

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

San Cristóbal de Patate



CÓDIGO: CONTRATCIÓN DIRECTA GADMSP-PS-CD-17-2024

PERÍODO: JULIO 2024-DICIEMBRE 2024

CONSULTOR: ARQ. RODRIGO JIMÉNEZ HARO

Contenido

CONTENIDO	2
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	14
1.1.1 Análisis de las Ordenanzas utilizadas como Instrumentos de planificación	14
1.1.2. Memoria técnica del análisis PUGS s.....	26
1.1.2.1. Suelo urbano	28
1.1.3 Articulación PDOT-PUGS.....	65
1.2.2.1. a. Matriz de articulación PDOT-PUGS.....	68
1.1.4. Plan de trabajo formulación del PUGS	77
1.1.5. Identificación de nudos críticos.....	83
1.2. CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	86
1.2.1 ANÁLISIS DE LA EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS A CONSIDERANDO EL LÍMITE URBANO ACTUAL	86
1.2.3. Análisis de capacidad de soporte determinado como urbano (Áreas verdes, Equipamientos)	103
1.2.3.1. Niveles de ocupación del suelo urbano actual	120
1.2.3.2. Análisis y cálculo de los niveles de edificación del área urbana actual por manzanas 120	
1.2.3.3. Análisis y cálculo de los niveles de Ocupación del suelo urbano	126
1.2.3.4. Análisis área vacante	138
1.2.3.5. Determinación de la edificabilidad	144
1.2.3.6. Área edificada en otros pisos	145
1.2.3.7. Área edificada total.....	151
1.2.3.8. Área edificable parroquia Patate.....	164
1.2.3.9. Análisis morfológico de las manzanas.....	175
1.2.3.10. Análisis tipo morfológico de los predios	179
1.2.3.11. Análisis de edificaciones	185
1.2.3.12. Capacidad receptiva y potencial parroquia Patate.....	194
1.2.3.13. Proyección poblacional- zonas de expansión urbana.....	200
1.2.3.14. Análisis de los sistemas públicos de soporte.....	201
1.2.3.15. Equipamientos sociales y de servicio	220
1.2.3.16. Análisis de la estructura urbano-rural	226
1.2.4.1. Subclasificación del suelo.....	260
Suelo rural de producción.....	265
Suelo Rural de protección	265
Suelo rural de producción.....	267

Suelo rural de producción.....	269
Suelo Rural de protección	270
CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO.....	273
1.3. Determinación De Polígonos De Intervención Territorial	273
1.3.1. Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de las cabeceras urbanas y rurales.	275
a. Criterios Geomorfológicos y Ambientales.	275
b. Criterios Morfología Urbanístico.	275
c. Amanzanamiento y sistema vial.	277
d. Lotes desocupados y rangos de tamaños de lotes	277
e. Densidad de vivienda por hectárea.	277
f. Nivel de ocupación.	277
g. Criterios Sociales	277
h. Áreas patrimoniales existente.....	278
i. Áreas naturales y protegidas	278
1.3.2. DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANO EN LAS CABECERAS URBANAS Y RURALES.....	278
a. Polígonos de Intervención Territorial Urbanos	278
b. Polígonos de Intervención Territorial de la Parroquia Patate	278
c. Polígonos de Intervención Territorial del centro Urbano de la parroquia El Sucre ...	280
d. Polígonos de Intervención Territorial del centro Urbano de la parroquia El Triunfo.	282
e. Polígonos de Intervención Territorial del Centro Urbano de la Parroquia Los Andes.	283
1.3.3. DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DEL SUELO RURAL	285
a. Polígonos de intervención del suelo rural de producción	285
b. Polígonos de intervención del suelo rural de protección	288
1.3.4. TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO Y RURAL.....	288
a. Tratamiento de sostenimiento.	299
b. Tratamiento de consolidación.	300
c. Tratamiento de desarrollo.	300
d. Tratamiento de mejoramiento integral.	301
a. Conservación	312
b. Recuperación	312
c. Promoción Productiva.....	312
d. Recuperación	313
e. Mitigación.....	313

1.3.5.	Determinación De Aprovechamientos Urbanísticos Del Suelo Urbano	316
1.4	Determinación De Aprovechamientos Urbanísticos Del Suelo Rural	356

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 análisis de ordenanzas vigentes	17
Tabla 2: Análisis de ordenanza PUGS municipal vigente	19
Tabla 3 : Articulación de la normativa por competencias exclusivas	22
Tabla 4: Ordenanza provincial Vías rurales	24
Tabla 5: Ordenanza cantonal vías rurales	24
Tabla 6: Cuadro comparativo de anchos de vías rurales	25
Tabla 7: Límites urbanos actuales	29
Tabla 8: Núcleos urbanos en suelo rural.....	37
Tabla 9: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Cantonal Patate	59
Tabla 10: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquia el Triunfo.....	60
Tabla 11: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Sucre.....	61
Tabla 12: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Los Andes.....	61
Tabla 13: Clasificación del suelo Rural Cantón Patate	64
Tabla 14: Articulación PDOT-PUGS-Componente Físico Ambiental	69
Tabla 15: Articulación PDOT-PUGS-Componente Asentamientos Humanos- Eje vialidad	70
Tabla 16: Matriz de Programas y Proyectos Componente Asentamientos Humanos	71
Tabla 17: Articulación PDOT-PUGS-Componente Socio Cultural	73
Tabla 18: Articulación PDOT-PUGS-Componente Económico productivo.....	74
Tabla 19: Articulación PDOT-PUGS-Componente Político Institucional	76
Tabla 20: Construcción Del Componente Estructurante.....	80
Tabla 21: Construcción Del Componente Urbanístico	80
Tabla 22: Cronograma PUGS.....	81
Tabla 23: Identificación de Nodos Críticos Para la Propuesta	83
Tabla 24: Límites urbanos vigentes.....	86
Tabla 25: Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate	88
Tabla 26: Georreferenciación del límite urbano Parroquia el Triunfo	94
Tabla 27: Georreferenciación del límite urbano Parroquia Sucre	93
Tabla 28: Georreferenciación del límite urbano Parroquia los Andes	95
Tabla 29: Análisis predial cabecera urbana Patate.....	96
Tabla 30: Análisis predial cabecera urbana el Triunfo	97
Tabla 31: Análisis predial cabecera urbana Sucre	99
Tabla 32: Análisis predial cabecera urbana Sucre	100
Tabla 33: Proyección Poblacional 2022- 2040	102
Tabla 34: Cobertura de agua potable -2032.....	104
Tabla 35: Acceso agua potable por red pública	104

Tabla 36: Viviendas con acceso a servicio de agua por red pública	105
Tabla 37: Cobertura alcantarillado	107
Tabla 38: Cobertura servicio eléctrico.....	108
Tabla 39 Longitud de las vías.....	110
Tabla 40: Sistemas de conectividad y telecomunicaciones.....	111
Tabla 41: Cobertura por equipamiento parroquia Patate	111
Tabla 42: Cobertura por equipamiento parroquia el Triunfo	113
Tabla 43: Cobertura por equipamiento parroquia Los Andes	114
Tabla 44: Cobertura por equipamiento parroquia Sucre	114
Tabla 45: Índice verde urbano.....	117
Tabla 46: Recreación pasiva.....	117
Tabla 47: Recreación activa	118
Tabla 48: Niveles de ocupación del suelo urbano actual	120
Tabla 49 Niveles de Edificación parroquia Patate	121
Tabla 50 Niveles de Edificación Parroquia Sucre	124
Tabla 51 Niveles de Edificación Parroquia El Triunfo.....	125
Tabla 52 Niveles de Edificación parroquia Los Andes.....	126
Tabla 53: Ocupación del suelo urbano-Patate	127
Tabla 54: Ocupación del suelo urbano-Sucre	131
Tabla 55: Ocupación del suelo urbano-El Triunfo.....	134
Tabla 56: Ocupación del suelo urbano-Los Andes	137
Tabla 57 Área vacante Parroquia Patate	139
Tabla 58 Área Vacante parroquia Sucre	142
Tabla 59 Área vacante Parroquia El Triunfo	143
Tabla 60 Área vacante Parroquia Los Andes.....	144
Tabla 61 : Área Edificada de otros pisos parroquia Patate	145
Tabla 62: Área Edificada de otros pisos parroquia Sucre	148
Tabla 63 : Área Edificada de otros pisos parroquia El Triunfo.....	149
Tabla 64: : Área Edificada de otros pisos parroquia los Andes	150
Tabla 65: Área edificada por manzana	151
Tabla 66: Área edificada parroquia Patate.....	152
Tabla 67: Área edificada parroquia Sucre	156
Tabla 68: Área Edificada parroquia el Triunfo.....	159
Tabla 69: Área edificada parroquia los Andes.....	161
Tabla 70: Área edificable cantón Patate	163
Tabla 71: Área edificable parroquia Patate.....	164
Tabla 72: Área edificable parroquia Sucre	168

