzaza.

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Expansión 1	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40
Expansión 1	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Expansión 1	EX01	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	Aislada	1000	40	2	NA	3	3	3	6	35	70
Expansión 2	EX02	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	Aislada	1000	40	2	NA	3	3	3	6	35	70

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Expansión 2	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Expansión 2	PRR	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Expansión 2	EX02	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	Aislada	1000	40	2	NA	3	3	3	6	35	70
La Inmaculada	EX04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	C302-60 (VB)	Continuo	300	12	2	NA	3	0	4	6	60	120
La Inmaculada	DV-0	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
La Inmaculada	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Zona de Protección Piedra Liza	PRR	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Zona de Protección Piedra Liza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A10002-2 (VU)	Aislada	10000	40	2	NA	3	3	3	6	2	4
Zona de Protección Piedra Liza	PQ	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PR	PT-0	NA	0	0	0	NA	0	0	0	0	0	0
Zona de Protección Piedra Liza	PQ	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PR	PT-0	NA	0	0	0	NA	0	0	0	0	0	0

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Zona de Protección Piedra Liza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A10002-2 (VU)	Aislada	10000	40	2	NA	3	3	3	6	2	4
Zona de Protección Piedra Liza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A10002-2 (VU)	Aislada	10000	40	2	NA	3	3	3	6	2	4
Chimbutza	EX10	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A5000-5 (VB)	Aislada	5000	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
Chimbutza	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40
Chimbutza	EQ3	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	2	NA	5	5	5	6	40	80

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Chimbutza	DV-0	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Chimbutza	PRR	Rural	Prot	Desarrollo	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Chimbutza	EX10	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A5000-5 (VB)	Aislada	5000	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
Los Hachos	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40
Los Hachos	PRR	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Los Hachos	EX06	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_Rural	RR	A602-10 (VM4)	Aislada	600	15	2	NA	5	5	5	6	2	4
Los Hachos	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40
Nueva Esperanza	EX12	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A202-60 (VB)	Aporticada	200	10	2	NA	2	0	4	6	60	120
Nueva Esperanza	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40
Nueva Esperanza	EQ3	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	2	NA	5	5	5	6	40	80

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Nueva Esperanza	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Nueva Esperanza	PRR	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Nueva Esperanza	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
San Sebastián	EX08	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	10	20
San Sebastián	EQ2	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A602-30	Aislada	600	15	2	NA	5	5	5	6	30	60

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
San Sebastián	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40
San Sebastián	PRR	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
San Sebastián	EQ2	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A602-30	Aislada	600	15	2	NA	5	5	5	6	30	60
Ungumiatza	EX11	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	10	20
Ungumiatza	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Ungumiatza	EQ2	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A602-30	Aislada	600	15	2	NA	5	5	5	6	30	60
Ungumiatza	EX11	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	10	20
Unión Lojana	EX05	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_Rural	RR	A602-10 (VM4)	Aislada	600	15	2	NA	5	5	5	6	2	4
Unión Lojana	PRR	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	PRR	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0
Unión Lojana	SP-0	Rural	Prot	Prot_Urban	Prot_Ec	PE	SP	NA	0	NA	0	NA	0	0	0	0	0	0

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Wambash	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	Aislada	1000	20	2	NA	3	3	3	6	35	70
Wambash	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	5	5	6	20	40



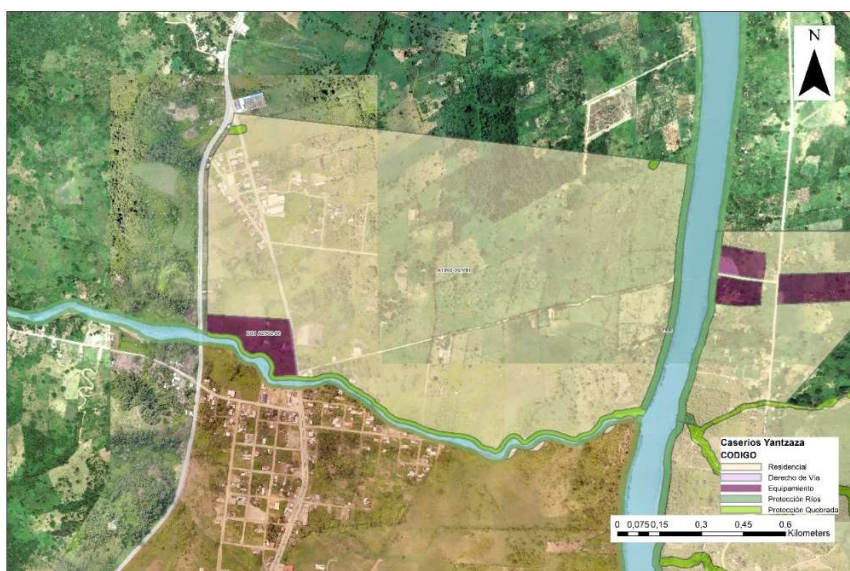


Figura 76. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana 01 en Yantaza.

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 77. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana 02 en Yantaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 78. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Zona de Protección Piedra Liza en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 79. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Inmaculada en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 80. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Sector Unión Lojana en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 81. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Los Hachos en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 82. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, San Sebastián, Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 83. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Wambash en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 84. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Chimbutza en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 85. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Ungumiatza, en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024



Figura 86. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Nueva Esperanza, en Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, 2024

Yantzaza
ALCALDÍA ciudadana

5.3.7 Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana en Los Encuentros.

A continuación, se detallará la edificabilidad propuesta.

Tabla 67, Zonas de Expansión parroquia de Los Encuentros

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Mercadillo	EX10	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
El Mercadillo	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Mercadillo	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Mercadillo	PRR	Rural	Protección	Protección_Urban	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Mercadillo	EX10	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
El Padmi	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Padmi	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Padmi	EX07	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	5	10
El Padmi	EX07	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	5	10

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Padmi	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Padmi	EX07	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	5	10
El Padmi	EX07	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	5	10
El Padmi	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Padmi	DV	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Padmi	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Padmi	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Pincho	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Pincho	EX08	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
El Pincho	DV	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Pincho	EX08	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
El Pincho	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Pincho	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Pindal	EX04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
El Pindal	EX04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Pindal	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Pindal	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Zarza	EX12	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
El Zarza	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
El Zarza	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
El Zarza	PRR	Rural	Protección	Protección_Urban	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
EX Los Encuentros	EX01	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	3	3	3	6	35	70
EX Los Encuentros	PRR	Rural	Protección	Protección_Urban	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
EX Los Encuentros	DV	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
EX Los Encuentros	DV	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
EX Los Encuentros	EX01	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	3	3	3	6	35	70
EX Los Encuentros	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
EX Los Encuentros	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
EX Los Encuentros	EX01	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	3	3	3	6	35	70
Jardín del Condor	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Jardín del Condor	EX11	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
Jardín del Condor	EX11	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
Jardín del Condor	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
La Centza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
La Centza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
La Centza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
La Centza	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VB)	NA	Aislada	2500	40	2	5	5	5	6	10	20
La Centza	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
La Centza	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
La Delicia	EX02	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	NA	Aislada	1000	20	2	3	3	3	6	35	70

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
La Delicia	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
La Delicia	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
La Delicia	EQ2	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A602-30	NA	Aislada	600	15	2	5	5	5	6	30	60
La Merced	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
La Merced	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
La Merced	EX05	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_Rural	RR	A602-10 (VB)	NA	Aislada	600	20	2	5	5	5	6	2	4
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70
Muchime	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
Muchime	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Muchime	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Muchime	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40
Muchime	DV	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	NA	SR	DV -0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Muchime	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	SP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Muchime	PRR	Rural	Protección	Protección_Urban	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Muchime	EX09	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VB)	NA	Aislada	1000	20	2	5	5	5	6	35	70

OMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Nankais	EX06	Rural	Exp_Urb.	Desarrollo	Res_Rural	RR	A602-10 (VB)	NA	Aislada	600	20	2	5	5	5	6	2	4
Nankais	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	NA	Aislada	2500	NA	2	5	5	5	6	20	40





Figura 87. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 88. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Delicia, Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 89. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Centza, Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 90. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, El Pindal, en Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 91. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Merced, en Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 92. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Nankais, en Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 93. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Padmi, en Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 94. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, El Pincho, en Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024



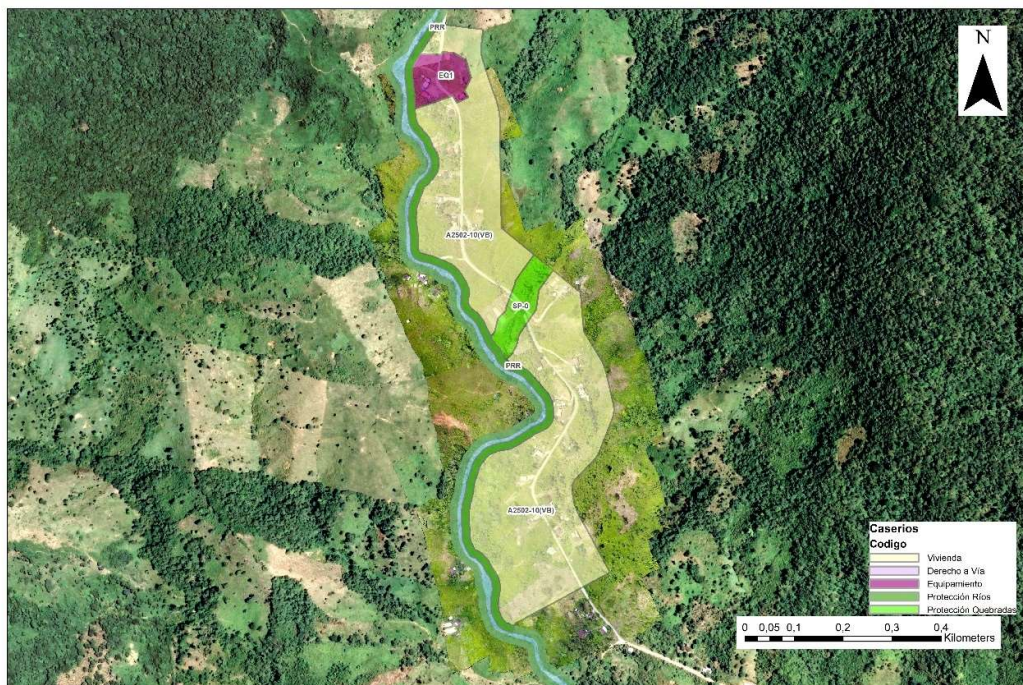


Figura 96. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Mercadillo, Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 97. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, Jardín del Cóndor, Los Encuentros

Fuente: Equipo Consultor, 2024

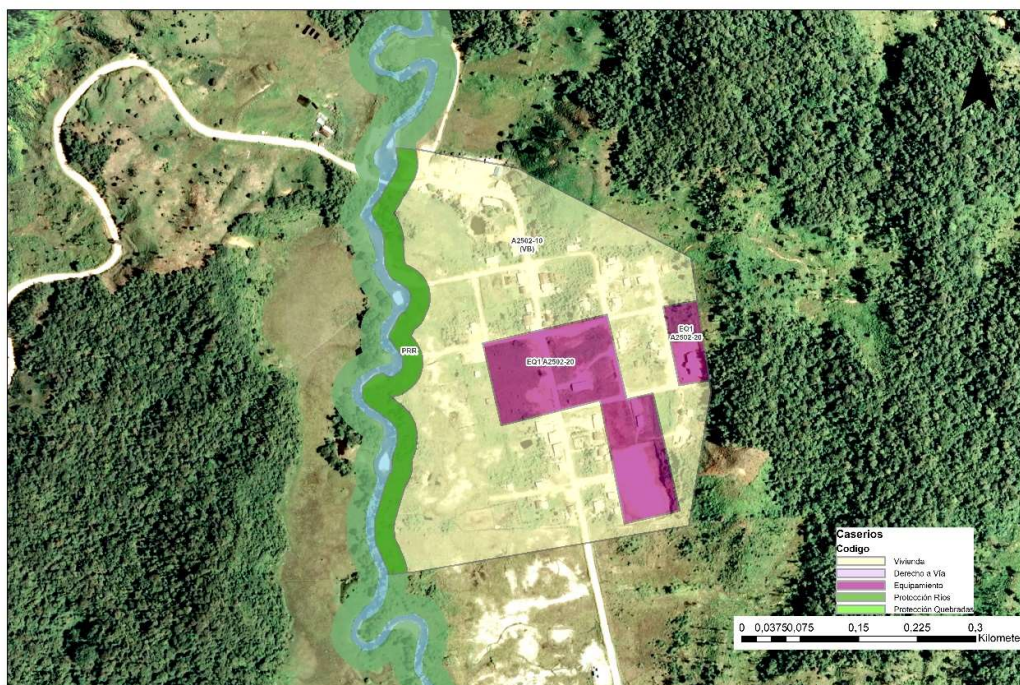


Figura 98. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, El Zarza, Los



Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.3.8 Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana en Chicaña.

A continuación, se detallará la edificabilidad propuesta.

Tabla 68, Zonas de Expansión parroquia Chicaña

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Ankuash	EX04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
Ankuash	EX04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
Ankuash	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PQ	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Ankuash	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PQ	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Ankuash	EQ2	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	3	3	6	20	40
Chanzas	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
Chanzas	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Chanzas	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
Chanzas	EX07	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Chanzas	EX07	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
El Plateado	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PQ	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Plateado	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
El Plateado	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PQ	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
El Plateado	EX05	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
Extensión Zona Urbana Chicaña	EX01	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	Aislada	1000	20	2	NA	3	3	3	6	35	70
Extensión Zona Urbana Chicaña	NC04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	B403-30	Pareada	400	15	3	NA	3	3	3	6	30	90
Extensión Zona Urbana Chicaña	NC04	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	B403-30	Pareada	400	15	3	NA	3	3	3	6	30	90
Extensión Zona Urbana Chicaña	NC03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A602-30	Aislada	600	15	2	NA	3	3	3	6	30	60
Extensión Zona Urbana Chicaña	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
La Libertad	EX03	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
La Libertad	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
La Libertad	EQ2	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A2502-20	Aislada	2500	NA	2	NA	5	3	3	6	20	40
La Libertad	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
San Luis	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

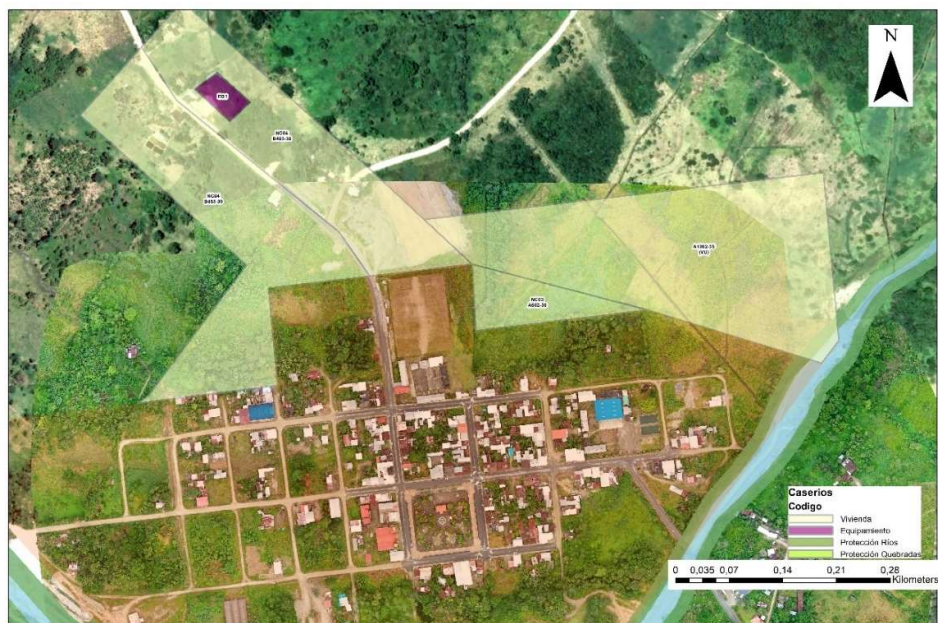
NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
San Luis	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
San Luis	SP-0	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PQ	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
San Luis	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
San Luis	EX06	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10
San Luis	EX06	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A2502-10 (VU)	Aislada	2500	40	2	NA	5	5	5	6	5	10

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN YANTZAZA 2024-2027

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
San Vicente de Caney	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
San Vicente de Caney	EX02	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	Aislada	1000	20	2	NA	3	3	3	6	35	70
San Vicente de Caney	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
San Vicente de Caney	EQ3	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A602-30	Aislada	600	15	2	NA	5	5	5	6	30	60
San Vicente de Caney	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120

NOMBRE /SECTOR	ID	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso General	Uso Específico	Edificabilidad Básica	Forma de Ocupación	Lote Mínimo	Frente	Número de Pisos	Número Máximo de Pisos	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL
San Vicente de Caney	EQ1	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Equip	E	A5002-40	Aislada	5000	NA	3	NA	5	3	3	6	40	120
San Vicente de Caney	PRR	Rural	Protección	Conservación	Protección_Ec	PE	PRR	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
San Vicente de Caney	EX02	Rural	Exp_Urb	Desarrollo	Res_baja_den	RR	A1002-35(VU)	Aislada	1000	20	2	NA	3	3	3	6	35	70





Suelo Rural de Expansión Urbana Urbana, 01, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 99. Suelo Rural de Expansión Urbana, San Vicente de Caney, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 100. Determinación de PITs, Suelo Rural de Expansión Urbana, La Libertad, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 101. Suelo Rural de Expansión Urbana, Ankuash, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 102. Suelo Rural de Expansión Urbana, El Plateado, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024





Figura 103. Suelo Rural de Expansión Urbana, San Luis, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 202





Figura 104. Suelo Rural de Expansión Urbana, Chanzas, Chicaña

Fuente: Equipo Consultor, 2024



5.4 Caracterización social y económica

La caracterización social y económica de Yantzaza, revela una comunidad arraigada en actividades, comercial, agrícola y residenciales sostenibles, con una fuerte identidad rural. Los habitantes están comprometidos con el Desarrollo ordenado y sostenible, buscando mejorar sus condiciones de vida sin comprometer el entorno natural que los rodea. Además, se observa una economía local dinámica, donde la agricultura y otras actividades extractivas juegan un papel fundamental en el sustento de la población, actualmente se encuentran en miras de potenciar sus atractivos turísticos como nueva fuente de ingreso económico para sus habitantes.