Tabla 73: Área edificable parroquia el Triunfo	171
Tabla 74: Área edificable parroquia Los Andes	173
Tabla 75: Cuadro general número de manzanas	175
Tabla 76: Morfología predial	180
Tabla 77: Tipología Predial Cantón Patate	190
Tabla 78: Capacidad Receptiva parroquia Sucre	195
Tabla 79 Capacidad Receptiva Parroquia Sucre	198
Tabla 80 Capacidad Receptiva Parroquia El Triunfo	199
Tabla 81 capacidad Receptiva parroquia Los Andes	200
Tabla 82: Ordenanza provincial Vías rurales	202
Tabla 83: Ordenanza cantonal vías rurales	202
Tabla 84: Cuadro comparativo de anchos de vías rurales	202
Tabla 85: Longitud red vial urbana	204
Tabla 86: Material predominante vías centros urbanos del cantón Patate	207
Tabla 87: Tipología de vía.....	208
Tabla 88: Cobertura red vial rural	214
Tabla 89: Nombres vías principales	215
Tabla 90: Equipamiento de salud	220
Tabla 91: Equipamiento CDI	221
Tabla 92: Centro de atención a grupos vulnerables	221
Tabla 93: Equipamiento de Educación	222
Tabla 94: Parque Nacional Llanganates	232
Tabla 95: Corredor Ecológico Llanganates Sangay.....	233
Tabla 96: Patrimonio Cultura tangible e intangible y conocimiento ancestral.....	238
Tabla 97: Patrimonio Material.....	239
Tabla 98: Porcentaje del territorio a Susceptibilidad Movimientos masa	248
Tabla 99: Porcentaje de Susceptibilidad a Inundaciones	250
Tabla 100: Porcentaje de Susceptibilidad a Incendios.....	252
Tabla 101: Orden de ríos según Strahler	257
Tabla 102 Polígonos de Intervención de la Parroquia Patate	279
Tabla 103 Polígonos de Intervención Urbanos de la parroquia Sucre	281
Tabla 104 Polígonos de Intervención Territorial del cetro Urbano de El Triunfo	282
Tabla 105 Polígonos de Intervención Territorial del cetro Urbano de Los Andes	283
Tabla 106 Polígonos de Intervención territorial	286
Tabla 107: Subclasificación y Tratamiento del suelo urbano	289
Tabla 108: Tratamientos urbanísticos Parroquia Patate	303
Tabla 109: Tratamientos urbanísticos Parroquia Sucre	305

Tabla 110 Tratamientos urbanísticos del Suelo Urbano de la parroquia Sucre	306
Tabla 111: Tratamientos urbanísticos Parroquia El Triunfo	307
Tabla 112: Tratamientos urbanísticos Parroquia Los Andes	308
Tabla 113: Determinación de tratamientos en suelo rural	310
Tabla 114: Determinación de tratamientos en suelo rural	315
Tabla 115: Tipologías de usos urbanos principales para los PIT	317
Tabla 116: Uso Vivienda.....	321
Tabla 117: Uso comercial y de servicios	323
Tabla 118: Producción de bienes o industria de bajo impacto	324
Tabla 119: Vivienda de media densidad (V2)	325
Tabla 120: Equipamientos.....	327
Tabla 121: Vivienda de alta densidad con usos zonales	331
Tabla 122: Vivienda de alta densidad con usos zonales	332
Tabla 123: Usos especiales de zonas de impulso turístico	333
Tabla 124: Uso industrial	335
Tabla 125: Uso Equipamiento	336
Tabla 126: Uso Agropecuario	338
Tabla 127: Uso de protección ecológica.....	338
Tabla 128: Características generales Suelo Rural.....	339
Tabla 129: Tabla uso suelo rural	346
Tabla 130: Uso principal suelo rural parroquia Patate.....	348
Tabla 131: Uso principal suelo rural parroquia El Sucre	350
Tabla 132: Uso principal suelo rural parroquia El Triunfo	352
Tabla 133: Uso principal suelo rural parroquia Los Andes	354
Tabla 134: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia Patate	357
Tabla 135: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia Sucre	359
Tabla 136: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia El Triunfo	361
Tabla 137: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia Los Andes	363
Tabla 138: Forma de Ocupación y retiros Parroquia Patate.....	366
Tabla 139: Forma de Ocupación y retiros Parroquia Sucre	368
Tabla 140: Forma de Ocupación y retiros Parroquia el Triunfo	369
Tabla 141: Forma de Ocupación y retiros Parroquia los Andes.....	371
Tabla 142: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia Patate	372
Tabla 143: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia Sucre.....	374
Tabla 144: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia El Triunfo	376
Tabla 145: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia Los Andes.....	378
Tabla 146: Frente Mínimo parroquia Patate	380

Tabla 147: Frente mínimo parroquia Sucre	382
Tabla 148: Frente mínimo parroquia El Triunfo.....	384
Tabla 149: Frente mínimo parroquia Los Andes	386
Tabla 150: Retiros parroquia Patate	388
Tabla 151: Retiros parroquia Sucre	388
Tabla 152: Retiros parroquia El Triunfo	389
Tabla 153: Retiros parroquia Los Andes	389
Tabla 154: Compatibilidad de los usos de suelo.....	389
Tabla 155: Clasificación del espacio público para la definición del estándar urbanístico.....	394
Tabla 156: Estándares para Equipamiento de Educación	396
Tabla 157: Estándares para Equipamiento de Bienestar Social	396
Tabla 158: Estándares para Equipamiento de Salud	398
Tabla 159: Estándares para Equipamiento de Cultura	398
Tabla 160: Estándares para Equipamiento de Recreación y Parques.....	399
Tabla 161: Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión.....	400

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Clasificación suelo urbano y rural	27
Mapa 2: Límite urbano parroquia Patate	30
Mapa 3: Límite urbano parroquia el Triunfo	32
Mapa 4: Límite urbano parroquia Sucre	34
Mapa 5: Límite urbano parroquia Los Andes	36
Mapa 6: Límite urbano zona de consolidación la Tranquilidad	39
Mapa 7: Límite urbano zona de consolidación Leitillo	40
Mapa 8: Límite urbano zona de consolidación Lligo	41
Mapa 9: Límite urbano zona de consolidación Loma Grande	42
Mapa 10: Límite urbano zona de consolidación Mundug	43
Mapa 11: Límite urbano zona de consolidación Nueva Alborada	44
Mapa 12: Límite urbano zona de consolidación Patate Viejo	45
Mapa 13 Límite urbano zona de consolidación Poatug	46
Mapa 14: Límite urbano zona de consolidación Puzucus	47
Mapa 15: Límite urbano zona de consolidación Leitillo	48
Mapa 16: Límite urbano zona de consolidación Quinlata	49
Mapa 17: Límite urbano zona de consolidación San Antonio	50
Mapa 18: Límite urbano zona de consolidación San Jorge	51
Mapa 19: Límite urbano zona de consolidación San Rafael Alto	52
Mapa 20: Límite urbano zona de consolidación San Rafael Bajo	53
Mapa 21: Límite urbano zona de consolidación Tontapi	54
Mapa 22: Límite urbano zona de consolidación Vista Hermosa	55
Mapa 23: Mapa Límite urbano zona de consolidación Yamate	56
Mapa 24: Límite urbano zona de consolidación el Galpón	57
Mapa 25: Modelo Territorial Actual	66
Mapa 26: Modelo Territorial Deseado	67
Mapa 27: Mapa sistema de captación de agua potable	106
Mapa 28: Equipamientos existentes	116
Mapa 29: Espacio público y áreas verdes	119
Mapa 30: Ocupación del suelo parroquia Patate	130
Mapa 31: Ocupación del suelo parroquia Sucre	133
Mapa 32: Ocupación del suelo parroquia El Triunfo	136
Mapa 33: Ocupación del suelo parroquia los Andes	138
Mapa 34: Mapa de edificabilidad- Área Edificada parroquia Patate	155
Mapa 35: Mapa de edificabilidad- Área Edificada parroquia Sucre	158