5.5 Caracterización paisajística – ambiental

La caracterización paisajística y ambiental del cantón de Yantzaza revela una rica diversidad de ecosistemas y paisajes naturales amazónicos, que incluyen áreas de gran importancia ambiental y belleza escénica. Desde extensas áreas agrícolas hasta reservas ecológicas protegidas, la región ofrece un entorno natural variado y próspero. Es fundamental preservar esta diversidad y promover prácticas de conservación para garantizar el equilibrio ecológico a largo plazo. En este contexto, la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) considera cuidadosamente estas características ambientales, integrando medidas específicas de adaptación al cambio climático. Esto implica no solo la protección de áreas naturales, sino también la promoción de la resiliencia frente a eventos climáticos extremos y la implementación de estrategias de manejo sostenible de recursos naturales. Asimismo, se requiere una gestión integral del paisaje que fomente la participación activa de la comunidad local en la toma de decisiones y la implementación de acciones concretas para la conservación del entorno. En definitiva, la actualización del PUGS debe ser una oportunidad para asegurar y proteger la integridad de los ecosistemas naturales, así como fortalecer la protección ambiental y la sostenibilidad del cantón de Yantzaza, garantizando un Desarrollo armonioso y respetuoso con su invaluable patrimonio natural.

5.6 Caracterización de movilidad y transporte

La caracterización de movilidad y transporte en Yantzaza destaca la importancia de una infraestructura adecuada para facilitar el acceso a las diferentes zonas de la región. Si bien predominan los medios de transporte terrestre, como vehículos particulares y transporte público, también se observa un creciente interés en promover en el plan local, la mejora de la conectividad y la accesibilidad es clave para garantizar el Desarrollo integral y equitativo de la comunidad.

En general, la red vial urbana del cantón se caracteriza por tener una capa de rodadura principalmente lastrada y de tierra, una tendencia que se ha mantenido constante según

los datos del Plan de Uso del Suelo (PUGS) vigente. Ante esta situación, es imperativo implementar proyectos que mejoren la calidad de la capa de rodadura de las calles, ya sea mediante la instalación de adoquines, concreto o asfalto. Esto cobra especial relevancia debido a que las calles de tierra, como se señala en los datos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2020 – 2023, se asocian con una alta tasa de enfermedades respiratorias en la población. Además, es crucial que estas intervenciones incluyan proyectos de infraestructura de áreas verdes, considerando el déficit identificado en el arbolado y la vegetación urbana. De esta manera, se puede mejorar no solo la movilidad y la calidad de vida de los habitantes, sino también su salud y bienestar en general.

El Artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “(...) La planificación del Desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.

El número 3) del Artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, señala que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: “(...) Los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de Desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (...)”;

5.7 Usos

a) Usos Residenciales, Categorización de usos residenciales específicos en Yantzaza se divide en:

- Residencial urbano específico
- Residencial rural específico

Residencial urbano específico comprende los siguientes subtipos para áreas urbanas:

- Residencial urbano de baja densidad
- Residencial urbano de media densidad
- Residencial urbano de alta densidad

Residencial urbano de baja densidad: Asignado a áreas urbanas con proyecciones de baja densidad poblacional neta. Aplicable en áreas urbanas consolidadas o no consolidadas, con limitaciones en altura de construcción y disposición de viviendas, acorde a la capacidad de los servicios públicos disponibles. También aplicable en zonas con riesgo elevado de deslizamientos, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia y/o pendientes.

Residencial urbano de media densidad: Asignado a áreas urbanas con proyecciones de densidad poblacional neta moderada. Aplicable en áreas urbanas consolidadas o no consolidadas, con ciertas restricciones en la capacidad de construcción, de acuerdo con la capacidad de los servicios públicos disponibles.

Residencial urbano de alta densidad: Asignado a áreas urbanas con proyecciones de alta densidad poblacional neta. Aplicable en áreas urbanas consolidadas o no consolidadas, promoviendo una mayor capacidad de construcción, en concordancia con la capacidad de los servicios públicos disponibles.

Tipologías de usos residenciales urbanos: Estas se establecen en un rango del 1 al 4, reflejando la intensidad de actividades económicas permitidas, en línea con las densidades propuestas, como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 69. Tipologías de usos residenciales urbanos

USO RESIDENCIAL URBANO	TIPOLOGÍAS	CÓDIGO
Residencial de Urbano de Baja Densidad	1	RUB - 1
	2	RUB - 2
	3	RUB - 3
Residencial Urbano de Media Densidad	2	RUM - 2
	3	RUM - 3
Residencial Urbano de Alta Densidad	3	RUA - 3

b) Uso Comercial y de Servicios

Comercios y Servicios Especializados: Áreas destinadas para la prestación de servicios profesionales, financieros, administrativos y turísticos, así como comercios especializados compatibles con el uso residencial.

c) Uso Mixto o Múltiple

Áreas con diversidad de usos como vivienda, comercio, servicios y equipamientos compatibles.

d) Uso Industrial

Industrial Mediano Impacto: Áreas para industrias que generan impactos ambientales moderados.

Industrial Alto Impacto: Áreas para industrias que generan impactos ambientales significativos.

Industrial Alto Riesgo: Áreas para industrias peligrosas por la naturaleza de sus actividades y materiales.

e) Uso Equipamiento

Áreas destinadas a instalaciones y espacios para servicios sociales y públicos.

f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Áreas con presencia de bienes del patrimonio cultural arqueológico.

g) Uso Agropecuario

Corresponde a áreas en suelo rural vinculadas a actividades agrícolas y pecuarias. Se subdivide en:

Agropecuario tipo 1: Áreas aptas para actividades agrícolas y pecuarias sostenibles. prohibición de actividades mineras

Agropecuario tipo 2: Áreas aptas para actividades agrícolas, pecuarias sostenibles y restricción en actividades mineras.

Agropecuario tipo 3: Corresponde a áreas de suelo rural con un tratamiento urbanístico de promoción productiva con potencial extractivo, vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos, donde simultáneamente existen concesiones mineras con una actividad preponderante de prospección y exploración, que podría transformarse en explotación.

h) Uso de Protección Ecológica

Protección Ecológica: Áreas destinadas a la conservación del patrimonio natural, asegurando la gestión ambiental y ecológica.

Protección Ecológica Tipo 2: Corresponde a áreas de suelo rural con un tratamiento urbanístico de conservación con potencial extractivo, destinadas primordialmente a la conservación del patrimonio natural, asegurando la gestión ambiental y ecológica, donde simultáneamente existen concesiones mineras, con una actividad preponderante de prospección y exploración, que podría transformarse en explotación.

i) Uso de Aprovechamiento Extractivo

Corresponde a espacios de suelo rural con un tratamiento urbanístico de mitigación extractiva condicionada, dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción, transformación de los materiales e insumos, mineros y de la construcción, incluido los procesos industriales requeridos para la explotación.

Tabla 70 Código de Identificación de Usos

ID USO	DESCRIPCIÓN
RUB	Residencial Urbano de Baja Densidad
RUB-1	Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 1
RUB-2	Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2
RUB-3	Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 3
RUM	Residencial Urbano de Media Densidad
RUM-2	Residencial Urbano de Media Densidad tipo 2
RUM-3	Residencial Urbano de Media Densidad tipo 3
RUA	Residencial Urbano de Alta Densidad
RUA-3	Residencial Urbano de Alta Densidad tipo 3
SR	Suelo de Reserva
RR	Residencial Rural
RRR	Residencial Rural Restringido
M	Múltiple
CSE	Comercios y Servicios Especializados
PA	Protección Arqueológica
IMI	Industrial Mediano Impacto
IAI	Industrial de Alto Impacto
IAR	Industrial Alto Riesgo
E	Equipamiento
PE-1	Protección Ecológica 1
PE-2	Protección Ecológica 2
RNR	Recurso Natural Renovable
RNR-1	Recurso Natural Renovable tipo 1
RNR-2	Recurso Natural Renovable tipo 2
RNNR	Recurso Natural No Renovable
UA-1	Agropecuario 1
UA-2	Agropecuario 2
UA-3	Agropecuario 3

Elaborado por: Equipo consultor 2024

5.7.1 Compatibilidad de Usos de Suelo

Para cada uso principal, se establecen actividades económicas que pueden ser permitidos, restringida o prohibida. El cuadro de compatibilidades de usos de suelo considera variables como el uso principal del suelo, la tipología y la simbología, así como las compatibilidades. Estos últimos contienen códigos que denominan tipologías de actividades (por ejemplo: EEB, SFS, CB1, entre otros), que incluyen actividades económicas relacionadas con equipamientos, comercios y servicios de diversas localidades, siguiendo la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU). El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS) se requiere para obtener la Licencia

Municipal Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), si bien esto no exime el cumplimiento de otros requisitos reglamentarios obligatorios.⁷

Tabla 71. Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

Principal	Tipología	Simbología	Complementario	Restringido	Prohibido
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	CB1; EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EFB, EGB, EIB, ESB, ETB; R	N/A	CB2, CB3, CB4, CB5, CS, CZ; EA, EBS, EBZ, ECS, ECZ, ECRS, ECRZ, EDS, EDZ, EES, EEZ, EFS, EFZ, EGS, EGZ, EIS, EIZ, EP, ESS, ESZ, ETS, ETZ; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	CB1, CB2, CB3, CB4; EAB, EAS, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB; R	N/A	CS, CZ; EAZ, ECS, ECZ, ECRZ, ECRM, EDZ, EEZ, EFB, EFS, EFZ, EGZ, EIZ, EP, ESZ, ETS, ETZ; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-2			
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CZ1A, CZ1B	CS3D, CS8, CZ1C, EDZ, EEZ2, EFZ, EGZ, EIZ, EP, ESZ, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-3			
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-3			
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	CB1, CB2, CB3, CB4, CS7B; EB, ECB, ECRB, EDB, EDS, EEB, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ETB, ETS; SAS, SFS; R	CZ6, CZ1C	CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B; EA, ECS, ECZ, ECRS, ECRZ, EDZ, EES, EEZ, EF, EGZ, EIZ, EP, ESS, ESZ, ETZ; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1

⁷ Para todas las actividades económicas el GADY cuenta con la capacidad de autorizar y emitir un Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, de conformidad con el artículo 37 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020.

Principal	Tipología	Simbología	Complementario	Restringido	Prohibido
Residencial Rural	N/A	RR	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS3, CS5, CS7B, CZ1B, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ, EGB, EGS, EIB, EIS, EIZ, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; SAS, SFS; R	N/A	CS1B, CS1C, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1C, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6; EA, ECRZ, EF, EGZ, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1
Residencial Rural Restringido	N/A	RRR	CB1, CB2; EBB, EBS, ECB, ECS, ECRB, EDB, EEB, EES, EGB, EIB, EIS, ESB, ETB; IBI; SAS, SFS; R	N/A	CB3, CB4, CS, CZ; EA, EBZ, ECZ, ECRS, ECRZ, EDS, EDZ, EEZ, EF, EGS, EGZ, EIZ, EP, ESS, ESZ, ETS, ETZ; IMI, IAI, IAR; NN1
Múltiple	N/A	M	CB1, CB2, CB3, CB4, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, EIZ, ES, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	N/A	CZ2B, CZ3B, CZ1C; EFZ2, EGM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Comercios y Servicios Especializados	N/A	CSE	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, EAB, EAS, EAZ, EBZ, ECRB, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES, EFB, EFS, EFZ1, EG, EIB, EIS, EIZ, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI; R	N/A	CB4, CS7B, CZ1C, CZ6; EBB, EBS, EC, ECRS, ECRZ, EDZ2, EEZ, EFZ2, EPZ2, ESS, ESZ; IAI, IAR, NN1; SAS, SFS
Industrial Mediano Impacto	N/A	IMI	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5; EAB, EAS, ECRB, EDB, EDS, EFB, EFS, EFZ, EG, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI	R	CB4, CS5, CS7, CZ6; EAZ, EBB, EBS, EBZ, EC; ECRS, ECRZ, EDZ, EE; EPZ2, ESS, ESZ; IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Impacto	N/A	IAI	CB1, CB2, CB3, CS1A, CS2, CS3, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5; EF, EG, EI, EPB, EPS, EPZ, ESB, ET; IBI, IMI, IAI	R	CB4, CS1B, CS1C, CS4, CS5, CS7, CZ6; EA, EB, EC, ECR, ED, EE, ESS, ESZ; IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Riesgo	N/A	IAR	EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3; IAI, IAR	N/A	CB, CS, CZ; EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, ES, ETZ1; IBI, IMI; NN1; SAS, SFS, R

Principal	Tipología	Simbología	Complementario	Restringido	Prohibido
Equipamiento	N/A	E	EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EG, EI, EP, ES, ET	R	CB, CS, CZ; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Protección Ecológica	Tipo 1	PE1	CB1, CS7B; EEZ2, EFZ2, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1; SAS, SFS1; R	CS3C	CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ; EA, EB, EC, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EPZ2, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN; SFS2
	Tipo 2	PE2	CB1, CS7B; EEZ2, EFZ2, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1; SAS, SFS1; R	CS3C; NN2	CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ; EA, EB, EC, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EPZ2, ES, ET; IBI, IAR; SFS2, NN1
Recurso Natural Renovable (RNR)	Tipo 1	RNR-1	CB1, CB4, CS7B, CZ4, CZ6; EBB, EBS, ECB, ECS, ECRB, EDB, EEB, EEZ2, EFZ2, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ESS, ESZ, ETS, IBI, SAS, SFS1, R	CS3C	CB2, CB3, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5; EA, EBZ, ECZ, ECRS, ECRZ, EDS, EDZ, EES, EEZ1, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EPZ2, ETB, ETZ; IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Recurso Natural Renovable (RNR)	TIPO 2	RNR-2	CB, CS7B, CZ4, CZ6; EB, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EDZ, EEB, EEZ2, EF, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; R	CS3C, CZ1C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5; EA, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, EES, EEZ1, EGS, EGZ, ETB, ETZ; IAI, IAR; NN1

Principal	Tipología	Simbología	Complementario	Restringido	Prohibido
Agropecuario	TIPO 1	UA1	CB, CS7B, CZ4, CZ6; EB, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EDZ, EEB, EEZ2, EF, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; NN1; R	CS3C, CZ1C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5; EA, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, EES, EEZ1, EGS, EGZ, ETB, ETZ; IAI, IAR; NN
	TIPO 2	UA	CB, CS7B, CZ4, CZ6; EB, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EDZ, EEB, EEZ2, EF, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; NN1; R	CS3C, CZ1C, NN2	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5; EA, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, EES, EEZ1, EGS, EGZ, ETB, ETZ; IAI, IAR; NN1
	TIPO 3	UA3	CB, CS7B, CZ4, CZ6; EB, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EDZ, EEB, EEZ2, EF, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; NN2; R	CS3C, CZ1C, NN1	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5; EA, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, EES, EEZ1, EGS, EGZ, ETB, ETZ; IAI, IAR;
Aprovechamiento Extractivo	N/A	UAE	EGB, EI, EPZ2, NN1; NN2; IAI; IMI; CB; EDB; EPB; EPS; ESB.	CZ1C	CB, CS, CZ, EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EGS, EGZ, EPB, EPS, EPZ1, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; SAS, SFS; R

Elaborado por: Equipo consultor 2024

*Se restringen las actividades de explotación de minería, a que tengan los respectivos planes de manejo ambiental y aprobación de parte de autoridad competente.

**Se restringen a procesos industriales de extracción, refinación, fundición, producción y transformación de metales, siempre que su procesamiento conste en los instrumentos anexos a la autorización de explotación minera.

En todos los usos de suelo se permite residencia, de acuerdo con las tablas de compatibilidades de usos de suelo, con excepción del uso Recurso Natural No Renovable en el cual no es permitida.

Tabla 72, nomenclatura de tipología de actividades económica y equipamientos

Código Tipología	Código Base	Nomenclatura
C		Comerciales y de Servicios
CB	C	Comercio Barrial
CB1A	CB	Comercio Básico Barrial A
CB1B	CB	Comercio Básico Barrial B
CB2	CB	Comercio de Servicios Básicos Barrial
CB3	CB	Comercio de Oficinas Administrativas Barrial (1)
CB4	CB	Comercio de Alojamiento Doméstico Barrial (1)
CS	C	Comercio Sectorial
CS1A	CS	Comercio Especializado Sectorial A
CS1B	CS	Comercio Especializado Sectorial B
CS2	CS	Comercio de Servicios Especializados A Sectorial
CS3	CS	Comercio de Servicios Especializados B Sectorial
CS4	CS	Comercio de Menor Escala Sectorial
CS5	CS	Comercio Temporal Sectorial
CS6	CS	Comercio de Oficinas Administrativas (2) Sectorial
CS7A	CS	Comercio de Alojamiento (2) Sectorial
CS7B	CS	Comercio de Centros de Juego Sectorial
CS8	CS	Comercio de Centros de Juego Sectorial
CZ	C	Comercio Zonal
CZ1A	CZ	Comercio de Centros de Diversión Zonal A
CZ1B	CZ	Comercio de Centros de Diversión Zonal B
CZ1C	CZ	Comercio de Centros de Diversión Nocturnos y Trabajo Sexual
CZ2A	CZ	Comercios y Servicios Zonal A
CZ2B	CZ	Comercios y Servicios Zonal B
CZ3	CZ	Comercio de Venta Vehículos y Maquinaria Liviana Zonal
CZ4	CZ	Comercios de Almacenes y Bodegas Zonal
CZ5	CZ	Centros de Comercio Zonal
CZ6	CZ	Comercio de Alojamiento (3) Zonal
E		Equipamiento
EA	E	Equipamiento de Administración Pública
EAS	EA	Equipamiento de Administración Pública Sectorial
EAZ	EA	Equipamiento de Administración Pública Zonal
EB	E	Equipamiento de Bienestar Social
EBB	EB	Equipamiento de Bienestar Social Barrial
EBS	EB	Equipamiento de Bienestar Social Sectorial
EBZ	EB	Equipamiento de Bienestar Social Zonal
EC	E	Equipamiento de Cultura
ECS	EC	Equipamiento de Cultura Sectorial
ECZ	EC	Equipamiento de Cultura Zonal
ECR	E	Equipamiento de Culto Religioso
ECRB	ECR	Equipamiento de Culto Religioso Barrial
ECRS	ECR	Equipamiento de Culto Religioso Sectorial
ECRM	ECR	Equipamiento de Culto Religioso Metropolitano
ED	E	Equipamiento de Recreación y Deporte
EDS	ED	Equipamiento de Recreación y Deporte Sectorial
EDZ1	ED	Equipamiento de Recreación y Deporte Zonal
EDZ2	ED	Equipamiento de Recreación y Deporte Zonal
EE	E	Equipamiento Educativo
EEB	EE	Equipamiento Educativo Barrial
EES	EE	Equipamiento Educativo Sectorial

Código Tipología	Código Base	Nomenclatura
EEZ1	EE	Equipamiento Educativo Zonal
EF	E	Equipamiento Funerario
EFS	EF	Equipamiento Funerario Sectorial
EFZ	EF	Equipamiento Funerario Zonal
EG	E	Equipamiento de Seguridad
EGB	EG	Equipamiento de Seguridad Barrial
EGS	EG	Equipamiento de Seguridad Sectorial
EGZ	EG	Equipamiento de Seguridad Zonal
EI	E	Equipamiento de Infraestructura
EIS	EI	Equipamiento de Infraestructura Sectorial
EIZ	EI	Equipamiento de Infraestructura Zonal
EP	E	Equipamiento Especial
EPZ	EP	Equipamiento Especial Zonal
ES	E	Equipamiento de Salud
ESB	ES	Equipamiento de Salud Barrial
ESS	ES	Equipamiento de Salud Sectorial
ESZ	ES	Equipamiento de Salud Zonal
ET	E	Equipamiento de Transporte
ETB	ET	Equipamiento de Transporte Barrial
ETS	ET	Equipamiento de Transporte Sectorial
ETZ1	ET	Equipamiento de Transporte Zonal
ETZ2	ET	Equipamiento de Transporte Zonal
I		Industrial
IBI	I	Industrial Bajo Impacto
IMI	I	Industrial Mediano Impacto
IAI	I	Industrial Alto Impacto
IAR	I	Industrial Alto Riesgo
NN1	NN	Minería Extractiva
NN2	NN	Minería Exploratoria
SAS		Sistemas Agropecuarios Sostenibles
SFS		Sistemas Forestales Sostenibles

Elaborado por: Equipo consultor 2024

Para la revisión de las actividades económicas específicas de cada tipología, se genera anexo CIU de las actividades económicas respectivas.

5.8 Planes Parciales

Se trata de un instrumento urbanístico adicional diseñado para regular y gestionar de manera específica el suelo dentro de áreas de intervención territorial en expansión urbana, ya sea en entornos urbanos o rurales.

Los planes parciales tienen varias responsabilidades:

- > Establecer normativas urbanísticas específicas en línea con los estándares pertinentes.

- > Desarrollar programas y proyectos físicos que mejoren los sistemas públicos de soporte, especialmente en áreas ya habitadas, y fomentar la construcción y adaptación de viviendas de interés social.
- > Seleccionar y aplicar herramientas de gestión del suelo, así como definir unidades de actuación urbana según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Esto se hace para fortalecer los sistemas públicos de soporte, asegurar la disponibilidad de viviendas de interés social y aumentar el valor del suelo mediante una mejor regulación de su aprovechamiento.
- > Planificar la infraestructura necesaria para garantizar servicios de agua y saneamiento adecuados.

Los planes parciales tienen la facultad de modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La iniciativa para Desarrollar un plan parcial puede ser pública o mixta, y su implementación puede dividirse en etapas según las necesidades de planificación.

El estudio realizado en Yantzaza se enfocó en identificar áreas que requieren mejoras integrales en el territorio. Se empleó un enfoque urbano para evaluar diferentes aspectos del entorno, con el objetivo de determinar las zonas que necesitan atención prioritaria para su Desarrollo y mejoramiento. Este estudio consideró la normativa urbanística vigente y los estándares pertinentes para establecer las áreas que requieren intervención específica. Además, se identificaron programas y proyectos de intervención física destinados a mejorar los sistemas públicos de soporte, así como la ejecución y adecuación de viviendas de interés social. También se evaluaron los instrumentos de gestión del suelo y se delimitaron unidades de actuación urbana necesarias para consolidar los sistemas públicos de soporte y garantizar la oferta de vivienda de interés social.

El estudio también abordó la planificación de la infraestructura necesaria para servicios de agua y saneamiento adecuados en las áreas identificadas. Los resultados de este estudio proporcionan una guía para la implementación de acciones prioritarias en Yantzaza, con el objetivo de promover un Desarrollo integral y sostenible en el territorio.

El Desarrollo de los planes parciales se realiza según la necesidad o demanda de suelo disponible para Desarrollo urbanístico. En áreas designadas para intervención mediante plan parcial o unidad de actuación urbanística, la municipalidad debe abstenerse de otorgar permisos de urbanización, ya que el objetivo es lograr una ocupación racional y planificada del suelo.

En el caso específico del suelo urbano de Yantzaza, se han identificado tres polígonos sobre los cuales se deben ejecutar los respectivos planes parciales. Estos planes serán

fundamentales para orientar el crecimiento y Desarrollo urbano en la ciudad, asegurando una planificación adecuada y sostenible del territorio.

Los tres planes parciales identificados se basan en el estudio realizado dentro del marco del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 2020-2023. En esta actualización, se realizará un análisis del estado actual y la evolución de estas áreas durante los últimos años de vigencia del plan. El propósito de esta evaluación es establecer nuevas metas alcanzables para la próxima administración, asegurando una planificación urbana **efectiva y adaptada a las necesidades cambiantes de Yantzaza.**

5.8.1 Plan Parcial 1: Jesús del Gran Poder

El polígono PP1 está asociado al asentamiento disperso "Jesús del Gran Poder", situado en la parte occidental de la ciudad. Dentro de este polígono se encuentran ubicados los tanques de agua que suministran el líquido vital a la ciudad de Yantzaza. El área total del polígono definido es de 7.93 hectáreas.

El plan parcial "Jesús del Gran Poder" indica que la zona aún está en proceso de consolidación y se caracteriza por ser un área constructiva ubicada en terrenos con pendientes pronunciadas. El objetivo principal de este plan es mitigar el riesgo asociado a movimientos de masas en la zona. La meta establecida es lograr la regularización y mejoramiento del trazado vial en un 30%, lo que facilitará la accesibilidad y permitirá un crecimiento ordenado del área.

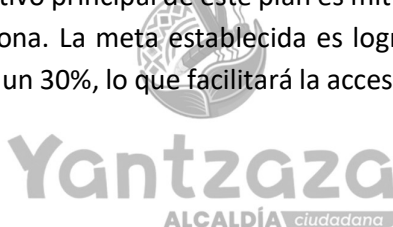




Figura 105. Plan Parcial PP1: “Jesús del Gran Poder”

Fuente: GADMY, PUGS 2020.

Elaboración: Equipo Consultor



Figura 106. Izquierda, mecánica y derecha, reservorio (Zonas en proceso de consolidación)

Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.8.2 Plan Parcial 2: Sector NC06-SP04-Urbanización La Delicia Alto

El polígono PP2 está situado en el sector noroccidental de la ciudad y está delimitado por el Paso Lateral, la Quebrada Yantzaza y la avenida Yaguarzongo. Dentro de este polígono se encuentran la urbanización La Delicia Alto, una franja de suelo de protección, suelo fraccionado con baja consolidación y un área vacante que pertenece al polígono NC06.



Figura 107. Plan Parcial PP2: “La Delicia Alto”

Fuente: PUGS, 2023, GADMY

En la actualización se identificó que la problemática en el polígono PP2 persiste, ya que el sector carece de equipamiento básico de soporte y presenta un déficit en la dotación de servicios básicos. Además, la trama urbana del sector no está consolidada. Este polígono tiene una extensión total de 41.44 hectáreas. En el Desarrollo de este plan parcial, es crucial establecer la meta de mejorar el abastecimiento de sistemas de soporte y su infraestructura, dando prioridad a la accesibilidad vial.

5.8.3 Plan Parcial 3: El polígono PP3

El polígono abarca aproximadamente 54.55 hectáreas y está delimitado por las avenidas Jaime Roldós al oeste, Rafael Pullahuari al sur y la Quebrada Pitá al norte, formando parte del polígono NC03.

El polígono se localiza en el sector nororiental de la ciudad y se caracteriza por tener una baja consolidación y un alto nivel de fraccionamiento. Carece de equipamiento básico de soporte y su red vial no está completamente desarrollada. Es crucial, al diseñar este

Plan Parcial, considerar la creación de una vía de carácter colector que conecte la Avenida Rafael Pullahuari con el área de expansión urbana proyectada en el sector norte. Esta vía también servirá como un límite de demarcación con el área designada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) como zona de protección debido a su vulnerabilidad frente a la amenaza de inundación.



Figura 108. Plan Parcial PP3: “Sector Barrio Pita”

Fuente: GADMY, PUGS 2023

Dentro de los parámetros que debe cumplir un plan parcial, se destaca la consideración de las necesidades y características específicas de la zona en cuestión. En este caso, al observar un mayor Desarrollo constructivo alrededor de la vía principal, es esencial diseñar un plan que aborde de manera efectiva la mitigación de riesgos de inundaciones. Esto implica la implementación de medidas y proyectos que reduzcan la vulnerabilidad de la zona ante este tipo de eventos.

Además, el plan parcial debe contemplar la definición de normativas y lineamientos urbanísticos que regulen el Desarrollo futuro de la zona, garantizando un crecimiento

ordenado y sostenible. Esto podría incluir la zonificación adecuada de áreas vulnerables, la implementación de sistemas de drenaje eficientes y la reserva de espacios verdes como áreas de amortiguamiento frente a inundaciones.

Asimismo, es importante considerar la participación activa de la comunidad y las partes interesadas en el proceso de planificación, asegurando que las soluciones propuestas sean adecuadas y aceptadas por todos los actores involucrados. Esto promueve la inclusión y la apropiación local del plan, aumentando su efectividad a largo plazo.

El plan parcial para esta zona debe enfocarse en definir proyectos concretos de mitigación de riesgos de inundaciones, mientras cumple con los principios de planificación urbana sostenible y la participación comunitaria. De esta manera, se podrá garantizar un Desarrollo seguro y resiliente en la zona.

Tabla 73. Plan Parcial - PUGS 20-23

Plan Parcial	Área (ha)	Código
Jesús del Gran Poder	7,93	PP1
La Delicia Alto	41,44	PP2
Barrio Pita	54,55	PP3
Las Peñas	18.09	PP4

Fuente: GADMY, PUGS 20-23

5.8.4 Plan Parcial 4: Sector NC13 Las Peñas

El Barrio las Peñas tiene = 18.09 ha de las cuales 14.58 ha corresponden a la zona urbana y 3.51 ha (50 m de franja de protección en un borde 747.75 m de recorrido).

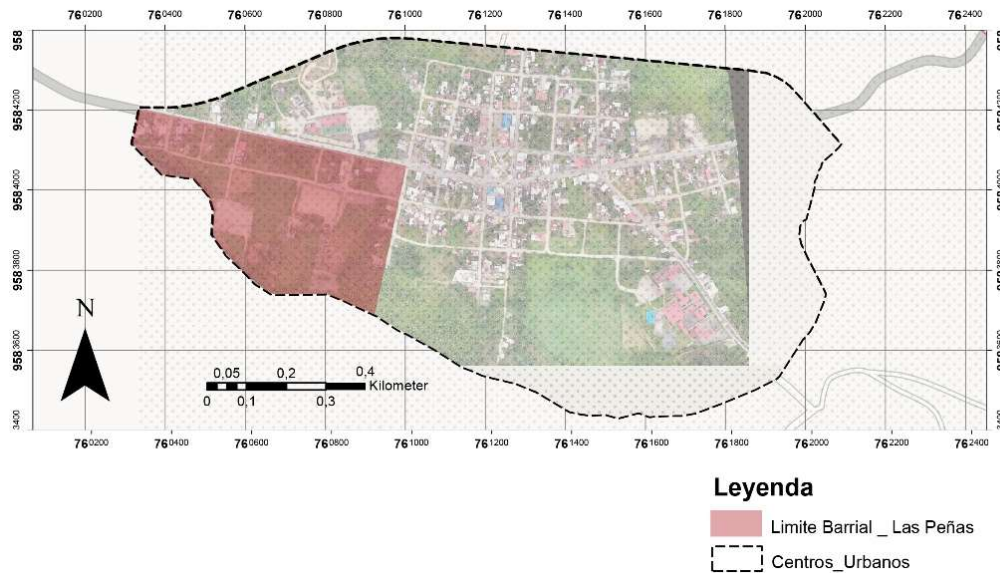


Figura 109. Plan Parcial PP4: "Sector Barrio Las Peñas"

Fuente: Equipo Consultor

Con base en el informe N.º. SNGRE-IASR-07-2022-1905-00, proporcionado por la secretaria nacional de riesgos para determinar la amenaza actual del barrio las Peñas de la parroquia, Los Encuentros, se determina los siguientes puntos de relevancia:

Mapa de Susceptibilidad a Movimientos en Masa:

El análisis comienza con la evaluación del mapa de susceptibilidad proporcionado por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias. Este mapa, elaborado a escala 1:25000, es una herramienta crucial para comprender la amenaza de movimientos en masa en el área de estudio. Se observa que morfológicamente no hay indicios de movimientos en masa activos en la región. Esto sugiere que, bajo condiciones naturales, la zona presenta una baja susceptibilidad a tales eventos. Es importante tener en cuenta que este análisis se basa en observaciones y datos recopilados de la morfología del terreno.

Modelo de Inundación:

Por otro lado, se analiza el modelo de inundación también proporcionado por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, a la misma escala. Este modelo indica un alto riesgo de inundación en el área de estudio. Este riesgo se atribuye a las condiciones geomorfológicas de la zona, específicamente a las terrazas aluviales que funcionan como antiguas llanuras de inundación. Esta evaluación resalta la importancia de comprender la geología y la hidrología de la región para evaluar adecuadamente los riesgos asociados con las inundaciones.