Mapa 36: Área Edificada parroquia el Triunfo.....	160
Mapa 37: Área Edificada parroquia Los Andes.....	162
Mapa 38: Área edificable parroquia Patate.....	167
Mapa 39: Área edificable parroquia Sucre	170
Mapa 40: Área edificable parroquia El Triunfo.....	172
Mapa 41: Área edificable parroquia los Andes.....	174
Mapa 42: Mapa morfología manzanas parroquia Patate	176
Mapa 43: Mapa morfología manzanas parroquia Sucre	177
Mapa 44: Mapa morfología manzanas parroquia el Triunfo.....	178
Mapa 45: Mapa morfología manzanas parroquia Los Andes	179
Mapa 46: Mapa tipo morfología de los predios	181
Mapa 47: Mapa tipo morfología de los predios parroquia El Triunfo	182
Mapa 48: Análisis morfológico predios parroquia Sucre	183
Mapa 49: Análisis morfológico predios parroquia los Andes	184
Mapa 50: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia Patate.....	186
Mapa 51: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia Sucre	187
Mapa 52: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia el Triunfo	188
Mapa 53: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia los Andes.....	189
Mapa 54: Mapa red vial existente	203
Mapa 55: Mapa Red vial Cantón Patate	206
Mapa 56: Jerarquización vial parroquia Patate	210
Mapa 57: Jerarquización vial parroquia El Triunfo	211
Mapa 58: Jerarquización vial parroquia Sucre.....	212
Mapa 59: Jerarquización vial parroquia Los Andes.....	213
Mapa 60: Nombre red vial principal Patate la Matriz.....	219
Mapa 61: Centros de Atención a grupos vulnerables	222
Mapa 62: Cobertura centros educativos	224
Mapa 63: Radio de cobertura cámara ECU-911	225
Mapa 64: Límites urbanos cantón Patate	227
Mapa 65: Mapa de relaciones de asentamientos humanos y territorio	231
Mapa 66: Áreas Protegidas y Reservas Naturales	234
Mapa 67: Mapa Patrimonio Tangible e Intangible	243
Mapa 68: Mapa zonas de riesgo cantón Patate	245
Mapa 69: Mapa Torrencialidad Cuencas Hidrográficas	247
Mapa 70: Afectación por procesos de movimiento de masa.....	249
Mapa 71: Susceptibilidad a Inundaciones	251
Mapa 72: Susceptibilidad a Incendios Forestales	253

Mapa 73: Modelos Territorial Deseado	255
Mapa 74: Sistema hídrico cantón Patate.....	256
Mapa 75: Mapa orden de ríos método Strahler.....	258
Mapa 76: Mapa clasificación del suelo urbano y rural	260
Mapa 77: Unidades Geográficas Homogéneas	264
Mapa 78: Mapa subclasificación del suelo rural.....	271
Mapa 79 Polígono de intervención Parroquia Patate	280
Mapa 80: Polígono de intervención Parroquia Sucre.....	281
Mapa 81: Polígono de intervención Parroquia El Triunfo	282
Mapa 82: Polígono de intervención Parroquia Los Andes.....	284
Mapa 83: Polígonos de Intervención territorial Rural	287
Mapa 84: Subclasificación del suelo urbano parroquia Patate	292
Mapa 85: Subclasificación del suelo urbano parroquia Sucre	294
Mapa 86: Subclasificación del suelo urbano parroquia el Triunfo.....	296
Mapa 87: Subclasificación del suelo urbano parroquia Los Andes	298
Mapa 88 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano Parroquia Patate	304
Mapa 89 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia El Triunfo	307
Mapa 90 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano Parroquia Los Andes	309
Mapa 91 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Patate	311
Mapa 92 Tratamientos del Suelo Rural del Cantón Patate	315
Mapa 93: Uso suelo rural parroquia Patate.....	349
Mapa 94: Uso suelo rural parroquia El Sucre.....	351
Mapa 95: Uso suelo rural parroquia el Triunfo	353
Mapa 96: Uso suelo rural parroquia los Andes.....	355
Mapa 97: Lote mínimo parroquia Patate	358
Mapa 98: Lote mínimo parroquia Sucre.....	360
Mapa 99: Lote mínimo parroquia el Triunfo	362
Mapa 100: Lote mínimo parroquia los Andes	364
Mapa 101 Formas de Ocupación del Suelo	367
Mapa 102 Forma de Ocupación del Suelo Parroquia Sucre.....	368
Mapa 103 Forma de Ocupación del Suelo parroquia El Triunfo	370
Mapa 104 Forma de ocupación del Suelo parroquia Los Andes.....	371
Mapa 105: Mapa COS parroquia Patate	373
Mapa 106: Mapa COS parroquia Sucre.....	375
Mapa 107: Mapa COS parroquia el Triunfo.....	377
Mapa 108: Mapa COS parroquia los Andes	379
Mapa 109: Frente mínimo parroquia Patate	381

Mapa 110: Frente mínimo parroquia Sucre	383
Mapa 111: Frente mínimo parroquia Los Andes	385
Mapa 112: Frente mínimo parroquia Los Andes	387

SUB PRODUCTO 1

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PATATE

1.4.1. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Esta primera Fase del Plan de Uso y Gestión del Suelo pretende establecer el análisis e interpretación de información a una escala menor o particular para establecer y normar el desarrollo ordenado del Cantón Patate, basado en sus características identificadas en el PDOT en el que se han determinado sus potencialidades, y se plantean las normativa a la que deberán sujetarse la clasificación y sub clasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos del área urbana y rural; y consecuentemente los proyectos y acciones que deberán llevarse a cabo en los horizontes (corto, mediano y largo plazo).

El análisis y evaluación se concreta a través de la Memoria Técnica de diagnóstico del área urbana y rural del Cantón, misma que abarca un análisis y criterios de la normativa legal vigente plasmada en la Ordenanza de Uso, Ocupación y Gestión Del Suelo del Cantón Patate 2021-2033 y un análisis integral territorial, en donde adicionalmente se han identificado ciertos nudos críticos que generan posibles conflictos en el proceso de construcción de la propuesta y que confluyen principalmente en la determinación de la sub clasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos de polígonos de intervención territorial.

1.4.2. 1.1.1 Análisis de las Ordenanzas utilizadas como Instrumentos de planificación

Partiendo de lo establecido en el art. 1 de la LOOTUGS en el que se establece que esta ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, además su aplicación a través de su Reglamento a la y su relación con otras leyes principalmente como el COOTAD, hacen que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se busque articular eficazmente y promover un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propiciando así el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental que debe cumplir un territorio, impulsando un desarrollo urbano inclusivo e

integrador para el Buen Vivir de las personas, considerando las competencias asignadas a los diferentes niveles de gobierno.

La revisión y análisis de las Ordenanzas también considera fundamentalmente los principios rectores que son a su vez principios y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo, establecidos en la Art.5 de la LOOTUGS, y que manifiesta lo siguiente:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Mientras que el Art.6 de la LOOTUGS en relación con de los derechos de las personas sobre el suelo, están orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía como:

1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
3. El derecho a la ciudad.
4. El derecho a la participación ciudadana.
5. El derecho a la propiedad en todas sus formas

Por lo cual la normativa con que cuenta la municipalidad actualmente para conseguir el fin que establece como objeto esta ley, si esta recopilado en el siguiente listado de Ordenanzas que están vigentes, que se aplican y tienen incidencia directa e indirecta en la Gestión del territorio:

Tabla 1 análisis de ordenanzas vigentes

Ordenanzas Públicas		Fecha de publicación Registro Oficial	Ordenanzas relacionadas con la planificación territorial GAD municipal San Cristóbal de Patate Principio Rectores de la Planificación Art. LOOTUGS	Incidencia en la gestión del territorio	
Nro.	Temática	Fecha		Directa	Indirecta
1	Primera reforma a la ordenanza sustitutiva que regula el cobro de contribución especial de mejoras por obras públicas ejecutadas	26/10/2022	La concordancia La distribución equitativa de las cargas y los beneficio		x
2	Primera reforma a la ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, del cantón Patate PDOT 2019-2023.	13/06/2022	La sustentabilidad La función pública del urbanismo	x	
3	Ordenanza de uso, ocupación y gestión del suelo del cantón Patate 2021-2033	30/05/2022	La equidad territorial y justicia social	x	
4	Ordenanza sustitutiva que regula el cobro de contribución especial de mejoras por obras públicas ejecutadas por el gobierno autónomo descentralizado municipal san Cristóbal de Patate.	18/05/2022	La distribución equitativa de las cargas y los beneficio		x
5	Ordenanza que regula la participación ciudadana en los procesos de	28/03/2022	La gestión democrática		x

	transparencia y planificación participativa, en el gobierno autónomo descentralizado municipal san Cristóbal de Patate.		de las ciudades La concordancia		
6	Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales rurales, para la determinación, administración del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 – 2025 del cantón Patate	21/12/2023	La distribución equitativa de las cargas y los beneficios		x
7	Segunda reforma a la ordenanza de uso, ocupación, y gestión del suelo de Patate, 2021-2033	01/11/2023	La función pública del urbanismo	x	
8	Ordenanza que regula la circulación de buses inter cantonal de transporte público en el cantón Patate	24/04/2023	La autonomía		x
9	Primera reforma a la ordenanza de uso, ocupación, y gestión del suelo de Patate, 2021-2033	17/02/2023	La sustentabilidad La función pública del urbanismo	x	
10	Tercera reforma a la ordenanza regulatoria de la zona urbana para el comercio ocasional y determinación del anillo de circulación vehicular durante las festividades patronales del señor del terremoto	07/02/2023	La autonomía		x
11	Primera reforma a la ordenanza que regula la formación del catastro	08/08/2024	La distribución equitativa de las cargas y los beneficio		x

	predial urbano, para la determinación, la administración del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024-2025 del cantón Patate				
--	--	--	--	--	--