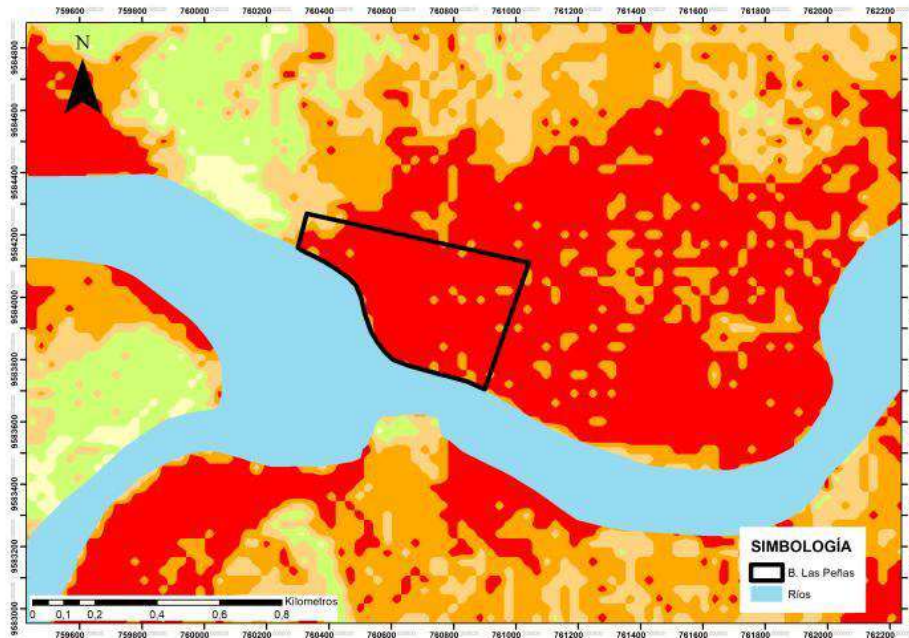


Figura 110. Modelo de inundación escala 1:25000 (SNGRE CZ7).

Fuente: Subsecretaría de Gestión de la Información y análisis de Riesgos, 2024.

Tabla 74. Leyenda Figura preliminar

LEYENDA	
Sin Amenaza	En las partes altas de los relieves. Pendientes > 25%
Amenaza baja	En terrazas medias e indiferenciadas de zonas de alta precipitación, excepcionales, anormales
Amenaza media	En zonas con pendientes entre 0-12% por lluvias torrenciales y crecida de ríos
Amenaza alta	En zonas (y depresiones, valles indiferenciados) con pendientes entre el 0-5% que permanecen inundadas más de 6 meses durante el año. La acumulación del agua puede ser producto de las precipitaciones y por la crecida de ríos en tiempos de lluvia
Amenaza muy alta	En Valles aluviales, cauces abandonados, cuerpos de agua de transición con pendientes de 0-2%. Presentan muy alta amenaza de anegamiento con periodos de retorno anuales.

Fuente: Fuente: Subsecretaría de Gestión de la Información y análisis de Riesgos, 2024.

Información Histórica y Observaciones de Campo:

Se llevó a cabo una inspección de campo y se recopiló información histórica por parte de los pobladores del barrio. Sorprendentemente, esta información reveló que la zona no ha experimentado eventos de inundación por desbordamiento del río en los últimos años. Además, se observaron obras de protección de ribera, como muros de material pétreo y encauzamiento del río. Estas observaciones son esenciales, ya que proporcionan una perspectiva histórica y local que complementa los datos proporcionados por los mapas y modelos.

Coordinación con las Autoridades Municipales:

Se destaca la importancia de coordinar con las autoridades municipales, específicamente el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Yantzaza. Esto se basa en la legislación vigente sobre ordenamiento territorial y uso del suelo. Se hace hincapié en el derecho a edificar, que está sujeto a la aprobación del permiso de construcción y al cumplimiento de las normativas urbanísticas y de prevención de riesgos establecidas. Este paso es crucial para garantizar que cualquier Desarrollo urbano se realice de manera segura y legal.

Recomendaciones para Proyectos de Vivienda:

Se hace hincapié en la importancia de realizar estudios integrales geológico-geotécnicos e hidrológicos antes de ejecutar cualquier proyecto de vivienda en la zona. Estos estudios proporcionarán información relevante para establecer diseños constructivos y medidas de prevención o mitigación de riesgos. Se menciona que estos diseños deben cumplir con la normativa de construcción vigente y tener en cuenta los análisis realizados en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del GAD. Esta recomendación garantiza que cualquier Desarrollo urbano se realice de manera segura y sostenible, minimizando los riesgos para los residentes y el entorno.

En el contexto del Desarrollo urbano del cantón Yantzaza, se presenta el caso de la ciudad de Iquitos, en la Amazonía peruana, como un referente significativo en la planificación para enfrentar desafíos similares relacionados con las inundaciones. La ciudad de Iquitos, enmarcada por la majestuosidad de los ríos Amazonas, Nanay e Itaya, ofrece valiosas lecciones sobre cómo adaptar la arquitectura y las comunidades a entornos propensos a inundaciones.

La arquitectura en Iquitos se caracteriza por el uso de palafitos, viviendas elevadas sobre pilotes, que se erigen como un símbolo de resistencia frente a las crecidas de los ríos. Estas estructuras, diseñadas para permitir el flujo del agua debajo de las casas, ofrecen un refugio seguro durante los períodos de inundación. Además, la elección de materiales

resistentes al agua, como la madera tratada, asegura la durabilidad de las construcciones en un entorno húmedo y desafiante.

La comunidad de Iquitos ejemplifica la importancia de la colaboración y la preparación comunitaria en la gestión de riesgos de inundación. Sistemas de alerta temprana, planes de evacuación y programas de rehabilitación son parte integral de su estrategia para enfrentar desastres naturales. Esta mentalidad de resiliencia y adaptación es fundamental para el éxito del Desarrollo urbano en zonas propensas a inundaciones, en el cantón Yantzaza, como en particular el caso del barrio Las Peñas, en la parroquia Los Encuentros.

Al mirar hacia el futuro del cantón Yantzaza, en la mitigación de riesgos para sus zonas de inundación, el ejemplo de Iquitos ofrece valiosas lecciones sobre cómo integrar la arquitectura adaptativa y la resiliencia comunitaria en la planificación urbana. Al adoptar enfoques innovadores y colaborativos, el cantón puede mitigar los riesgos de inundación y construir un entorno urbano seguro y sostenible para sus habitantes.

5.8.5 Plan Parcial 5: Zona Industrial

El desarrollo de plan parcial para cambio de uso de suelo rural a suelo de uso industrial, debe verificar la viabilidad del cambio de uso acogiéndose al ACUERDO MINISTERIAL MIDUVI R.O. 93. de fecha 03/12/2019.

La normativa que regula los usos y formas de ocupación de las actividades que se desarrollan en el territorio para favorecer el aprovechamiento adecuado de sus recursos. Estas regulaciones deberán alinearse y compatibilizarse con las normas y dispuestas en los Planes de Ordenamiento Territorial de los GADs Municipales, sujetándose además en los cuerpos normativos vigentes a nivel nacional como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. B.1.4.1. USOS DEL SUELO EN LOS PARQUES INDUSTRIALES PROPUESTOS

Múltiple: Son destinados a las actividades Administrativas y de Servicios Industrial: Espacios destinados a la implantación de industrias. De acuerdo a los niveles de contaminación que generan sus actividades, se clasificarán en: o Industria de Bajo impacto (ZI1): - Liberación de pequeñas cantidades de: desechos sólidos, residuos líquidos o gaseosos no contaminantes o Industria de Medio Impacto (ZI2): - Liberación de contaminantes sólidos, líquidos, gaseosos y de material articulado al ambiente.

Industria de Alto impacto (ZI3) y de Peligro (ZI4): - Liberación de contaminantes sólidos, líquidos, gaseosos y de material particulado al ambiente de alto impacto o peligro.

Equipamiento: Espacios destinados a la prestación de servicios públicos de Bienestar Social, Recreación, Seguridad, Transporte, Infraestructura.

Protección Ambiental: Son los espacios que deberán protegerse para garantizar la preservación de ecosistemas del medio natural. En este uso se incluyen áreas verdes, franjas arbóreas de protección y recursos naturales presentes (Ríos, Esteros, Quebradas, Laderas).

B.1.4.2. MÓDULO ADMINISTRATIVO, SERVICIOS e INFRAESTRUCTURA El módulo se ha conformado considerando las funciones del Parque que permitan garantizar el desarrollo de las actividades productivas de las industrias instaladas. Este módulo funciona como una caja de herramientas que facilita la incorporación de actividades en función de la demanda de cada parque industrial tipo.

EN TORNO DEL PARQUE INDUSTRIAL Los Planes de Ordenamiento Territorial de los GADs Municipales, determinan la ubicación de las zonas industriales en cada localidad. Sin embargo, 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:

o Zonas Urbanas Colindantes: Los usos de suelo de Vivienda, Salud, Educación, Bienestar Social o todas aquellas actividades humanas que se desarrollan masivamente en las urbes, no deben tener una relación directa con usos de Alto Impacto (ZI3) o Riesgo Ambiental (ZI4). Será permisible la localización de usos industriales de mediano y bajo impacto junto a zonas residenciales o de actividades humanas, bajo las consideraciones de los estudios ambientales respectivos.

Áreas Rurales: Los Parques Industriales deberán garantizar las buenas prácticas ambientales, para evitar posibles contaminaciones del agua y del suelo.

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, esteros y quebradas) y conservar los ecosistemas existentes. Los estudios técnicos para la implantación de las actividades industriales, deberán generar recomendaciones para evitar su localización en zonas de elevado riesgo natural o propensas a inundaciones, deslizamientos y movimientos en masa.

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. Actualmente, el País cuenta con infraestructura de calidad que facilita la logística de bienes y servicios a nivel terrestre, marítimo y aéreo.

Bajo las premisas mencionadas, el tipo de actividad industrial, con requerimientos de insumos especializados de producción nacional o extranjera, pueden ser determinantes para definir la localización del Parque Industrial en el contexto local o regional del País. En este sentido, lo recomendable es que las industrias que generan productos con un

alto porcentaje de insumos o componentes extranjeros, se asienten en zonas cercanas a Puertos Marítimos o Aeropuertos para facilitar la logística de insumos o productos a nivel regional y mundial.

Las industrias que procesan insumos o componentes nacionales, pueden ubicarse en sitios estratégicos que permitan aprovechar las potencialidades de su territorio y que se vinculen con la red vial nacional, aeropuertos y terminales logísticas para facilitar y garantizar el desplazamiento ágil y seguro de insumos, bienes y servicios. En cuanto a Conectividad, la cobertura del Sistema Nacional de Energía y el Sistema de Telecomunicaciones que oferta la CNEL y la CNT, garantizan el acceso a estos servicios en la mayor parte del territorio nacional, especialmente en los centros urbanos y su periferia.

En la ubicación de los polígonos industriales, se ha considerado una distancia mínima de 500 metros de los centros poblados aledaños, si bien no se define una distancia recomendada específica en la normativa ecuatoriana para la ubicación de parques industriales con respecto a centros poblados. No obstante, se pueden considerar algunas pautas generales basadas en buenas prácticas y la verificación de la ubicación de los polígonos industriales que recomienda el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo:

1. Distancia mínima de 500 metros: Muchos países establecen una distancia mínima de al menos 500 metros entre parques industriales y zonas residenciales, para mitigar los impactos de ruido, contaminación y tráfico.
2. Uso de zonas de amortiguamiento: Se recomienda dejar una franja de terreno entre el parque industrial y los centros poblados, que sirva como zona de amortiguamiento. Esta franja puede incluir áreas verdes, vías de acceso, etc.
3. Compatibilidad de usos de suelo: El parque industrial debe ubicarse en una zona designada para uso industrial en el plan de ordenamiento territorial. Debe evitarse la cercanía a zonas residenciales, educativas, de salud, etc.
4. Evaluación de impactos: Antes de la ubicación definitiva, se debe realizar un estudio de impacto ambiental y social que evalúe los efectos del parque en las comunidades cercanas. Esto permitirá determinar la distancia adecuada.
5. Mitigación de impactos: Si no es posible mantener una distancia considerable, se deben implementar medidas de mitigación como barreras verdes, sistemas de tratamiento de efluentes, control de ruido, etc.



Figura 111, Polígono recomendado para zona industrial en la parroquia Yantzaza

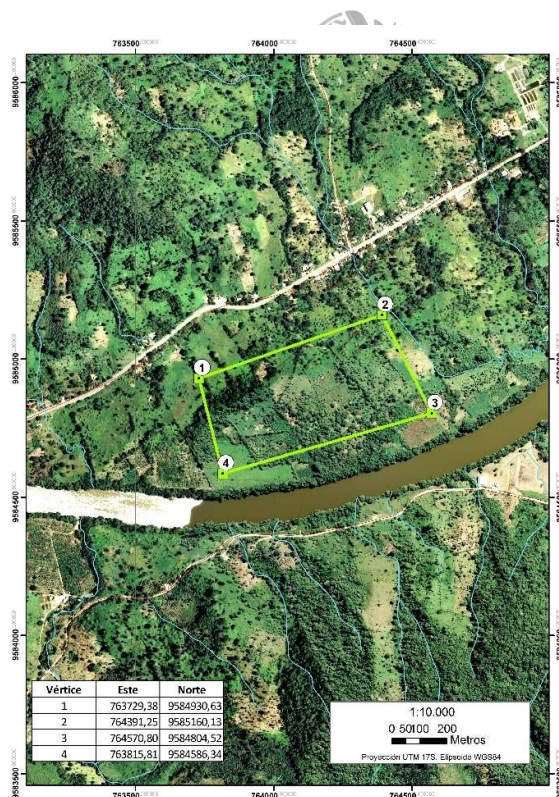


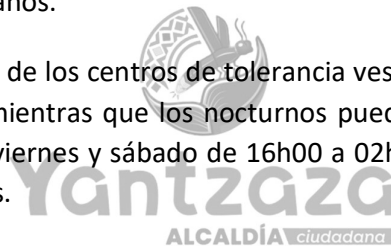
Figura 112, Polígono recomendado para zona industrial en la Parroquia de Los Encuentros

5.8.6 Plan Parcial 6: Zona de Tolerancia

En el desarrollo del Plan Parcial para la zona de tolerancia, se deben cumplir con las condiciones técnicas establecidas en el estudio técnico que se desarrollará para el funcionamiento de clubes y centros de diversión nocturna. Estas condiciones deben enfocarse en implementar medidas de mitigación de riesgos acordes al aforo de personas permitido.

La normativa ecuatoriana establece un "Reglamento para control y funcionamiento de los establecimientos donde se ejerce trabajo sexual", también conocidos como centros de tolerancia. Algunos de los principales puntos de este reglamento son:

- > Los centros de tolerancia deben tener un local cerrado con paredes y acabados de fácil limpieza, así como un sistema de ventilación en buen funcionamiento y un dispensador de preservativos en funcionamiento.
- > Deben contar con un área exclusiva para el almacenamiento de desechos, implementar procedimientos de aseo y desinfección, y tener baños diferenciados para hombres y mujeres con ducha, lavamanos, dispensador de jabón y equipos automáticos de secado de manos.
- > El horario de funcionamiento de los centros de tolerancia vespertinos es de lunes a sábado de 11h00 a 20h00, mientras que los nocturnos pueden operar de lunes a jueves de 16h00 a 24h00, y viernes y sábado de 16h00 a 02h00. Está prohibido su funcionamiento los domingos.
- > Los propietarios o administradores de estos establecimientos deben obtener el permiso de funcionamiento correspondiente y cumplir estrictamente con los horarios autorizados, los cuales pueden ser modificados previa solicitud y aprobación.



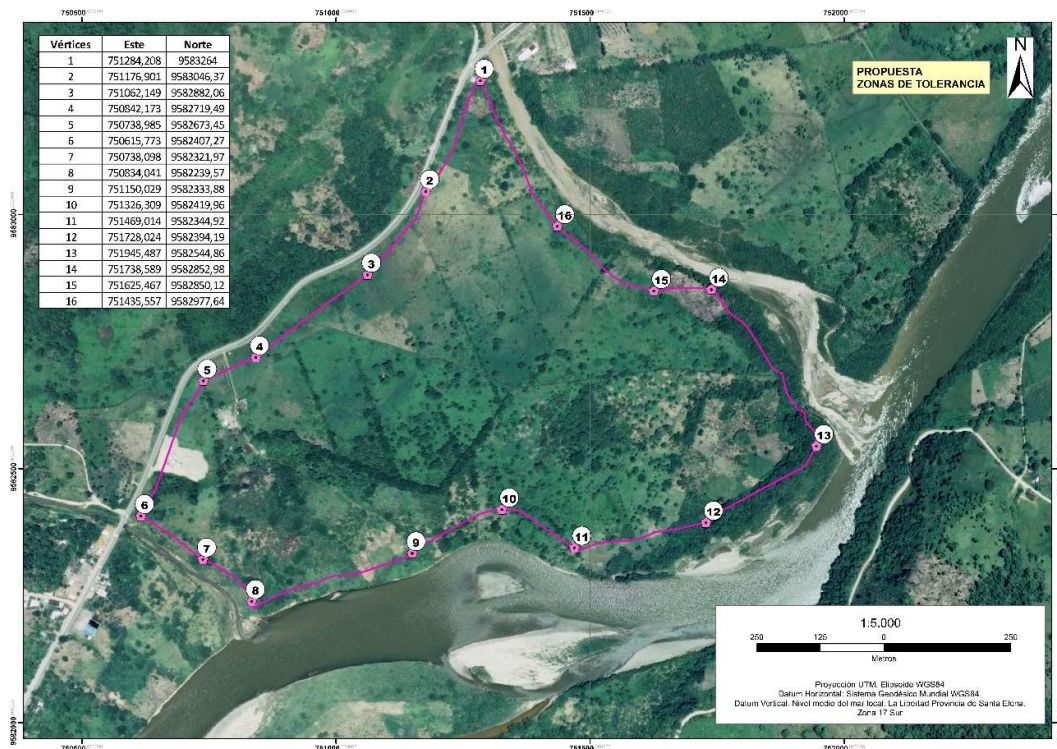


Figura 113, Polígono destinados a centros de tolerancia

5.8.7 Consideraciones de Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana

Además, es fundamental considerar la formulación de los respectivos planes parciales en el suelo rural de expansión urbana, conforme a lo establecido en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), una vez se reciba el informe de la Autoridad Agraria Nacional que permita el cambio de clasificación del suelo de rural a urbano.

El polígono de expansión Ex1 corresponde al asentamiento Piedra Liza, el cual ya cuenta con una planificación dentro del Programa Desarrollo por la Municipalidad dirigido a la Regularización de Barrios. En el polígono Ex2 se encuentran los asentamientos de hecho Playa Rica, Vista Hermosa y Los Hachos, así como la urbanización "Las Luciérnagas" promovida por la municipalidad. Por su parte, el polígono Ex3, aunque clasificado como suelo rural, cuenta con lotizaciones aprobadas, pero sin ocupación del suelo debido a la imposibilidad del Municipio para otorgar permisos de construcción, al tratarse de suelo rural y carecer de sistemas de soporte. El polígono Ex4 corresponde a la urbanización "La Inmaculada", que cuenta con aprobación municipal y está en proceso incipiente de urbanización.

Dado que este sector linda con el área urbana, es necesario su incorporación a la misma. El polígono tiene una extensión de 6.45 hectáreas.



Figura 114. Urbanización la Inmaculada

Fuente: Equipo Consultor PUGS 2023, GADMY.

Tabla 75. Coordenadas del polígono de suelo rural de expansión urbana.

Punto	ESTE	NORTE
P1	748.076,38	9.577.226,33
P2	748.056,81	9.577.230,39
P3	747.998,27	9.577.490,58
P4	747.893,63	9.577.500,61
P5	747.901,72	9.577.601,68
P6	748.231,14	9.577.491,29

Fuente y Elaboración: PUGS 2023

Es crucial que se declare una regularización prioritaria para estos sectores, lo que permitirá gestionar adecuadamente los procesos de mitigación de riesgos y su futura incorporación al área urbana. Esto implica seguir los procedimientos establecidos por la ley para el cambio de uso de suelo, asegurando que se cumplan todos los requisitos legales y administrativos para la aprobación de permisos pertinentes. Esta declaración de regularización prioritaria es fundamental para garantizar una planificación urbana adecuada y segura, así como para proporcionar a los habitantes de estos sectores acceso a servicios básicos y una mejor calidad de vida.

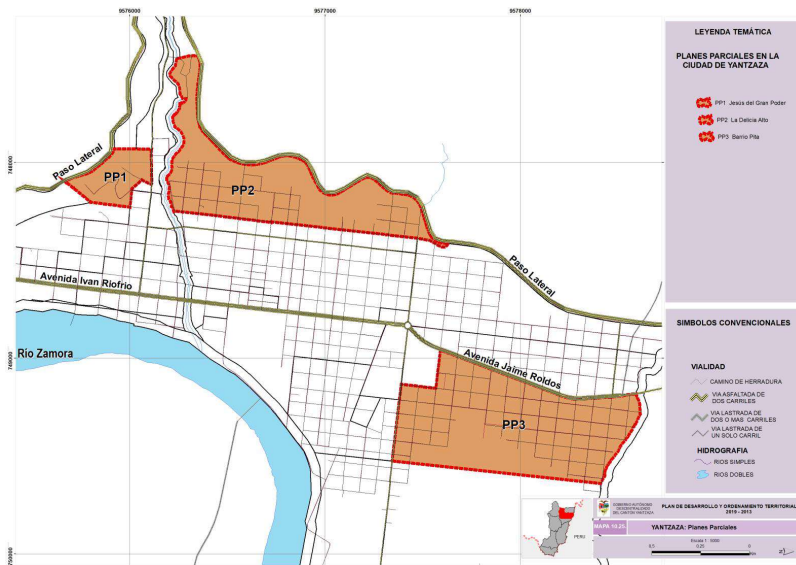


Figura 115. Mapa Yantzaza, Planes Parciales

Fuente: PUGS 2023, GADMY.

5.9 Asentamientos de hecho

El Desarrollo no planificado y la ocupación informal de terrenos en Yantzaza han llevado a la proliferación de asentamientos de hecho, que presentan serios desafíos urbanísticos y sociales. Estos asentamientos, carentes de servicios básicos e infraestructura adecuada, reflejan la urgente necesidad de intervención para regularizar y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se propone como una herramienta clave para abordar esta situación, proporcionando el marco legal y técnico necesario para integrar estos asentamientos al Desarrollo urbano planificado y asegurar la seguridad jurídica de sus residentes. En este contexto, se identifican y priorizan varios asentamientos para su regularización y mejora, garantizando un Desarrollo urbano más equitativo y sostenible en Yantzaza.

El estudio ha identificado cuatro asentamientos de hecho en el suelo rural de Yantzaza que necesitan ser regularizados prioritariamente. Estos asentamientos se caracterizan por haberse Desarrollado sin seguir el planeamiento urbanístico municipal establecido, lo que ha generado inseguridad jurídica en la tenencia del suelo, así como la presencia de viviendas precarias y la falta de infraestructura y servicios básicos.

Para abordar esta situación, se propone utilizar los instrumentos de gestión del suelo establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). Estos instrumentos brindan un marco legal y técnico para regularizar los asentamientos humanos de hecho, permitiendo su integración adecuada al Desarrollo urbano planificado. Entre estos instrumentos se encuentra la declaración de regularización prioritaria, que facilita el

proceso administrativo y legal para otorgar seguridad jurídica a los habitantes de estos asentamientos, así como la implementación de proyectos de mejoramiento de infraestructura y servicios básicos.

Aprovechando los instrumentos de gestión del suelo del PUGS, se busca promover un Desarrollo urbano más equitativo y sostenible en Yantzaza, garantizando el acceso a una vivienda digna y a servicios básicos de calidad para todos los ciudadanos. Esto contribuirá a mejorar la calidad de vida de los habitantes de estos asentamientos y a fortalecer la cohesión social en la comunidad.

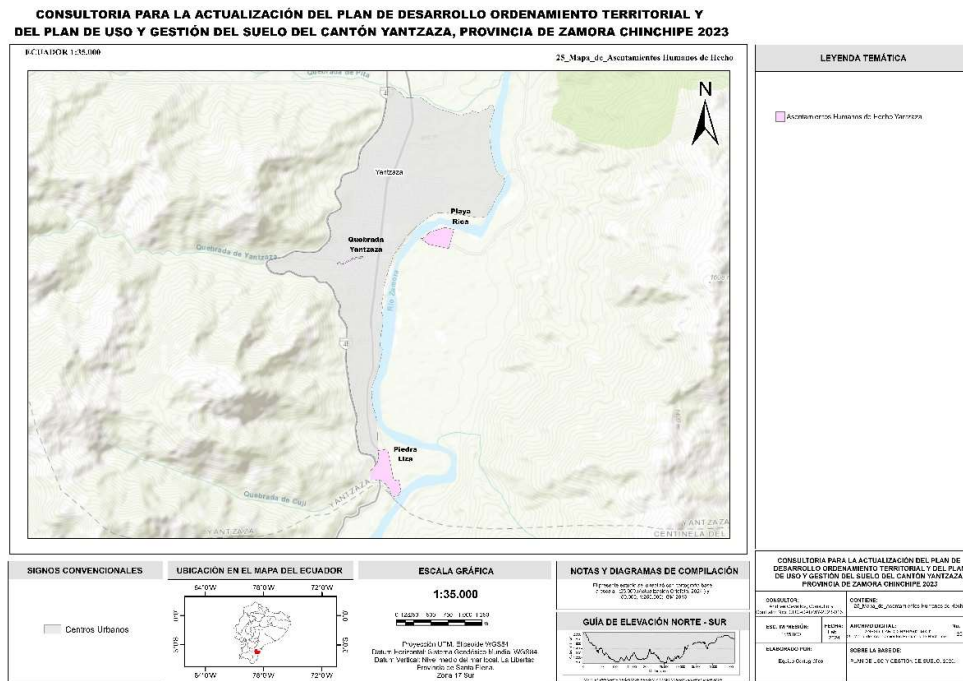


Figura 116. Mapa Yantzaza, Asentamientos Humanos de Hecho

Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.9.1 Asentamiento Playa Rica

Playa Rica es un asentamiento densamente poblado con una ocupación significativa del suelo. Ubicado en la ribera oriental del río Zamora, esta área está expuesta a riesgos altos de inundaciones y simulación por desbordamiento del río, lo que la convierte en una zona especialmente vulnerable, lo que requiere la reubicación de las familias que actualmente, residen en esta zona. Esta medida se justifica tanto por consideraciones de prevención de riesgos como por la conservación del ambiente natural

Este asentamiento se encuentra dentro del polígono de suelo rural de expansión urbana. Por este motivo, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Yantzaza está llevando medidas necesarias de mitigación ante el impacto de las inundaciones. Este asentamiento abarca un área de 9.13 hectáreas.



Figura 117. Asentamiento Playa Rica

Fuente: Equipo Consultor, Ortofoto 2024

5.9.2 Asentamiento Piedra Lisa

En la ribera occidental del río Zamora, en el límite cantonal, se encuentra un asentamiento disperso que abarca una extensión de 14.46 hectáreas. Actualmente, se están llevando a cabo acciones para regularizar su situación jurídica y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. Este programa puede implicar la provisión de servicios básicos, la regularización de la tenencia de la tierra y la mejora de la infraestructura.



Figura 118. Asentamiento Piedra Lisa

Fuente: Equipo Consultor, Ortofoto 2024.

La regularización de este asentamiento está condicionada a la capacidad de mitigar el riesgo asociado a las crecidas del río Zamora en el sector sur del asentamiento. El polígono delimitado por este asentamiento es cruzado por la Troncal Amazónica y se extiende hacia el oeste, donde no existen riesgos por amenazas naturales.

5.9.3 Asentamiento en las márgenes de la Quebrada Yantzaza

A diferencia de los anteriores, este asentamiento se ubica en áreas designadas como protección de las márgenes de la Quebrada Yantzaza, lo que requiere la reubicación de las familias que actualmente residen en esta zona. Esta medida se justifica tanto por consideraciones de prevención de riesgos alto como por la conservación del ambiente natural. Se ha propuesto llevar a cabo un levantamiento de información censal de la población y las viviendas precarias en el área, como paso previo a la formulación de un proyecto para recuperar los márgenes de la quebrada, especialmente en el sector occidental o parte alta de este curso de agua. El área ocupada por este asentamiento es de aproximadamente 0.76 hectáreas.

Las familias que residen en este lugar deben ser reubicadas mediante la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, como la declaración de Zonas Especiales de Interés Social u otros mecanismos previstos en la ley. Este asentamiento se extiende de forma lineal a lo largo de unos cuatrocientos metros del margen de la Quebrada Yantzaza, desde la calle Tiwintza hasta la calle General Rumiñahui.

En total, en la ciudad de Yantzaza y su zona periurbana, se han identificado 65.95 hectáreas ocupadas por asentamientos de hecho. Cada uno de estos presenta características distintas, pero todos comparten necesidades similares, con la excepción del asentamiento en las márgenes de la Quebrada Yantzaza.

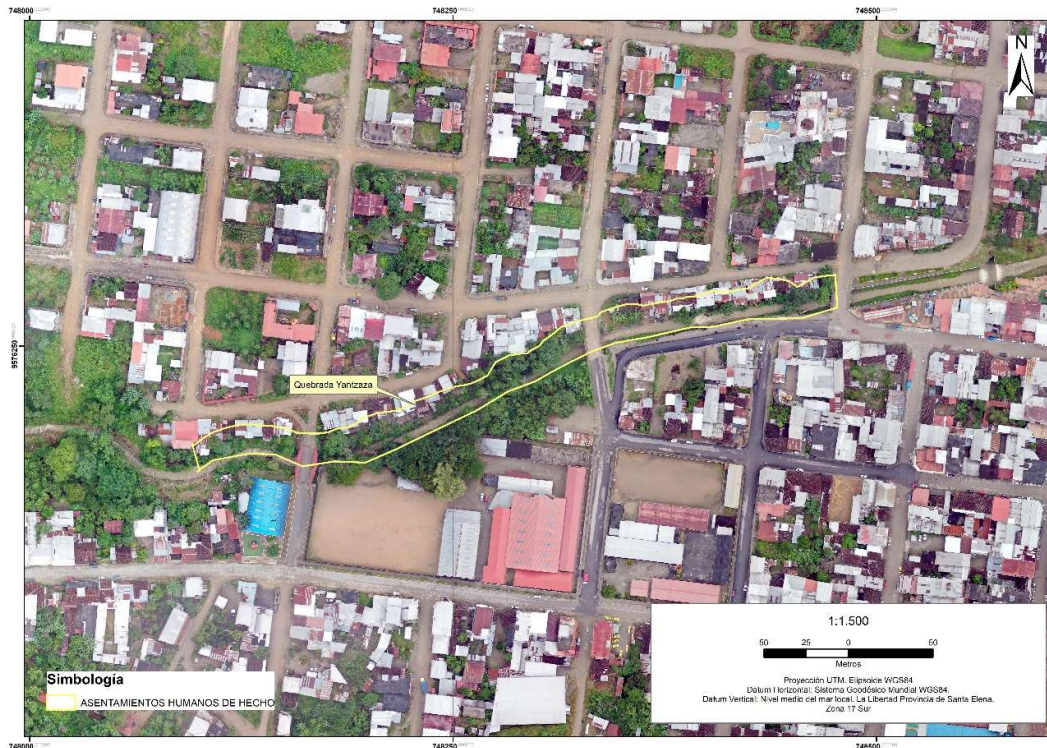


Figura 119. Asentamiento en las márgenes de la Quebrada Yantzaza

Fuente: Equipo Consultor, Ortofoto 2024

Según lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), la municipalidad tiene la responsabilidad de llevar a cabo la regularización o reubicación de estos asentamientos en un plazo máximo de dos años, así como de proveerles los sistemas de soporte necesarios en un plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación del presente Plan.

Dentro de esta actualización, se llevará a cabo una redefinición de los plazos y objetivos establecidos para la regularización o reubicación de estos asentamientos, de acuerdo con las nuevas condiciones y necesidades identificadas. Sin embargo, antes de realizar cualquier modificación, es fundamental presentar un informe detallado sobre el avance de los tratamientos urbanísticos que se han aplicado en los últimos años. Este informe estará respaldado por los estudios adicionales que se han elaborado específicamente para estos asentamientos, los cuales proporcionarán información relevante sobre la situación actual de cada uno de ellos, los avances logrados y los desafíos pendientes.

Este enfoque basado en datos concretos permitirá una toma de decisiones informada y eficaz en cuanto a los plazos y objetivos futuros para la regularización y mejora de estos asentamientos.

Tabla 76. Yantzaza, Áreas de asentamientos de hecho, Asentamiento de hecho

Asentamiento de hecho	Área (ha)
Piedra Liza	14,46
Playa Rica	9,13
Quebrada Yantzaza	0,76
Total	24,35

Fuente: Equipo Consultor, 2024

5.10 Asentamientos Identificados en Proyectos de Regularización

Según el documento elaborado y aprobado en septiembre de 2018, en la administración de Bladimir Armijos Vivanco (periodo 2019 – 2023), se estableció el proceso de regularización para 35 Asentamientos Humanos, de los cuales 28 fueron regularizados como caseríos rurales en el PUGS vigente 2020 -2023, Sin embargo, 7 de estos asentamientos humanos no fueron regularizados. A continuación, se detallan cuáles son:

Tabla 77. Yantzaza, Regularización de asentamientos humanos en el cantón Yantzaza

Nro.	ASENTAMIENTO	PARROQUIA	ESTADO
1	MONTALVO	YANTZAZA	AHH
2	MIRAFLORES	YANTZAZA	AHH
3	LA YONA	CHICAÑA	AHH
4	KUKUSH	CHICAÑA	AHH
5	SAN JUAN	CHICAÑA	AHH
6	LA UNIÓN	CHICAÑA	AHH
7	NUNGUI LOS ENCUENTROS	LOS ENCUENTROS	AHH

Fuente: GADMY, 2018

Estos asentamientos humanos todavía están en una etapa inicial de identificación y consolidación dado que la mayoría no cuenta con información de límites. Por tanto, no se los puede declarar como intervención prioritaria sin contar con la cartografía base necesaria para el Desarrollo de planes parciales y/o urbanísticos complementarios.