Fuente: GAD Municipal

Elaboración: Grupo Consultor, 2024

El Análisis normativo se basó fundamentalmente en la revisión de la Ordenanza del “Plan de uso y gestión de suelo del cantón Patate”, como el instrumento de mayor incidencia dentro del Ordenamiento territorial y su Gestión. A partir de su publicación y vigencia, este instrumento normativo ha tenido dos reformas:

- Primera Reforma / publicada en el Registro Oficial en edición especial N.º 795 del 14 de marzo 2023
- Segunda Reforma / publicada en el Registro Oficial en edición especial N.º 1148 del 01 de diciembre de 2023

Tabla 2: Análisis de ordenanza PUGS municipal vigente

ANÁLISIS DE LAS ORDENANZAS VIGENTES DE USO MUNICIPAL QUE SON UTILIZADAS COMO INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN					
Nombre de la Ordenanza	Capítulo	Título	Base Legal	Artículo	Observaciones Realizadas
	Capítulo I	Ámbito, vigencia,	Cootad Lootugs	Art. 55 Art. 2 y 30	Actualizar
Ordenanza de uso, ocupación y gestión del suelo del cantón Patate 2021-2033	Capítulo II	Del suelo, su clasificación y tratamientos	Lootugs	Art. 16 al 24	Actualizar tratamientos urbanísticos
	Capítulo III	De los derechos y deberes de los propietarios del suelo	Coa Copfp Lootugs	Art. 16 Art. 9 Art. 50	Revisar obligaciones de los propietarios y tiempos de tramites
	Capítulo IV	De la intervención municipal y profesional	Reglamento a la ley de ejercicio profesional de las ingenieras y de arquitectura		Definir y actualizar el ámbito profesional

	Capítulo V	Planificación territorial	Lootugs	Art. 9	Actualizar normativa según modelo territorial deseado
	Capítulo VI	Estructura y contenido del plan de uso y gestión del suelo y planes Complementarios del cantón Patate	Lootugs	Art. 27-29 Art. 31-38	Revisar sobre los planes complementarios para legalizar asentamientos irregulares
	Capítulo VII	Comisión técnica de ordenamiento territorial y urbanismo			Revisar su funcionamiento
	Capítulo VIII	Delimitación y zonificación territorial	Lootugs	Art. 17	Actualizar según propuesta del PDOT y PUGS
	Capítulo IX	Polígonos de intervención territorial del suelo no urbanizable o rural	Lootugs	Art. 41	Actualizar según nuevas zonas homogéneas de la propuesta
	Capítulo VIII	Ocupación del suelo / cuadros normativos asentamientos humanos delimitados en suelo rural	Lootugs	Art. 18, 27-29	Actualizar normativa según modelo territorial deseado
	Capítulo IX	Características de ocupación y edificabilidad del suelo	Lootugs	Art. 24-26	Definir normativa según análisis y propuesta de los nuevos PITs
	Capítulo X	Del sistema vial cantonal vías urbanas	Cootad	Art. 55	Revisar cuadro normativa vial urbano
		Vías rurales	Cootad	Art. 42	Alinear según competencia provincial / vías rurales
	Capítulo XI	De la actuación profesional	Reglamento a la ley de ejercicio profesional de las ingeniería y arquitectura	Art. 21	Actualizar según ley de ejercicio profesional
		Protección contra incendios y otros riesgos			Actualizar y Complementar según la SNGR
	Capítulo XII	Fraccionamiento del suelo	Lootugs	Art. 57 Art. 470-476	<ul style="list-style-type: none"> Revisar según análisis técnico y socialización

					de asambleas y determinar relación frente y fondo • Revisar lote mínimo de según análisis de los PITs
	Capítulo XIII	Del permiso para fraccionamiento	Lootugs	Art. 57	Determinar tiempos de los procedimientos administrativos
		Del permiso de edificación	Lootugs	Art. 8. Art. 79	Revisar los requisitos para agilizar los tramites

Fuente: GAD Municipal

La tabla anterior sintetiza la revisión por capítulos de la Ordenanza vigente PUGS a fin de determinar las observaciones que deben ser corregidas o reformadas en función del análisis realizado con los Departamentos Técnicos, Jurídico, Orden y Control, de la municipalidad, sus criterios y las observaciones planteadas en reuniones, mesas de trabajo o entrevista, de las cuales se desprenden las principales observaciones a considerarse para una reforma a la ordenanza. Es necesario determinar de forma más clara y precisa los procedimientos administrativos y sancionatorios, para evitar duplicidad de sanciones por una misma infracción e incorporar una Reforma al articulado de la ordenanza en cuanto las particularidades de edificación incorporando un capítulo de Normas de Arquitectura que se acoplen a la realidad y contexto territorial del cantón.

Se ha revisado también en función de las competencias exclusivas que otorga el COOTAD a los GADs, en relación con la planificación y el ordenamiento territorial, con lo cual se establece que la municipalidad tiene asumida a través de esta ordenanza la mayoría de sus competencias, de forma directa o en algunos casos como:

- Empresa Pública Mancomunada para la Gestión Descentralizada y Desconcentrada de la Competencia de Tránsito Transporte Terrestre y Seguridad Vial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Baños de Agua Santa, Cevallos, Mocha, Santiago de Quero, San Pedro de Pelileo, Santiago de Píllaro, San Cristóbal de Patate, y Tisaleo de la Provincia de Tungurahua “EPM-GESTITRANSV-T” creada mediante Registro Oficial N. 295 de fecha 30 de marzo 2015.

- Empresa Pública EMMAIT-EP para el manejo de desechos sólidos y que tiene como objetivo el prestar los servicios de barrido, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos comunes, especiales y peligrosos que se generen en los cantones Patate y Pelileo.

Por su parte el análisis de la articulación de la normativa LOCAL (ordenanzas) se pudo establecer que si se articula a las competencias exclusivas de los diferentes niveles de Gobierno y a su vez estos fortalecen de manera indirecta con los principios o estrategias de la ETN a la estrategia territorial nacional, sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el diagnóstico del PDOT es necesario actualizar el articulado de la Ordenanza PUGS, principalmente el aspecto referente a la normativa de aplicación directa e inmediata de lo que establece el PUGS y el PDOT, en función de la visión que tiene el cantón para desarrollarse económica y productivamente con un enfoque turístico con criterios de sostenibilidad y sustentabilidad del territorio y con la potencial capacidad de acogida que tiene este territorio para el desarrollo urbano de acuerdo a los índices establecidos en el diagnóstico PDOT.

El presente análisis considera la relación que deberían tener actualmente con la Estrategia Territorial Nacional ETN para el periodo 2024-2025 en cuanto a sus cuatro directrices para el territorio y que están articuladas con los cuatro ejes del Plan Nacional de Desarrollo:

- 1.-Reducir inequidades sociales y territoriales.
- 2.-Impulsar productividad y competitividad sistémica a partir del fortalecimiento de roles y funcionalidad del territorio
- 3.-Propiciar la mejora de infraestructura y uso eficiente de energía en el territorio, 4.-garantizando sustentabilidad ambiental.
- 5.-Articulación de la gestión territorial y la gobernanza multinivel.