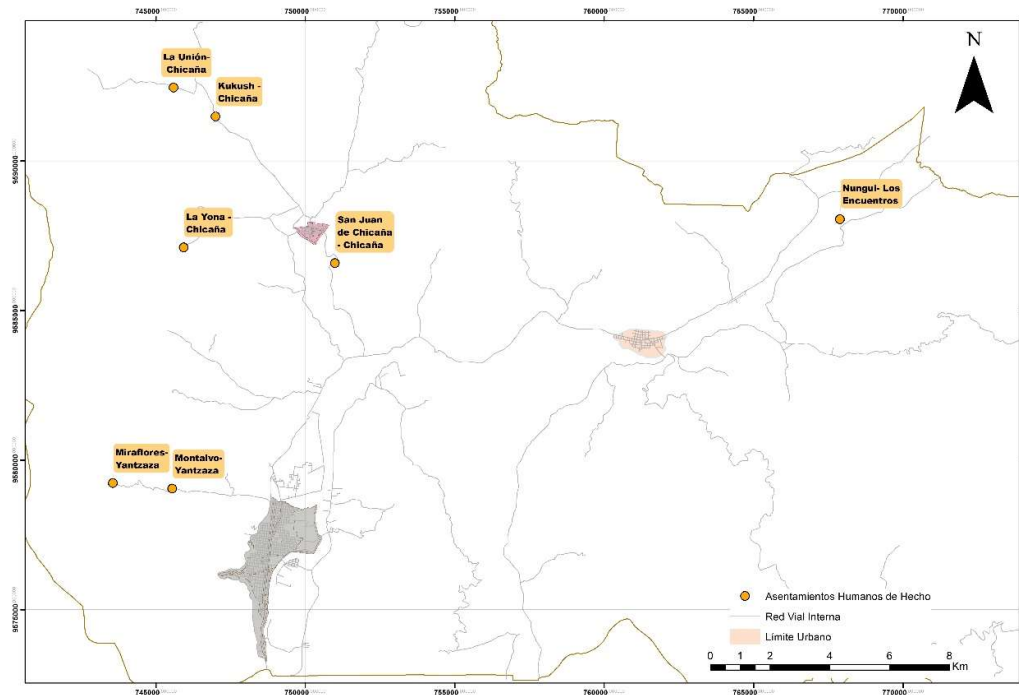


Figura 120. Mapa Yantzaza, Asentamientos Identificados en Proyectos de Regularización

Fuente: Equipo Consultor, 2024



5.11 Zonas de Intervención Prioritaria

Los asentamientos Playa Rica, Piedra Liza y el Margen de la Quebrada Yantzaza, se declaran como áreas de intervención prioritaria. El GADMY debe priorizar la intervención y los procesos de regularización de estos barrios, siguiendo el debido proceso establecido por las leyes y ordenanzas de planificación territorial.

CAPÍTULO 6 GESTIÓN DEL SUELO

El marco legal sobre la gestión del suelo en nuestro país ha avanzado con la promulgación de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Esta ley define la gestión del suelo como la administración del mismo de acuerdo con los planes establecidos, con el fin de permitir su uso de manera sostenible y equitativa.

La LOOTUGS identifica quince instrumentos de gestión del suelo, desde la distribución equitativa de cargas y beneficios hasta la regulación del mercado del suelo y el financiamiento del Desarrollo urbano. Algunos de estos instrumentos ya se han aplicado en legislaciones municipales anteriores, mientras que otros son nuevos y requieren una cuidadosa consideración.

Es importante adaptar la aplicación de estos instrumentos a la realidad de cada territorio, considerando sus particularidades. Además, es crucial mencionar que la LOOTUGS se enfoca principalmente en el suelo urbano, dejando de lado potenciales instrumentos para la gestión del suelo rural, los cuales están contemplados en otras leyes.

En el caso específico del cantón Yantzaza, la falta de información precisa sobre el catastro rural dificulta la aplicación de muchos de estos instrumentos en el ámbito rural, y la competencia para aplicar algunos de ellos recae en la Autoridad Agraria Nacional.

La situación actual en el cantón Yantzaza



En la formulación del plan actual, se ha identificado una serie de problemas relacionados con el uso y ocupación del suelo en el cantón Yantzaza. A diferencia de otros municipios en el país, Yantzaza mantiene un bajo nivel de urbanización, con excepción de la parroquia Yantzaza y las cabeceras parroquiales de Chicaña y Los Encuentros, que son mayoritariamente rurales.

Este modelo de desarrollo ha llevado a la formación de tres centros urbanos principales: Yantzaza, Los Encuentros y Chicaña, siendo Yantzaza el más poblado. Sin embargo, la urbanización en Yantzaza ha sido irracional, con una dispersión de baja densidad y una especulación del suelo significativa. Se han observado ventas fraudulentas de terrenos, creando asentamientos informales que carecen de servicios básicos y exponen a la población a riesgos asociados al cambio climático.

La gestión del suelo urbano ha sido problemática debido al incumplimiento de las leyes y normativas municipales. La práctica de permitir lotizaciones informales como "Las Luciérnagas" ha contribuido a esta situación. Aunque existe un marco legal urbano que debería regularizar el uso del suelo, su implementación ha sido insuficiente.

En el suelo rural, se observa un excesivo fraccionamiento, tanto heredado de la Ley de Reforma Agraria como por prácticas informales actuales. Este fraccionamiento irregular dificulta la garantía de servicios básicos y la sostenibilidad de los ocupantes. Además, hay un gran número de pequeños asentamientos rurales que aspiran a ser reconocidos como barrios urbanos para acceder a servicios municipales.

El fraccionamiento rural se rige por parámetros establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), pero en el cantón Yantzaza no se cuenta con un catastro rural actualizado para aplicar estos parámetros. Por lo tanto, se han mantenido umbrales de fraccionamiento existentes, adaptándose según la realidad socioeconómica local.

La presencia predominante de suelos forestales y ecosistemas frágiles en el cantón requiere controlar la deforestación y establecer mecanismos de compensación por servicios ambientales para garantizar la sostenibilidad de la población rural.



Figura 121. Esquema Estructurante de los contenidos de la Gestión de Suelo

Fuente: Equipo Consultor, 2024

6.1 Instrumentos de Gestión de Suelo

La gestión del suelo en el Cantón Yantzaza se refiere a la administración del mismo según lo establecido en los instrumentos de planificación urbana, con el objetivo de permitir un acceso y aprovechamiento sostenible y sustentable de sus potencialidades. Esto implica regular el mercado del suelo para cumplir con objetivos sociales y económicos que satisfagan las necesidades de la población, bajo el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del Desarrollo urbano.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y legales destinadas a facilitar la adquisición y administración del suelo necesario para cumplir con las determinaciones del planeamiento urbanístico y los objetivos de Desarrollo del cantón. Estos instrumentos se dividen en cinco categorías:

- > Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- > Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
- > Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- > Instrumentos de financiamiento del Desarrollo urbano.
- > Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

6.1.1 Instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios

El principio de distribución equitativa de cargas y beneficios en la planificación territorial es fundamental para la gestión e implementación urbanística en el cantón Yantzaza. Este principio se lleva a cabo a través de los planes de ordenamiento territorial, con el objetivo de fortalecer los aspectos económicos, sociales y políticos de la localidad.

En este contexto, los instrumentos de planificación, como el documento normativo mencionado, facilitan la gestión financiera para el Desarrollo urbano del cantón. La planificación busca asegurar un reparto justo de cargas y beneficios entre los actores públicos y privados involucrados en los procesos urbanísticos. Esto implica que cada propietario obtenga beneficios proporcionales a sus contribuciones a la urbanización, como la financiación de obras de infraestructura o dotación de equipamientos urbanos.

Estos beneficios pueden incluir índices de altura más elevados, mayor porcentaje de edificación o cambios en el uso o clasificación del suelo. Esto se hace con el fin de garantizar el derecho a la ciudad para todos los habitantes y evitar desigualdades en el mercado de suelo. En última instancia, este enfoque promueve oportunidades equitativas de Desarrollo urbanístico para todos los sectores de la población en el cantón Yantzaza.

6.1.2 Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística son áreas de gestión del suelo definidas directamente por un plan o un plan parcial que lo Desarrolle. Estas unidades comprenden uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación. Su objetivo principal es promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y proporcionar infraestructuras y equipamientos públicos. La delimitación de estas

unidades se realiza en función del interés general y asegura una compensación equitativa de cargas y beneficios.

Es importante destacar que las unidades de actuación urbanística no modificarán la normativa urbanística de aprovechamiento del suelo establecida por el plan actual o el plan parcial. Sin embargo, determinarán la modalidad y las condiciones para:

Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte, como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes.

Garantizar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios, a través de procesos como el reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes.

Permitir la participación social en los beneficios generados por la planificación urbanística, a través de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Es importante destacar que este proyecto ya se ha ejecutado utilizando el instrumento de Unidad de Actuación Urbanística en el cantón Yantzaza. La Unidad de Actuación Urbanística fue aplicada al polígono de intervención territorial NC10000VS, donde se llevó a cabo el programa de vivienda "Casa para Todos", Desarrollado por el Estado a través del MIDUVI. A continuación, se describen las características del proyecto:

El área total del polígono destinado a la Unidad de Actuación Urbanística es de 1.48 hectáreas, con un área ocupable de 1.20 hectáreas. Sus límites son: al Norte, la calle Palmeras; al Sur, la avenida Rolando Cobos; al Este, la calle Cedros; y al Oeste, la calle Romerillos.

El anteproyecto de planificación se divide en una manzana que contempla la construcción de 96 unidades de vivienda, áreas verdes, caminerías, estacionamientos, un centro comunitario, locales para emprendimientos, huertos comunitarios, canchas deportivas y juegos biosaludables para toda la urbanización.

Esta manzana, con un área de 11,981.03 metros cuadrados, incluye un centro comunitario, emprendimientos, 96 unidades de vivienda distribuidas en 24 bloques multifamiliares, áreas verdes, aceras perimetrales, huertos, una cancha deportiva de uso múltiple, juegos inclusivos y juegos biosaludables integrados mediante caminerías internas, así como 20 estacionamientos regulares y 4 preferenciales.

Las vías del proyecto tienen un ancho de 10 metros, que incluyen una calzada de 6 metros y aceras de 2 metros a cada lado. Respecto a los estacionamientos, se prevén un total de 24, de los cuales 20 son para uso general y 4 para uso preferencial. En resumen, el plan contempla la construcción de 96 unidades habitacionales en esta área específica.

6.1.3 Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Los instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios son:

- > Reajuste de terrenos
- > Integración inmobiliaria
- > Fraccionamiento, partición o subdivisión
- > Cooperación entre partícipes

6.1.4 Reajuste de terrenos

Este instrumento se aplicará dentro de una unidad de actuación urbanística o un plan parcial, con el fin de racionalizar el uso del suelo mediante la regularización de las parcelas. En la práctica, se realizará un análisis detallado de las cargas y los beneficios, basado en los precios del suelo antes de la aplicación del instrumento, contrastando con el precio del suelo al final de la intervención.

Aquí es crucial considerar que el precio final del suelo debe calcularse como residuo, lo que implica estimar el costo de la habilitación del suelo y la edificabilidad permitida, así como los gastos directos e indirectos, además de una utilidad razonable para el promotor si corresponde. El valor remanente constituirá el precio final del suelo. Para su implementación, se debe seguir lo estipulado por el COOTAD en relación con las áreas adjudicadas.

El reajuste de terrenos debe aplicarse en todos los sectores donde se formulen los planes parciales, teniendo en cuenta las normas del lote mínimo. El fraccionamiento irregular de las áreas genera predios residuales que, debido a su forma o dimensión, reducen su capacidad de aprovechamiento urbanístico.

Para evitar que, en las áreas de expansión o suelo no consolidado, donde el fraccionamiento del suelo sea bajo, la municipalidad deberá establecer mediante la formulación del plan parcial las directrices viales, que serán obligatorias para el propietario o promotor de fraccionamientos. Asimismo, se aplicarán las disposiciones legales correspondientes a las fajas de terreno, para lo cual se va a emplear el siguiente instrumento de gestión del suelo.

6.1.5 Integración Inmobiliaria

Dentro de la unidad de actuación urbanística, puede ser necesario unificar parcelas debido a dimensiones mínimas o geometrías irregulares que disminuyen el

aprovechamiento urbanístico del predio, estas situaciones suelen ser el resultado de fraccionamientos informales. La unificación da como resultado un nuevo predio de geometría regular que incrementa su aprovechamiento urbanístico. En este proceso, es fundamental establecer una valoración precisa del precio inicial y final del suelo. Se aplican sistemas de compensación entre propietarios según lo previsto en la aplicación del instrumento.

Cuando se trata de fajas de terreno o terrenos residuales generados por la apertura de vías según las directrices viales establecidas, estos se someten a subasta entre los colindantes o pueden ser adjudicados forzosamente al colindante que, según criterio de la municipalidad, permita una mejor regularización de la morfología predial.

Al igual que en el caso del reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria es promovida únicamente por la municipalidad con el objetivo de regularizar la morfología predial.

6.1.6 Fraccionamiento, partición o subdivisión

El fraccionamiento del suelo es una práctica común, especialmente en áreas no consolidadas donde las parcelas tienden a ser de gran tamaño. Esto permite subdividirlas para crear más predios, siempre respetando la normativa de lote mínimo.

En el suelo urbano no consolidado del cantón Yantzaza, se han establecido umbrales mínimo y máximo para regular el fraccionamiento. Incluso en áreas con limitaciones extremas y severas, no se prohíbe el fraccionamiento, pero se establece un umbral mínimo de 2,500 m² y una edificabilidad del 10 % hasta un máximo de 125 metros cuadrados. Este espacio permite la construcción de edificaciones que pueden servir para actividades o usos específicos permitidos, como se detalla en el componente urbanístico del suelo urbano.

El fraccionamiento en el suelo urbano puede ser efectivamente regulado y controlado. Sin embargo, en la zona rural, el fraccionamiento o la partición hereditaria se convierten en problemas para las municipalidades. Esto se debe al interés especulativo de los propietarios o a su situación socioeconómica. La presión ejercida por los pobladores o el capital inmobiliario lleva a que las administraciones municipales emitan normativas por debajo de los umbrales mínimos, lo cual puede comprometer la sostenibilidad social, especialmente cuando los suelos son productivos y sus propietarios dependen de su uso para subsistir.

El excesivo fraccionamiento en áreas rurales tiende a promover Desarrollos inmobiliarios que afectan áreas productivas, de protección, de conservación y ecosistemas frágiles. Aunque el fraccionamiento está regulado para cada uno de los polígonos de intervención territorial en áreas urbanas del cantón Yantzaza, en la zona

rural se mantendrá la normativa actual con umbrales mínimos de 5,000 y 2,500 metros cuadrados, dependiendo del nivel de uso y la categoría de ordenación del predio.

El fraccionamiento es un aspecto crucial que requiere un análisis detallado en el sector rural al establecer los umbrales de lote mínimo. Esto implica considerar el tipo de suelo y su productividad, con el objetivo de garantizar que los terrenos fraccionados sean unidades productivas familiares. Esto permite que los propietarios puedan sostenerse económicamente mediante las actividades agrícolas que llevan a cabo.

En esta actualización, se ha considerado que estos asentamientos rurales deben mantenerse dentro de la estructura rural. Esto se debe a la necesidad de controlar su crecimiento y garantizar que mantengan una función productiva adecuada para la agricultura y la ganadería. De esta manera, se busca evitar una mayor densificación de estos asentamientos o la aparición de fraccionamientos de menos de 1000 metros cuadrados. Este enfoque se alinea con las directrices establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en 2021.

Según lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), está prohibido el cambio de uso de suelo, con la excepción del suelo rural de expansión. Este último puede convertirse en suelo urbano si su categoría corresponde a "sin uso definido". Sin embargo, el fraccionamiento rural está restringido y prohibido en áreas como bosques, humedales o ecosistemas frágiles.

Es importante señalar que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) actualmente en vigor, existe una discrepancia en cuanto al uso del suelo, ya que permite en gran parte del territorio actividades de extractivismo, lo que no concuerda con las restricciones establecidas por la LOTRTA.

La cooperación entre partícipes es un instrumento que ya ha sido aplicado y resulta útil cuando no se prevé realizar ninguna transformación en la morfología predial, pero se necesitan llevar a cabo obras de apertura vial o procesos de habilitación de suelo. Estas obras se ejecutan dentro de una unidad de actuación urbanística o plan parcial. En este proceso, los propietarios beneficiarios de las obras acuerdan voluntariamente ceder el suelo necesario, y los costos de las obras son cubiertos por los propietarios a través de la Contribución Especial de Mejoras.

Para implementar este instrumento, todos los propietarios deben acordar mediante un acta protocolizada la entrega voluntaria del suelo necesario para la apertura de la vía, de acuerdo con la directriz vial aprobada por el municipio, sin requerir una compensación monetaria o en especie. Los costos asociados a la habilitación de la vía se considerarán como una contribución especial de mejoras y serán sufragados por los propietarios beneficiarios de la obra, siguiendo los parámetros establecidos por la ley.

Es importante mencionar que este procedimiento no se aplica en casos donde el plan parcial tiene como objetivo principal la regularización prioritaria de asentamientos informales, ya que en esos casos el proceso está detallado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

6.2 Instrumentos para regular el mercado del suelo

La utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social implica aplicar el sistema de enfiteusis o arrendamiento a largo plazo, donde el superficiario tiene el derecho de disfrutar perpetuamente o por un largo período de tiempo del edificio construido en suelo ajeno, mediante el pago de un canon denominado pensión o solárium. Este sistema, aunque no ha sido comúnmente utilizado en nuestra jurisdicción, es un derecho real enajenable y transmisible a los herederos, ampliamente utilizado en países Desarrollados.