Tabla 3 : Articulación de la normativa por competencias exclusivas

ARTICULACION DE LA NORMATIVA POR COMPETENCIAS EXCLUSIVAS Art. 55 COOTAD y LA ETN				
NORMATIVA LOCAL	GAD PROVINCIAL	GAD CANTONAL	GAD PARROQUIAL	Estrategia Territorial Nacional
Ordenanza de uso, ocupación y gestión del	X	X		X

suelo del cantón Patate 2021-2033				
Primera reforma a la ordenanza sustitutiva que regula el cobro de contribución especial de mejoras por obras públicas ejecutadas		X		X
Primera reforma a la ordenanza sustitutiva que regula el cobro de contribución especial de mejoras por obras públicas ejecutadas	X			X
Primera reforma a la ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, del cantón Patate PDOT 2019-2023.	X	X		
Ordenanza sustitutiva que regula el cobro de contribución especial de mejoras por obras públicas ejecutadas por el gobierno autónomo descentralizado municipal san Cristóbal de Patate.	X			X
Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales rurales, para la determinación, administración del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 – 2025 del cantón Patate	X	X		X
Segunda reforma a la ordenanza de uso, ocupación, y gestión del suelo de Patate, 2021-2033	X	X		X
Ordenanza que regula la circulación de buses Inter cantonal de transporte público en el cantón Patate		X		X
Primera reforma a la ordenanza de uso, ocupación, y gestión del suelo de Patate, 2021-2033	X	X		X

Fuente: GAD Municipal

Elaborado: Equipo Consultor

Se ha llevado a cabo primeramente una revisión de la Ordenanza Provincial sobre Vialidad Rural emitida por el Gobierno Provincial de Tungurahua, con el objetivo de evaluar si dicha normativa, que es de carácter provincial y competencia exclusiva del GAD provincial de Tungurahua, se cumple adecuadamente. Además, se ha realizado un análisis comparativo en relación con los anchos de vía definidos en función de la jerarquización vial, tal como se especifica en el artículo 17 de esta ordenanza. Este análisis busca establecer si las dimensiones y características de las vías estén alineadas con los estándares establecidos para cada nivel de jerarquía vial.

Tabla 4: Ordenanza provincial Vías rurales

Ordenanza Provincial vías rurales		
Jerarquización Vial	Derecho de Vía (metros)	Ancho de Vía
Eje vial Priorizado	12.00m	24.00 m
Vía inter cantonal	9.00m	18.00 m
Vía inter parroquiales	8.00m	16.00m
Vía intercomunitaria	6.00 m	12.00m

Fuente: GAD Provincial Tungurahua, 2024

Por su parte de acuerdo con la Ordenanza del PUGS las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en base a las siguientes tablas:

Tabla 5: Ordenanza cantonal vías rurales

Ordenanza cantonal vías rurales			
Tipo de Vía	Número de carriles	Ancho de carril	Ancho de Vía metros
Inter parroquiales	2	3.50	10.0
Inter comunidades	2	3.00	8.0
Vecinales	2	3.00	6.0
Caminos vecinales internos en parcelación 9 lotes	1	-	5.0

Fuente: GAD municipal, 2024

Tabla 6: Cuadro comparativo de anchos de vías rurales

CUADRO COMPARATIVO DE ANCHOS DE VIAS RURALES				
Tipo de Vía rural	Número de carriles	Ancho de Vía Metros según Ordenanza GAD Municipal	Ancho de Vía Metros según Ordenanza GAD Provincial	Diferencia (metros)
Inter parroquiales	2	10.0	16	6m
Inter comunidades	2	8.0	12	4m
Vecinales	2	6.0	-	-
Caminos vecinales internos en parcelación 9 lotes	1	5.0	-	-

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Según las observaciones realizadas en los recorridos de campo, los anchos de vía no se cumplen con las ordenanzas sobre vialidad rural. Esto se debe principalmente a factores técnicos, como las pronunciadas pendientes del terreno, que exigen un mayor talud en las aperturas o ampliaciones de vías. Estos taludes, a su vez, representan un riesgo debido a deslizamientos en época invernal y a las grandes alturas requeridas para las excavaciones. En las áreas rurales, predomina un ancho de vía de 6.00 metros para las vías vecinales. Del análisis comparativo, se observa una diferencia considerable entre los anchos de vía inter parroquiales e intercomunitarias establecidos en la Ordenanza municipal y la Ordenanza provincial. Sin embargo, los anchos definidos por el GAD provincial deberían prevalecer por el nivel de competencia. Aun sí las condiciones topográficas dificultan el estricto cumplimiento de estas dimensiones.

La planificación vial vinculada a las ordenanzas revisadas, en su función como parte normativa de las herramientas de planificación vinculadas al PUGS vigente, mantienen coherencia con lo mencionado anteriormente. Sin embargo, en la etapa de propuestas será fundamental incorporar los criterios y aportes surgidos durante las socializaciones, tomando en cuenta el contexto territorial y las características topográficas que restringen un ordenamiento completo de los asentamientos humanos dispersos en la zona rural de cada parroquia.

Finalmente como parte del análisis normativo de la ordenanza y su incidencia en territorio, y en función de las reuniones con los técnicos y funcionarios de la municipalidad, asambleas parroquiales con actores sociales y representantes de las comunidades o barrios, donde se han recogido múltiples observaciones a la normativa

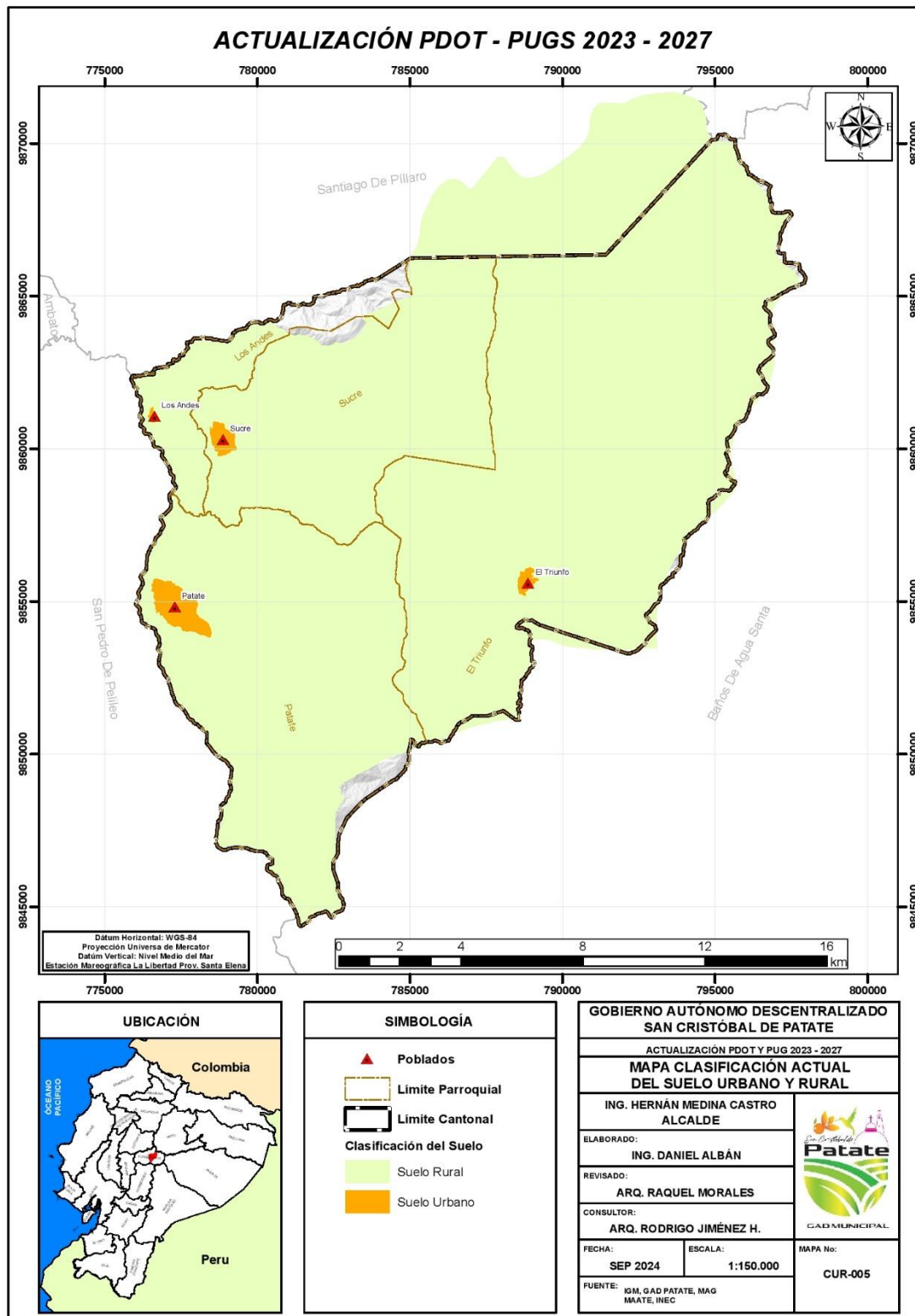
vigente que está plasmada en la ORDENANZA DEL PUGS, han permitido asumir un criterio sobre desde la percepción de la ciudadanía y que se ha hecho manifiesto el malestar y la inconformidad principalmente con las siguientes observaciones:

- Redefinir los Polígonos de intervención Territorial y la determinación de tratamientos urbanísticos para los PITs establecidos como de conservación
- Reconsiderar el área de lote mínimos en los PITS urbanos que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico en función de consideraciones socio económicas de la población para el acceso a suelo urbano.
- Establecer parámetros para las construcciones en laderas
- Vacíos en la ordenanza lo cual permite que la aplicación sea discrecional en los procedimientos administrativos.
- Falta de determinación de plazos o tiempos para el despacho de trámites municipales
- Se requiere definir y completar los procedimientos administrativos para: Legalización de Construcción y Permisos Varios para Construcción o habilitación del suelo.
- Determinar el órgano de control como el personal que podría estar vinculado para los procesos de verificación y control de las construcciones que se realizan en territorio para dar cumplimiento a lo establecido en parte de la ordenanza.
- Búsqueda de la simplificación de trámites.

1.4.3. 1.1.2. Memoria técnica del análisis PUGS s

Para el análisis del Plan de Uso y gestión del Suelo del cantón Patate como el instrumento que rige el ordenamiento territorial en el cantón y los instrumentos normativos que permiten su aplicación dentro del territorio, es necesario partir de la fundamentación técnica para la delimitación de las áreas urbanas y rurales, establecidas como clasificación del suelo en el Art. 7 de la Ordenanza PUGS, siendo los límites urbanos actuales para el análisis y evaluación de PUGS vigente, los siguientes:

Mapa 1: Clasificación suelo urbano y rural



Fuente: GAD, Patate 2024
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.1.2.1.Suelo urbano

Para la delimitación del suelo urbano, es importante destacar los parámetros clave que guían y estructuran la planificación territorial del cantón. Entre estas variables, se incluye el análisis detallado de la información catastral actualizada, tanto predial como de edificaciones. A partir de esta información, se obtienen datos fundamentales como el nivel de fraccionamiento de los terrenos, características de las construcciones, número de pisos, entre otros aspectos, los cuales ayudan a modelar la distribución de la población dentro del área urbana.

Adicionalmente, mediante proyecciones poblacionales, se estima el crecimiento de la población en determinados periodos, con el objetivo de identificar las zonas que podrán experimentar una mayor consolidación urbana. Esto también permite planificar el acceso a infraestructura y servicios básicos. Según el PDOT y PUGS vigentes, estas proyecciones indican que el 83,99% de la población del cantón reside en áreas rurales, mientras que solo el 16,01% se encuentra en áreas urbanas; partiendo de este escenario, se busca evaluar el grado de accesibilidad de la población a servicios básicos.

La información primaria proviene de la municipalidad, aunque, debido a posibles limitaciones técnicas, presupuestarias o de levantamiento de datos, esta se ha complementado con fuentes secundarias, como los censos nacionales de Población y Vivienda, siendo el último censo del 2022 una base de referencia, la cual proporciona información desagregada a nivel de manzana.

La integración de estos datos sumandos al análisis de morfología de manzanas más el uso y la forma de ocupación del suelo permite generar zonas denominadas homogéneas, las cuales ofrecen una visión más clara sobre cómo se distribuye el suelo urbano en términos de infraestructura y accesibilidad a servicios. No obstante, es importante señalar que, si bien estas son las variables principales, no son las únicas. Otros factores como relieve, y la identificación de áreas de riesgo o vulnerabilidad también son cruciales en el proceso de delimitación, garantizando la creación de polígonos de intervención adecuados en función de la homogeneidad de cada zona.

Actualmente, los límites vigentes son el resultado de la información recopilada en su momento, teniendo en cuenta las condiciones del terreno, así como las características sociales y económicas de la población.

Los suelos clasificados como urbanos comprenden el área de la cabecera cantonal de Patate y la cabecera de las tres parroquiales rurales como son Sucre, El Triunfo y Los Andes, y están ocupados por un conglomerado de pobladores de forma concentrada, y son zonas que además están dotadas total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, e interrelacionado a través de espacios públicos y privados.

En principio es importante, mencionar que los límites definidos como urbanos de las cabeceras parroquiales del cantón, actualmente no podrán ser modificados POR temporalidad y vigencia del PUGS, salvo casos de fuerza mayor que impliquen una modificación total de la morfología del suelo, Por lo cual estos se mantienen para esta actualización, en este sentido los límites definidos como urbano cuentan con las siguientes características.

Tabla 7: Límites urbanos actuales

Límites Urbanos		
Parroquia	Área en ha	Perímetro m2
Patate	211,82	7478,36
Los Andes	10,42	1559,96
Sucre	72,96	3844,26
El Triunfo	39,29	3448,57

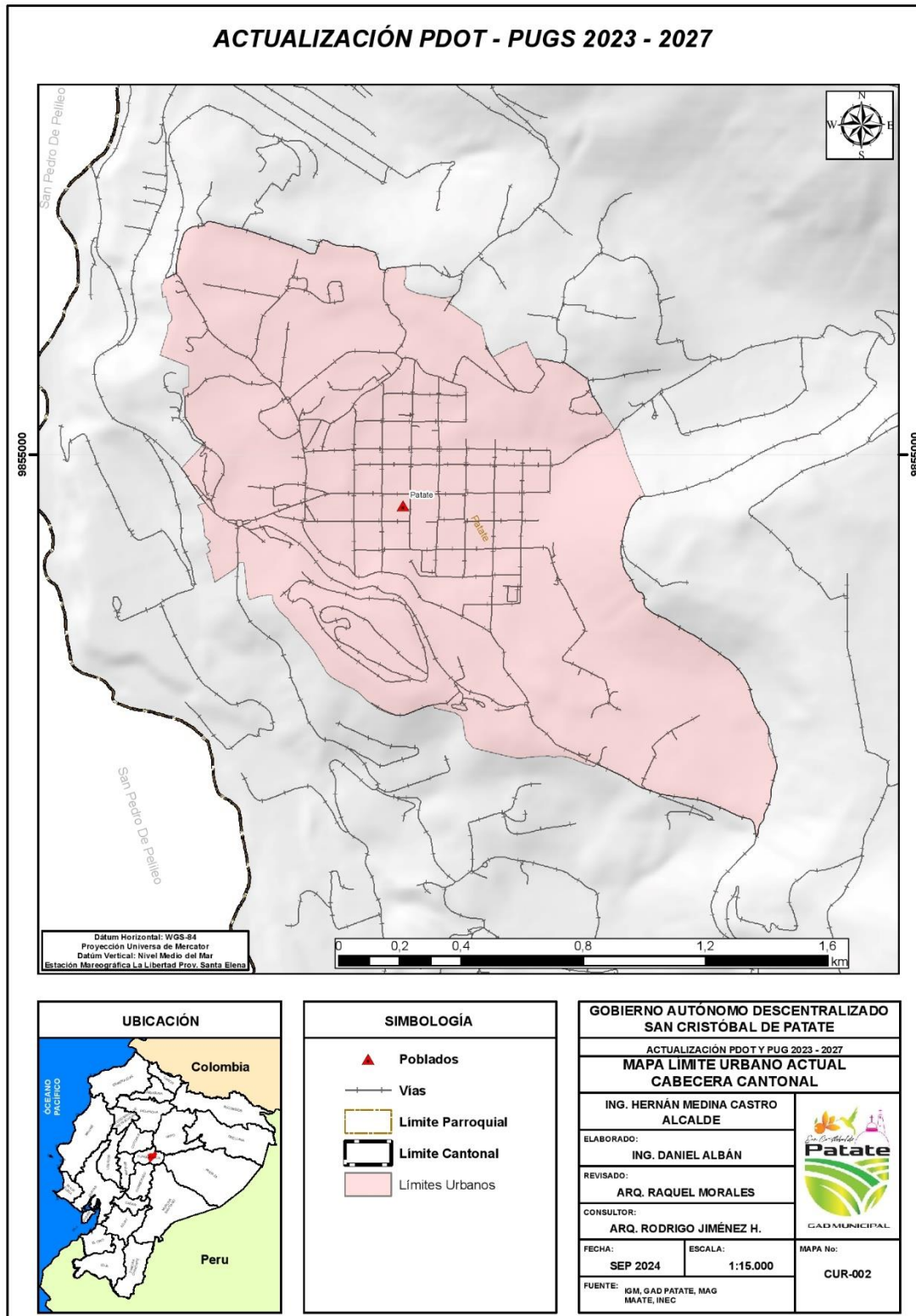
Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

b. Límite urbano parroquia Patate

Dentro del área urbana de la Parroquia Patate, se ha establecido un límite con una superficie total de 211,82 hectáreas y un perímetro de 7478,36 metros, según el análisis vinculante basado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente, el área neta urbanizable asciende a 190,91 hectáreas. Este dato está relacionado directamente con el estudio de fraccionamiento de los lotes en la zona, y la capacidad de accesibilidad a servicios básicos e infraestructura. En ese sentido se tiene que aproximadamente el 20,40% de los predios tienen superficies superiores a 1000 m². Le siguen los predios de 300 a 500 m², que representan el 17,96%, y los predios de 90 a 200 m², con un 17,85%. Además, se identifican áreas donde los lotes de más de 1000 m² abarcan el 73,55% del total del área neta urbanizable dentro del área urbana de la cabecera cantonal. Esto refleja la configuración de uso del suelo y los patrones de crecimiento urbano del cantón.