Si la administración municipal considera apropiado emplear este instrumento, su identificación y regulación se llevarán a cabo a través de la correspondiente Ordenanza municipal.

Este instrumento puede ser particularmente útil para la adquisición del terreno destinado a la Universidad establecida en la Ley de la Circunscripción Territorial Amazónica, mientras se obtienen las autorizaciones necesarias para la ejecución del proyecto. El terreno en cuestión abarca aproximadamente 12.90 hectáreas y está ubicado en el sector Noroccidental de la ciudad, dentro del área de suelo rural de expansión urbana, con límites hacia el Norte con la Urbanización Leonidas Proaño, hacia el Sur con la Quebrada Pitá, hacia el Este con la Avenida Yaguarzongo y hacia el Oeste con la vía lateral de paso.

Para la implementación de este instrumento, se requerirá la formulación y aprobación de una Ordenanza municipal correspondiente, y la municipalidad deberá registrar esta afectación en el Registro de la Propiedad.

6.2.1 Declaración de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)

El aprovechamiento del suelo en las Zonas Especiales de Interés Social estará determinado por el presente documento normativo para el área designada como tal. En los planes parciales de estas zonas o en aquellos casos en los que formen parte de otros tipos de planes parciales, se podrá ajustar el aprovechamiento del suelo de acuerdo a lo permitido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el presente instrumento normativo.

La compatibilidad de usos de suelo y actividades económicas en las Zonas Especiales de Interés Social seguirá las mismas pautas definidas por el presente documento normativo para el uso de suelo en el área designada como Zona Especial de Interés Social.

Los nuevos proyectos de vivienda de interés social podrán llevarse a cabo en los terrenos vacíos o poco ocupados dentro de las Zonas Especiales de Interés Social. Además, la vivienda de interés social podrá Desarrollo en edificaciones construidas que estén vacías o desocupadas, es decir, abandonadas, utilizando el instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial y la adaptación para uso residencial.

Es fundamental que el aprovechamiento del suelo promueva la integración de la vivienda con el entorno, facilitando el acceso directo y el disfrute de todos los servicios e infraestructuras existentes en el sector. Esto garantiza el ejercicio del derecho a la ciudad y a sus espacios públicos para todos los habitantes.

En la actualización, se identificarán nuevas Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) de acuerdo a las necesidades identificadas en el componente socio-cultural del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Estas nuevas zonas se articularán con los proyectos ya implementados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), asegurando una integración efectiva de la vivienda con el entorno y facilitando el acceso a servicios e infraestructuras. Este enfoque garantiza que el Desarrollo urbano se realice de manera inclusiva y sostenible, promoviendo el ejercicio del derecho a la ciudad y a sus espacios públicos para todos los ciudadanos.

6.2.2 Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria

Dentro del área urbana, se pueden identificar terrenos con sistemas de soporte que permanecen sin edificación debido a la falta de interés por parte de sus propietarios, quienes esperan un aumento en su valor. Con el fin de abordar esta situación, se implementará un instrumento de gestión dentro del Plan que permitirá identificar los terrenos cuyos propietarios deberán subdividir y construir en un plazo no superior a tres años desde la notificación correspondiente. En caso de incumplimiento, se procederá con la enajenación forzosa y la autorización para su Desarrollo edificatorio.

Este instrumento se aplicará a los predios ubicados en suelo urbano consolidado a nivel cantonal, así como a aquellos dentro del área de cobertura del Plan Maestro de agua potable y alcantarillado de la ciudad de Yantzaza, una vez concluidas estas obras y en servicio. Se exceptuará a los propietarios que no posean otros bienes inmuebles en el cantón.

En las parroquias Chicaña y Yantzaza, se seguirá un procedimiento similar con los predios que ya cuenten con servicios básicos a la fecha de aprobación del plan. En el caso de

proyectos de urbanización o lotización, las obras de infraestructura deberán estar completas antes de iniciar el proceso de ocupación.

Es crucial realizar una valoración técnica de los inmuebles para garantizar que la municipalidad no perjudique a los propietarios ni tenga que realizar pagos excesivos. La notificación de esta disposición se inscribirá en el Registro de la Propiedad para evitar dilaciones en el proceso.

Además, como complemento, se podrán aplicar tributos de naturaleza extrafiscal, penalizando de manera progresiva a los solares que permanezcan sin edificar y con sistemas de soporte. El propósito de estos tributos no es recaudatorio, sino persuadir la ocupación de los suelos vacantes.

Afectaciones

Las afectaciones son restricciones que limitan la capacidad de edificación de los predios. Estas pueden ser establecidas por leyes sectoriales de alcance nacional, como el derecho de vía, las servidumbres de tránsito, las relacionadas con las redes eléctricas y el dominio hídrico público.

Afectaciones viales.

Según el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema de Infraestructura Vial y Transporte, el Estado, mediante la autoridad competente, posee la facultad de establecer servidumbres obligatorias y gratuitas en cualquier momento, sobre los terrenos que considere necesarios para la realización de obras de infraestructura vial que proporcionen beneficios sociales y comunitarios.

El derecho de vía se define como la franja de terreno permanente y obligatorio reservado para la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, Desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, establecido por la autoridad competente.

Según el Plan de Uso de Suelo y Gestión (PUG) vigente, el derecho de vía se extiende generalmente a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los lados. A partir de esta distancia, solo se permite la construcción de cerramientos, y para la edificación de viviendas se debe observar un retiro adicional de 5 metros.

Servidumbre de tránsito de redes de transmisión de energía eléctrica. -

En la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica se establece que el Ministerio de Energía y Recursos Naturales No Renovables (MEER) o las empresas públicas encargadas de prestar el servicio público de energía eléctrica tienen la facultad de

establecer servidumbres para la infraestructura de líneas de transmisión y distribución eléctrica, así como otras instalaciones necesarias para el servicio eléctrico.

En dicha ley se especifica que la servidumbre abarcará el derecho de paso o acceso, la ocupación temporal de terrenos y otros bienes necesarios para la construcción, conservación, reparación y vigilancia de las instalaciones eléctricas. Además, se contempla el ingreso de inspectores, empleados y obreros debidamente identificados, así como materiales y otros elementos requeridos para la operación y mantenimiento de estas instalaciones.

El propietario del terreno sujeto a servidumbre no podrá realizar plantaciones, construcciones u obras que obstaculicen el libre ejercicio de las servidumbres eléctricas. En caso de incumplimiento de esta disposición o si las plantaciones o árboles crecen de manera que interfieren con el ejercicio de la servidumbre, el titular de la misma tendrá derecho a remediar esta situación a expensas del propietario del terreno.

Las franjas de servidumbre determinadas por la Agencia de Control de la Energía Eléctrica se establecen en función del voltaje de la línea eléctrica, con un rango mínimo de 8 metros y máximo de 30 metros medidos desde el eje de la línea de transmisión o distribución.

Dominio Hídrico Público

El dominio hídrico público está compuesto por una variedad de elementos naturales, que incluyen:

- > Los ríos, lagos, lagunas, humedales, nevados, glaciares y caídas naturales;
- > El agua subterránea;
- > Los acuíferos, en relación con la protección y disposición de los recursos hídricos;
- > Las fuentes de agua, como las nacientes de los ríos y sus afluentes, así como manantiales naturales o donde brota agua subterránea, y las que recogen el inicio de la escorrentía;
- > Los álveos o cauces naturales de corrientes continuas o discontinuas, que son los terrenos cubiertos por las aguas en las máximas crecidas ordinarias;
- > Los lechos y subsuelos de ríos, lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces naturales;
- > Las riberas, que son las franjas naturales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas;



- > La configuración geomorfológica de las cuencas hidrográficas y sus desembocaduras;
- > Los humedales marinos costeros y aguas costeras;
- > Las aguas resultantes de la desalinización del agua de mar.

Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los bienes de uso público son aquellos cuyo uso por parte de los particulares es directo y general, y gratuito. Entre estos bienes se incluyen las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros, los ríos con sus lechos y zonas de remanso y protección, siempre que no sean propiedad privada, de acuerdo con la ley y las ordenanzas (COOTAD, Art. 417).

Se establece de manera provisional una franja de protección a cada lado del acuífero, que formará parte del dominio hídrico público. Esta franja es de 50 metros para los ríos y de 15 metros para las quebradas, medidas desde el borde superior del cauce. Esta disposición será provisional hasta que se cuenten con estudios hidrológicos de los principales afluentes del cantón que permitan determinar con precisión las franjas de protección.

Urbanísticos

Existen otros tipos de afectaciones de carácter urbanístico. Un predio puede ser afectado debido a la necesidad de la municipalidad para la construcción de obras públicas, o en la aplicación de instrumentos de gestión cuando no existen sistemas de compensación o cooperación. Las afectaciones más comunes derivan de la apertura de directrices viales, especialmente cuando estas están a cargo del Municipio, lo que puede requerir la expropiación de áreas necesarias.

Las afectaciones deben ser debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad. En el caso de que el Municipio determine áreas de afectación que no se contemplen dentro de las cesiones de suelo obligatorio, deberá pagar el justo precio de acuerdo con el avalúo catastral, ya que la ley prohíbe cualquier tipo de confiscación.

Según el régimen urbanístico del suelo cantonal, se consideran áreas con afectación aquellas clasificadas como zonas de protección debido a condiciones ambientales, morfológicas o de riesgo.

6.2.3 Derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Cantón Yantzaza para adquirir predios identificados a través del planeamiento urbanístico, destinados en el

futuro para la consolidación de sistemas públicos de soporte como vialidad, alcantarillado, agua potable y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante este instrumento no podrán ser desafectados del uso o servicio público dentro de los veinte años siguientes a su adquisición. Sobre estos inmuebles, sólo se permitirá la utilización del derecho de superficie para la construcción de viviendas de interés social.

Mediante la correspondiente ordenanza, se identificarán y determinarán los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente; el Cantón Yantzaza inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción mencionada anteriormente, los propietarios de dichos predios deben comunicar al Cantón Yantzaza el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta. En un plazo de treinta (30) días, el Cantón notificará al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el determinado mediante el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En tal caso, el Cantón tendrá hasta tres meses del siguiente ejercicio fiscal para pagar el valor del bien inmueble.

6.2.4 Anuncio del Proyecto

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, antes de que se promocióne y difunda públicamente la ejecución de una obra pública, con el objetivo de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Para la aplicación del instrumento, se deben considerar los siguientes lineamientos:

- > Anunciar el proyecto de forma obligatoria.
- > Delimitar el área del proyecto.
- > Publicar el acto administrativo en un diario de amplia circulación del Cantón Yantzaza y en las páginas electrónicas institucionales.
- > Notificar mediante acto administrativo a la entidad encargada del Catastro y al Registrador de la Propiedad del Cantón Yantzaza, así como a los propietarios de los inmuebles afectados por el proyecto, especificando:
- > El área de influencia del proyecto.

- > El plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación, conforme a lo estipulado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

En caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará sin efecto de oficio, y se deberá notificar a la entidad encargada del Catastro, al Registrador de la Propiedad del Cantón Yantzaza y a los propietarios de los predios afectados.

El derecho de superficie puede ser útil también para financiar obras públicas como parqueaderos, centros comerciales u otras obras sobre las cuales usufructúa el inversionista durante el periodo convenido, luego de lo cual el suelo regresa a su legítimo dueño incluidas las obras que allí se construyeron pudiendo aplicar nuevamente el derecho de superficie o ampliar el plazo del contrato. En las demás normas legales se estará a lo dispuesto en el Art. 69 de la LOOTUGS.

6.2.5 Derecho de Superficie

El derecho de superficie es un instrumento que antiguamente se conocía como "enfiteusis", es decir, arrendamiento a largo plazo. En la actual legislación, se reconoce como derecho de superficie y consiste en la facultad que tiene el cantón de Yantzaza de ceder a terceros el usufructo de un bien de su propiedad.

El usufructo del bien puede ser gratuito u oneroso y puede también ser transmitido de padres a hijos según lo establezca el contrato respectivo. Este instrumento deberá ser aplicado obligatoriamente en los casos de regularización prioritaria o en programas destinados a vivienda de interés social cuando el suelo se ha adquirido bajo el instrumento de derecho de adquisición preferente.

6.2.6 Bancos de Suelo

Los municipios con más de cincuenta mil habitantes deben conformar bancos de suelo, los cuales se consideran bienes de dominio privado con fines de utilidad pública según lo establecido en la ley y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los bienes inmuebles que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles y pueden ser transferidos, arrendados o utilizados para construir sobre ellos. Además, es posible crear otros derechos sobre ellos, como el derecho de superficie, o utilizarlos como reserva para permutar o transferir a propietarios cuyos bienes hayan sido afectados por la construcción de bienes de uso público y tengan derecho a indemnización.

Los municipios con población menor a cincuenta mil habitantes pueden conformar sus bancos de suelo de acuerdo con sus capacidades.

Los instrumentos de financiamiento del Desarrollo urbano son importantes para los municipios, ya que enfrentan problemas constantes con los recursos disponibles debido a la alta dependencia fiscal. Por esta razón, muchas obras no pueden ser ejecutadas y el acceso a los servicios básicos es deficiente para la población. A través de la gestión del suelo, las municipalidades pueden generar recursos destinados a financiar el Desarrollo urbano mediante la aplicación del instrumento de concesión onerosa de derechos.

El Banco de Suelo en Yantzaza se implementará para administrar los terrenos municipales sin edificar. Sus objetivos principales son:

- > Controlar los precios del suelo y estabilizar el mercado inmobiliario para propósitos de utilidad pública. Esto implica identificar constantemente terrenos de interés municipal y adquirirlos de manera dinámica para evitar la especulación en el mercado inmobiliario.
- > Actualizar y aumentar el inventario de terrenos disponibles en el Banco de Suelo. Se mantendrá una lista actualizada de terrenos urbanos, rurales y de expansión urbana adquiridos por el Municipio, utilizando diferentes métodos como la compra preferente, la expropiación, entre otros.
- > Determinar los posibles usos de los terrenos municipales. Esto se realizará teniendo en cuenta criterios como las características físicas del terreno, la normativa urbanística, la cobertura de servicios públicos y las necesidades de la comunidad, asegurando una planificación adecuada del uso del suelo.
- > Asignar los terrenos para proyectos específicos. Se asignará los terrenos del Banco de Suelo a solicitud de entidades municipales o empresas públicas, así como a proyectos de Desarrollo urbano que estén alineados con los usos potenciales establecidos. Esto se llevará a cabo garantizando siempre la coherencia entre el uso del terreno y el proyecto requerido.

El Banco de Suelo en Yantzaza será una herramienta esencial para la gestión eficiente del suelo municipal, asegurando su uso adecuado en beneficio de la comunidad y el Desarrollo planificado de la ciudad.

Proyectos a Desarrollar en los inmuebles del Banco de Suelo de Yantzaza:

- > Construcción de infraestructura y equipamiento en sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- > Desarrollo de viviendas de interés social.
- > Programas y proyectos de renovación urbana y creación de espacios públicos.
- > Mejora, ampliación y distribución de servicios públicos.

- > Implementación de infraestructura vial y sistemas de transporte masivo.
- > Proyectos de ornato, turismo y deporte.
- > Preservación del patrimonio cultural y natural de interés local y regional.
- > Zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad.
- > Áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- > Reubicación y rehabilitación de asentamientos humanos en zonas de riesgo.
- > Integración o readaptación de tierras.
- > Otras actuaciones urbanísticas para habilitar el suelo y garantizar el derecho a la ciudad.

Procedimiento de asignación del suelo:

- > Las entidades municipales y empresas públicas interesadas en desarrollar proyectos en los terrenos del Banco de Suelo presentarán una solicitud al Operador Urbano, adjuntando una ficha técnica del inmueble y el proyecto correspondiente.
- > Los requerimientos de los terrenos serán analizados por una Comisión Técnica del Banco de Suelo, compuesta por diversas entidades municipales y técnicos especializados.
- > La Comisión Técnica evaluará aspectos como análisis de riesgos, certificados ambientales y aprovechamiento del suelo.
- > La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda tendrá el voto decisivo en la asignación del inmueble.

Financiamiento para aumentar el inventario del Banco de Suelo:

- > Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos.
- > Ingresos por venta de terrenos del Banco de Suelo.
- > Rendimientos del usufructo de los terrenos.
- > Asignación de presupuesto municipal.
- > Otros recursos generados por la gestión del Banco de Suelo.

6.3 Instrumento de financiamiento del Desarrollo

Los instrumentos de financiamiento del Desarrollo urbano en Yantzaza tienen como objetivo financiar mejoras urbanísticas mediante la participación activa del municipio en los beneficios económicos generados por la planificación y el Desarrollo urbano. Estos instrumentos permiten implementar disposiciones establecidas en los planes de ordenamiento territorial y movilizar recursos para la gestión del suelo. Además, buscan promover asociaciones y redistribuir los beneficios del Desarrollo urbano en beneficio de la comunidad. Se destaca la necesidad de implementar mejoras urbanísticas en los aprovechamientos adicionales que surgen en la tipología constructiva con pórticos.