Mapa 2: Límite urbano parroquia Patate



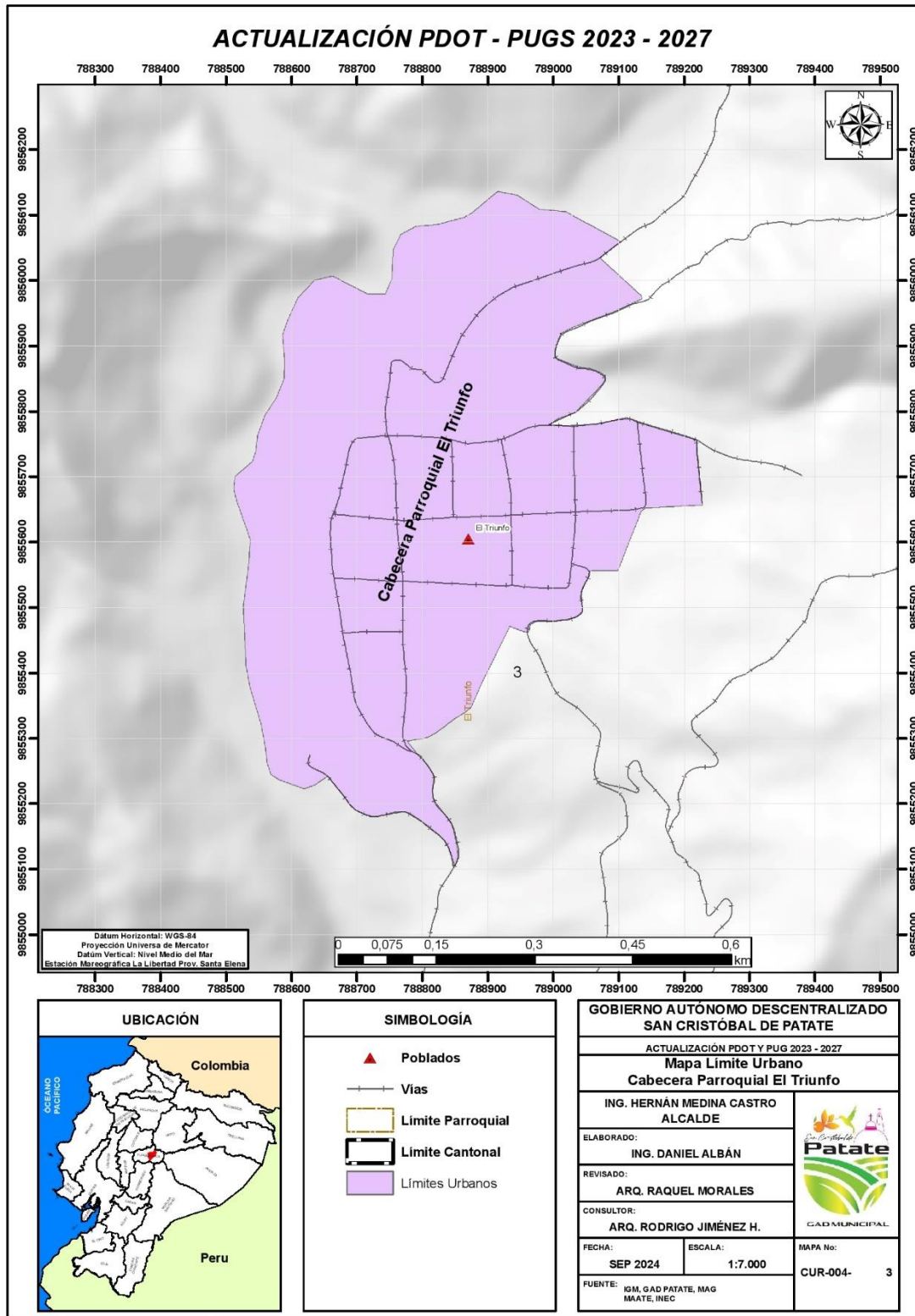
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

c. Límite urbano parroquia el Triunfo

La parroquia El Triunfo cuenta con un límite urbano vigente que abarca un área de 39,29 hectáreas y tiene un perímetro de 3448,57 metros. Para la delimitación de este límite urbano se tomaron en cuenta elementos naturales, vías de acceso y caminos tradicionales y relieve del suelo. El análisis determinó que el área neta urbanizable es de 18,41 hectáreas, respaldado por un registro catastral de 333 predios. Una característica relevante en esta parroquia es el alto grado de fraccionamiento predial, con una predominancia de lotes menores a 200 m², seguidos por predios de 250 a 350 m², y en menor medida, predios mayores a 1000 m².

Un aspecto clave a destacar es que, a pesar de que existe un considerable fraccionamiento, este no está necesariamente vinculado con la disponibilidad de servicios básicos, que en esta parroquia es baja. Este fenómeno está más relacionado con un aspecto cultural e ideológico, donde las familias buscan repartir su terreno entre sus hijos, lo que incrementa el nivel de fraccionamiento del suelo. Del análisis cartográfico del catastro realizado por rango – tamaño de predios, es importante señalar que los lotes de más de 1000 m² representan el 56,90% del área total de la superficie neta urbanizable dentro del área urbana de la cabecera cantonal, lo que refleja una marcada desigualdad en la distribución del suelo y en la disponibilidad de espacio para una futura expansión urbana.

Mapa 3: Límite urbano parroquia el Triunfo



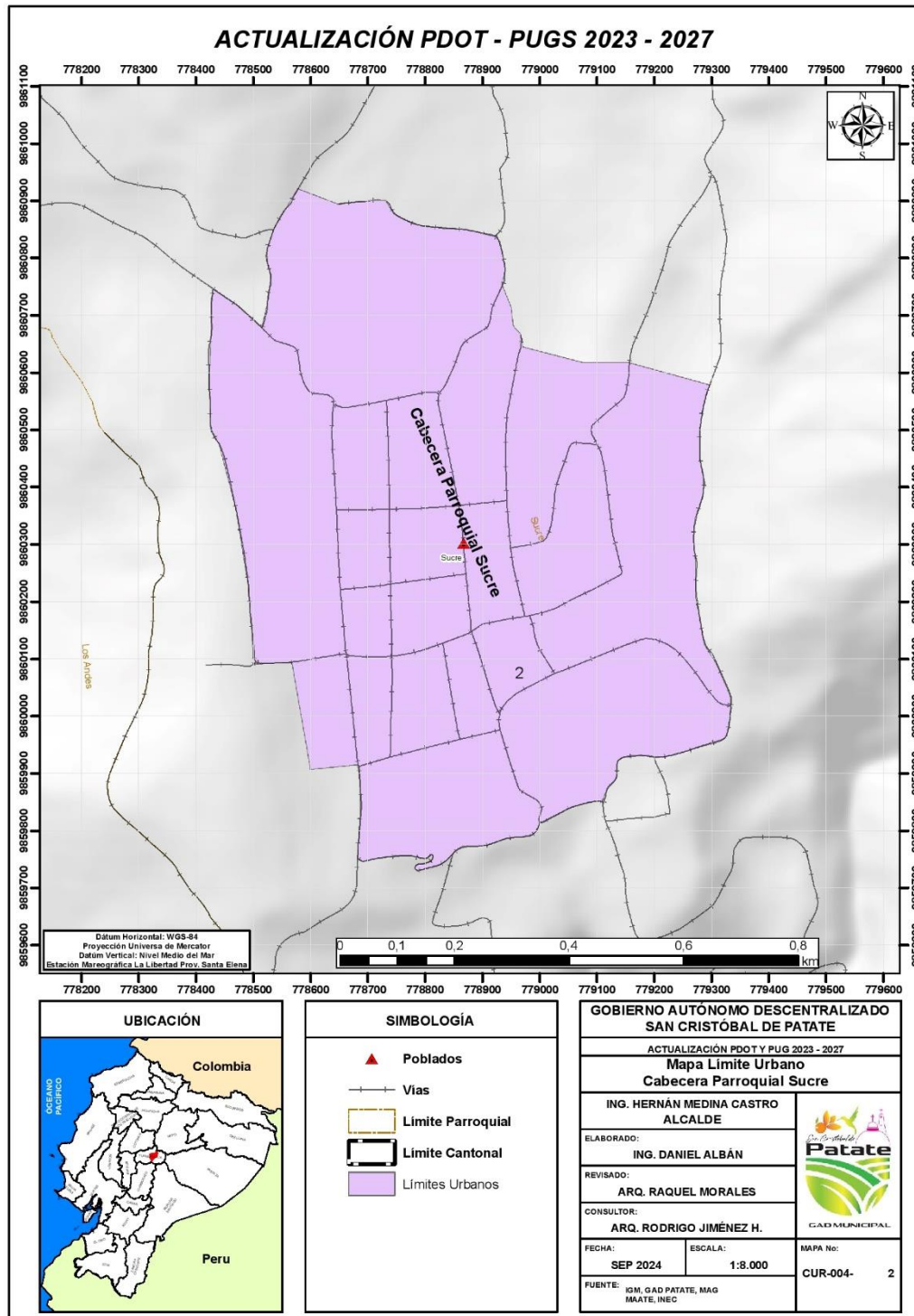
Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