6.3.1 Concesión Onerosa de Derechos

La Concesión Onerosa de Derechos, conocida en otras legislaciones como la Otorga Onerosa del Derecho de Construcción (OODC), tiene su fundamentación en el derecho que tiene la municipalidad de participar del aprovechamiento urbanístico considerado como ganancia extraordinaria, a través de la venta de edificabilidad o cambio de uso de suelo en sectores que hayan sido previamente definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos se llevará a cabo en tres ámbitos:

a) Transformación de clasificación del suelo: Este ámbito se refiere a la modificación de la clasificación del suelo, específicamente cuando se transforma el suelo rural de expansión urbana en suelo urbano. Esta transformación conlleva la asignación de zonificaciones y coeficientes de ocupación, los cuales solo pueden ser modificados mediante Planes Parciales.

La motivación para la transformación de la clasificación del suelo será determinada a través de iniciativas públicas lideradas por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, o en colaboración con el sector privado, en consonancia con la planificación territorial y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

El cálculo del pago correspondiente a la concesión onerosa de derechos se realizará en función de la transformación de la clasificación del suelo, directamente vinculada al cambio de uso de suelo correspondiente. Este pago se efectuará al momento en que se ejerzan los derechos urbanísticos de unos predios otorgados por el Plan Parcial, cumpliendo tanto con los estándares urbanísticos establecidos como con los específicos definidos por el Plan Parcial que llevó a cabo la transformación de la clasificación del suelo.

b) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo: El municipio de Yantzaza podrá aplicar el Mayor Aprovechamiento Urbanístico del Suelo, lo que implica aumentar la

edificabilidad por encima de lo permitido básicamente, según lo establecido en el presente documento normativo (PUGS) o en el instrumento de planificación complementario correspondiente.

El Municipio de Yantzaza podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico de manera onerosa, en los siguientes casos:

- > Mayor aprovechamiento mediante el incremento de pisos más allá de lo establecido en la edificabilidad básica.

Este incremento de pisos solo será posible en terrenos que tengan asignada una edificabilidad máxima según lo determinado en el presente documento normativo.

El cálculo del pago correspondiente a la concesión onerosa de derechos se basará en el área útil excedente de los pisos incrementados por encima de la edificabilidad básica. El pago se realizará al momento en que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados de acuerdo con la edificabilidad máxima establecida en el presente documento normativo o en los Planes Parciales, cumpliendo con los estándares urbanísticos correspondientes.

Para acceder al incremento de pisos dentro de la edificabilidad máxima, se deberán cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el presente documento normativo. Además, será necesario cumplir con los requisitos del sistema de puntuación del estándar de edificabilidad, el cual será emitido por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.

- > Aprovechamiento del Suelo mediante el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) en áreas de clasificación urbana.

Los proyectos arquitectónicos que adquieran un mayor coeficiente de ocupación en planta baja estarán sujetos al pago de la concesión onerosa de derechos, según los siguientes casos:

- i. En áreas urbanas con uso múltiple, se permitirá el aumento del coeficiente de ocupación en planta baja para fines comerciales, siempre y cuando exista una edificabilidad general máxima. Esto se realizará respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con el objetivo de fomentar la diversidad de usos y una mejor integración con el espacio público.
- ii. En áreas urbanas con uso múltiple y tipología comercial compatible CM4, se permitirá el incremento del coeficiente de ocupación en planta baja únicamente para fines comerciales, siempre que exista una edificabilidad general máxima.

Esto se llevará a cabo mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos de altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad. Se generarán condiciones de integración con el espacio público circundante y se utilizarán materiales que permitan la transparencia y la continuidad con el exterior del establecimiento.

- > Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en áreas de clasificación rural.

En suelo rural con uso residencial rural, se permitirá un incremento del 6% en el coeficiente de ocupación total, siempre y cuando se cumplan con los estándares urbanísticos mínimos. Este aumento se aplicará exclusivamente a edificaciones destinadas a la residencia, quedando prohibido para actividades comerciales, industriales u otras diferentes a las residenciales.

Para el suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable, se permitirá un incremento del 10% en el coeficiente de ocupación total, cumpliendo con los estándares urbanísticos mínimos. Este aumento será aplicable únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado con actividades de agroproducción, no permitiéndose para actividades residenciales u otras distintas a la agroproducción.

El incremento del coeficiente de ocupación de suelo se medirá desde el nivel de la planta hasta una Número Máximo de Pisos de 4 metros, y no se permitirá su aplicación en pisos inferiores a la planta baja.

El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos se basará en el incremento del área útil excedente del coeficiente de ocupación del suelo rural en planta baja, total y/o pisos por encima de lo establecido en la edificabilidad básica del presente documento normativo, según las condiciones detalladas anteriormente.

El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos se efectuará al momento en que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados en las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo, cumpliendo con los estándares urbanísticos contenidos en el mismo.

Aplicación del Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado

Se define como un instrumento de financiamiento del Desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el incremento de edificabilidad en los casos anteriores. La concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en este PUGS.

La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m2) de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUGS (COS TOTAL), con la aplicación de la siguiente formula:

$$\text{COD (sc)} = \frac{S(t) \times V(\text{AIVA}) \times \text{AU}(e) \times \text{FA}}{\text{AUT}}$$

COD (sc)= Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado

S (t)=Superficie del Terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AU (e)= Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA= Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto.

Tabla 78, Factores de ajuste aplicables a la fórmula de la COD (SC)

Rango de AIVA	Rangos de incremento PUGS			
	Factor de ajuste para COS incrementando ≤ 25%	Factor de ajuste para COS incrementando <25% e ≤50%	Factor de ajuste para COS incrementando >50% e ≤75%	Factor de ajuste para COS incrementando >75% hasta 100%
≥1055	1	0,8	0,6	0,5
≥815 e <1055	0,9	0,7	0,5	0,4
≥515 e <815	0,7	0,5	0,4	0,3
<515	0,6	0,4	0,3	0,2

Para proyectos que incluyen servicios hoteleros, servicios turísticos, equipamientos educativos y equipamientos de salud, ubicados en las áreas consolidadas de los núcleos urbanos del cantón Yantzaza, se aplicará al monto resultante de la fórmula prevista en el presente PUGS, un factor de ajuste adicional de 0,7, siempre y cuando estos servicios alcancen al menos un 30% del área útil total del proyecto.

En rangos de incrementos mayores al de la tabla asignada, el técnico responsable podrá asignar el factor de ajuste acorde a un análisis económico donde se establezca un cálculo de las plusvalías generadas por este mayor aprovechamiento.

El factor de ajuste se considerará cero en los siguientes casos:

- > En asentamientos humanos regularizados.
- > En PITs donde los nuevos aprovechamientos urbanísticos, sean menores al anterior.
- > Proyectos destinados como Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) o proyectos de vivienda que destine un 20% del área útil a vivienda social.
- > Proyectos que integren en su diseño un 30% del área útil a terrazas verdes con vegetación nativa.

6.3.2 Instrumentos para la gestión del suelo en asentamientos de hecho

Los asentamientos humanos irregulares se definen como aquellos que se caracterizan por una ocupación del territorio que no ha sido planificada conforme al establecido por el municipio. Estos asentamientos suelen ubicarse en zonas de riesgo y presentan una incertidumbre legal en cuanto a la tenencia del suelo, viviendas precarias y carencia de infraestructuras y servicios básicos.

6.3.3 Declaración de regularización Prioritaria

La declaración de regularización prioritaria implica el inicio de un proceso para reconocer los derechos de tenencia del suelo en zonas específicas consideradas prioritarias. Este reconocimiento puede ser mediante el derecho de superficie u otros mecanismos legales establecidos.

En Yantzaza, el municipio determinará las áreas que requieren prioritariamente este proceso en un plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de este documento normativo. Para ello, se realizará un diagnóstico integral que incluirá:

- > Identificación de los beneficiarios.
- > Evaluación de la capacidad de integración urbana del asentamiento.
- > Análisis de riesgos para la población.
- > Consideración del respeto al patrimonio natural y cultural.

La identificación de beneficiarios implica analizar el período de ocupación del inmueble, la propiedad individual o colectiva y el grado de consolidación del asentamiento. La capacidad de integración urbana se evaluará según la clasificación del suelo en el Plan. La ausencia de riesgos para la población será certificada por la entidad competente en gestión de riesgos. El respeto al patrimonio natural y cultural se determinará conforme a la clasificación del suelo en el Plan.

Los asentamientos que no cumplan con los criterios de integración urbana, representen riesgos para la población o estén ubicados en áreas protegidas, se considerarán para su relocalización en terrenos adecuados, mediante la declaración de zonas de interés social.

Como parte del proceso de regularización, el municipio, a través de las entidades competentes, llevará a cabo la construcción de sistemas públicos de soportes necesarios, especialmente relacionados con agua, saneamiento y gestión de desechos, financiados mediante contribución especial de mejoras.

Los programas para la regularización prioritaria serán regulados mediante planes parciales, y la identificación de beneficiarios se realizará de manera conjunta entre las entidades responsables del territorio, hábitat y vivienda, y de territorio y participación ciudadana, basándose en las zonas identificadas como susceptibles de regularización prioritaria en este Plan.



CAPÍTULO 7 CONCLUSIONES

El cantón Yantzaza presenta un notable potencial de crecimiento económico al consolidarse como un punto estratégico para la gestión y operación de empresas mineras ya establecidas en la región. Esta tendencia se refleja claramente en el desarrollo urbano observado en la zona, impulsado por una creciente inversión inmobiliaria. Por tanto, es imperativo que la actual propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) continúe fomentando esta atracción de inversiones en el desarrollo urbano, al mismo tiempo que establece directrices claras para garantizar la sostenibilidad del crecimiento urbano. Esto implica la protección y preservación de los recursos naturales sensibles del entorno amazónico, así como la promoción de métodos agrícolas y ganaderos sostenibles para asegurar la soberanía alimentaria.

En el contexto actual e irreversible del cambio climático, el enfoque principal del PUGS radica en la mitigación de los riesgos asociados a este fenómeno. Por consiguiente, las directrices de crecimiento urbano se centran en frenar la expansión de la mancha urbana y en densificar los núcleos urbanos existentes. Según el estudio de la capacidad receptiva de Yantzaza, se proyecta un crecimiento poblacional exponencial para 2034, lo que podría resultar en una densidad de 100 habitantes por hectárea. Esta densificación debe ser acompañada por una planificación cuidadosa que equilibre el desarrollo urbano con la conservación de áreas verdes, garantizando así un crecimiento urbano sostenible a largo plazo sin necesidad de expandir nuevas áreas o dispersar los asentamientos.

Los Polígonos de Intervención Territorial Propuestos (PITs) se han designado para aprovechar los recursos urbanísticos con el fin de consolidar el área urbana, permitiendo edificaciones de entre 4 y 5 pisos a mediano plazo. Además, se establecen límites máximos de edificabilidad en zonas que requieran una mayor inversión inmobiliaria, y el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de Yantzaza podrá cobrar Concesiones Onerosas de Derechos (COD), cuyos fondos se destinarán a mejorar la infraestructura urbana y consolidar el territorio con edificaciones de 6 a 8 pisos a largo plazo.

En paralelo al proceso de densificación, es fundamental tener en cuenta que Yantzaza cuenta apenas con dos metros cuadrados de área verde por habitante, muy por debajo de los nueve metros cuadrados recomendados por la Organización Mundial de la Salud. Por lo tanto, es esencial respetar las pautas de ocupación establecidas para lograr una densidad permeable con suficientes áreas verdes urbanas.

En cuanto a las actividades económicas, se propone desarrollar un eje de desarrollo a lo largo de la vía principal, que actuará como motor económico de la ciudad, generando mayor actividad económica en sus alrededores y favoreciendo el uso residencial en la periferia.

Todo lo mencionado se plantea con el objetivo de que los habitantes locales puedan beneficiarse de las regalías generadas por la actividad minera y reinvertirlas en su propio territorio. De esta manera, se busca progresivamente reducir la dependencia de la minería mediante el fomento de nuevas actividades económicas que atraigan el turismo, posicionando a Yantzaza como una ciudad atractiva para nuevas inversiones y desarrollos.



CAPÍTULO 8 RECOMENDACIONES

Yantzaza tiene como objetivo principal a largo plazo mantener su desarrollo económico independiente de la minería, generando nuevas oportunidades laborales para sus habitantes y evitando el despoblamiento. Para lograr estos objetivos y gestionar de manera efectiva el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), se recomienda lo siguiente:

- > Detener el crecimiento de las zonas de expansión urbana dispersos en todo el cantón, mediante la prohibición de nuevas lotizaciones o compras de derechos y acciones menores al 5% en zonas rurales.
- > Implementar planes de mitigación en zonas de intervención prioritaria.
- > Ampliar la cobertura de servicios básicos en los núcleos urbanos, especialmente en lo que respecta al alcantarillado.
- > Desarrollar un plan urgente de reubicación para los asentamientos humanos ubicados en las riberas de los ríos, gestionando el apoyo de instituciones públicas a nivel nacional como el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).
- > Implementar infraestructuras para la mitigación de riesgos de inundaciones.
- > Desarrollar un plan de infraestructura verde orientado a la densificación a largo plazo según lo establecido en el PUGS.
- > Establecer la reglamentación para el cobro por Concesión Onerosa de Derechos, destinando los fondos recaudados a mejoras en la infraestructura urbana.
- > Realizar una reforma de la estructura política institucional para contar con personal capacitado en el manejo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el PUGS.
- > Realizar inspecciones continuas para verificar el cumplimiento de la norma en cuanto a los parámetros de edificabilidad establecidos en esta actualización del PUGS 2024-2027, se debería realizar sanciones con respecto a la toma de aceras, e implementación de sistemas aporticados fuera de los retiros establecidos y permitidos.
- > Revisar la ordenanza de las ACMUS, puesto que se observan incongruencias con la zonificación propuesta en esta y la que se propondría en el PUGS vigente y la propuesta 2024, siendo el PUGS el único instrumento que puede tener normativa de zonificación. Si coexisten ambas normas se provocaría una potencial confusión e incluso sanciones

CAPÍTULO 9 BIBLIOGRAFÍA

AME (2019). Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 2019. Recuperado de:

<https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2019/10/PUGS-2019.pdf>

ARCGIS, Geoportal del Castrato Minero. (2024). Control Minero, Arcgis.

Recuperado de:

<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=27bfda03ce4342b3834a27010da857e5>

Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Yantzaza (GAD). (2019). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, Plan de uso y gestión de suelo (PUGS). *Dirección de Planificación, 1*. Recuperado el 2 de febrero de 2024, de <https://www.yantzaza.gob.ec/>

Infraestructura Ecuatoriana de Datos Geoespaciales. (s.f.). Servicios Geoportales. Recuperado el 6 de febrero de 2024, de <https://iedg.sni.gob.ec/servicios/geoportales/>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (IINEC). (2012, junio). Clasificación Nacional de Actividades

Económicas (CIU 4.0). Unidad de Análisis de Síntesis. Recuperado el 8 de febrero de 2004, de

<https://aplicaciones2.ecuadorencifras.gob.ec/SIN/descargas/ciu.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (IINEC). (2022). Geoportal, Marco Geoestadístico Nacional INEC. Recuperado de:

https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Geografia_Estadistica/Micrositio_geoportal/index.html

Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. (28 de febrero de 2020). habitat y vivienda. Obtenido de

https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wpcontent/uploads/2020/09/resoluci%C3%B3n_nro.005_ctugs_2020_norma_t%C3%A9cnica_pugs.pdf

Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. (2020). Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020: Reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020 que contiene "La Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos. En función a la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 253 de 24 de julio de 2020".

Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. (2022). Resolución Nro. 0012-CTUGS-2020: "PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE" publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 de 10 de mayo de 2022.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2021). Norma técnica de los contenidos mínimos:

Resolución No. 005 y Resolución No. 010. Recuperado de:

<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/07/Norma-tecnica-de-los-contenidos-minimos-Res-005-y-Res-010.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (s.f.). Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

Recuperado de:

<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/consejo-tecnico-de-uso-y-gestion-del-suelo/>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2021). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: Correspondencias Jurídicas. Recuperado de:

https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/LOOTUGS-Correspondencias-Juridicas_oficial_8M.pdf

Secretaría de Gestión de Riesgos. (2023). Resolución Nro. SRG-045-2023. Estandares Minios de prevención de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para la edificación. Recuperado de: <https://www.gestionderiesgos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/03/Resol.SGR-045-2023.pdf>

Subsecretaría de Gestión de la Información y análisis de Riesgos (2024). INFORME N°. SNGRE-IASR-07- 2022-1905-001, barrio Las Peñas, Parroquia Los Encuentros, Cantón Yantzaza

Municipio de Yantzaza. (Ed.). (Año). Ordenanza de Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Urbanístico, Construcciones, Ornato del Cantón Yantzaza (Edición Especial N° 1493). Yantzaza, Ecuador: Autor.

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (Ecuador). (2023). Agenda de Coordinación Zonal 7. Quito, Ecuador, Primera Edición.

Regularización y Control de Recursos Mineros. (2024). Gobierno Nacional del Ecuador

Recuperado de:



Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Registro Oficial, Número 790, 30 de junio de 2016.

La cita para el último censo del Ecuador en formato APA 7 sería algo así:

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). Censo de Población y Vivienda. Quito, Ecuador.

CAPÍTULO 10 ANEXOS