d. Límite urbano parroquia Sucre

En la parroquia Sucre, el límite urbano establecido abarca una superficie total de 72,96 hectáreas, con un perímetro de 3844,26 metros. Dentro de este límite, se encuentran predios clasificados en diferentes rangos de tamaño, predominando aquellos con superficies mayores a 1000 m², seguidos por los predios que van de 600 a 1000 m², y, por último, los de 350 a 500 m². En cuanto a la distribución de la superficie, los predios mayores a 1000 m² representan el 66,56% del área total neta urbanizable dentro del área urbana de la cabecera cantonal.

Mapa 4: Límite urbano parroquia Sucre

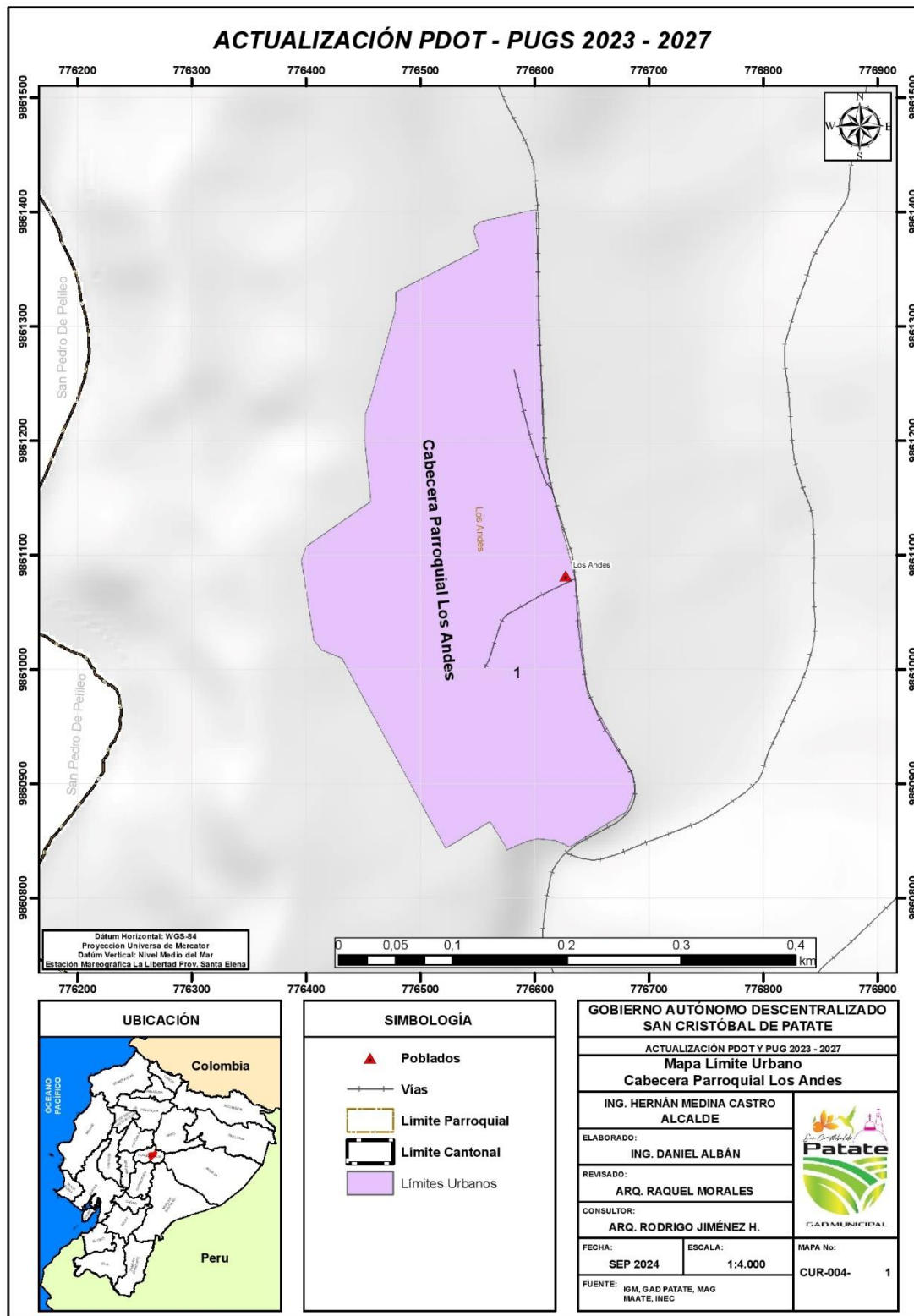


Fuente: GAD, Patate 2024
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

e. Límite urbano parroquia los Andes

En cuanto al límite urbano de la parroquia Los Andes, este comprende una superficie de 10,42 hectáreas y un perímetro de 1559,96 metros. Dado que la parroquia tiene una vocación predominantemente agrícola (huertos frutales), dentro de este límite urbano se identifican predios con superficies mayores a 1000 m². En la zona consolidada, sin embargo, predominan los lotes con superficies en rangos estimados de 300 a 500 m² donde se observa un mayor grado de consolidación de la infraestructura y edificaciones. Esto refleja una clara diferenciación entre las áreas dedicadas a la actividad agrícola y las zonas más urbanizadas. A nivel de tendencia actual, se ha mantenido este patrón de uso del suelo, sin cambios significativos en la estructura de los predios o en la disposición de la infraestructura urbana, lo que sugiere una continuidad en la forma de ocupación del suelo con vivienda con forma de implantación aislada principalmente ocupando la parte céntrica de este territorio.

Mapa 5: Límite urbano parroquia Los Andes



Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

f. Núcleos urbanos en suelo rural

En cuanto a los núcleos urbanos en suelo rural, se han identificado un total de 26 núcleos, las mismas que no se considera límites del predio para definir estas zonas, teniendo en los lotes dos normativas. Estos núcleos son considerados urbanos son áreas donde se han conformado asentamientos humanos dispersos dentro de suelo clasificado como rural. Este tipo de asentamientos humanos dispersos suelen surgir por la búsqueda de espacio para desarrollar actividades agro-productivas como base de una economía local, y por la proximidad a vías de comunicación que permiten acceder a servicios públicos como agua potable principalmente. A menudo, para la construcción de viviendas estos núcleos presentan una infraestructura limitada en cuanto a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y electricidad, ya que no fueron originalmente planificados como áreas urbanas.

Tabla 8: Núcleos urbanos en suelo rural

Núcleos urbanos en suelo rural			
Id	Zonas para Consolidación	Área total ha.	Área neta ha.
1	El Galpón	18.35	16.71
2	El Mirador	2.75	2.26
3	El Progreso	9.74	9.43
4	La Delicia	6.78	06.04
5	La Esperanza	5.65	4.84
6	La Joya	6.43	5.76
7	La Libertad	14.08	13.17
8	La Pradera	25.91	24.92
9	La Tranquilidad	15.01	13.46
10	Leitillo	11.77	10.79
11	Lligo	32.64	29.50
12	Loma Grande	03.02	2.79
13	Mundug	31.76	29.94
14	Nueva Alborada	5.90	5.13
15	Patate Viejo	36.88	34.85
16	Poatug	15.14	13.66
17	Puñapi	18.37	16.91
18	Puzucus	16.54	15.31
19	Quinlata	26.78	24.36
20	San Antonio	16.90	15.90
21	San Jorge	34.84	32.47

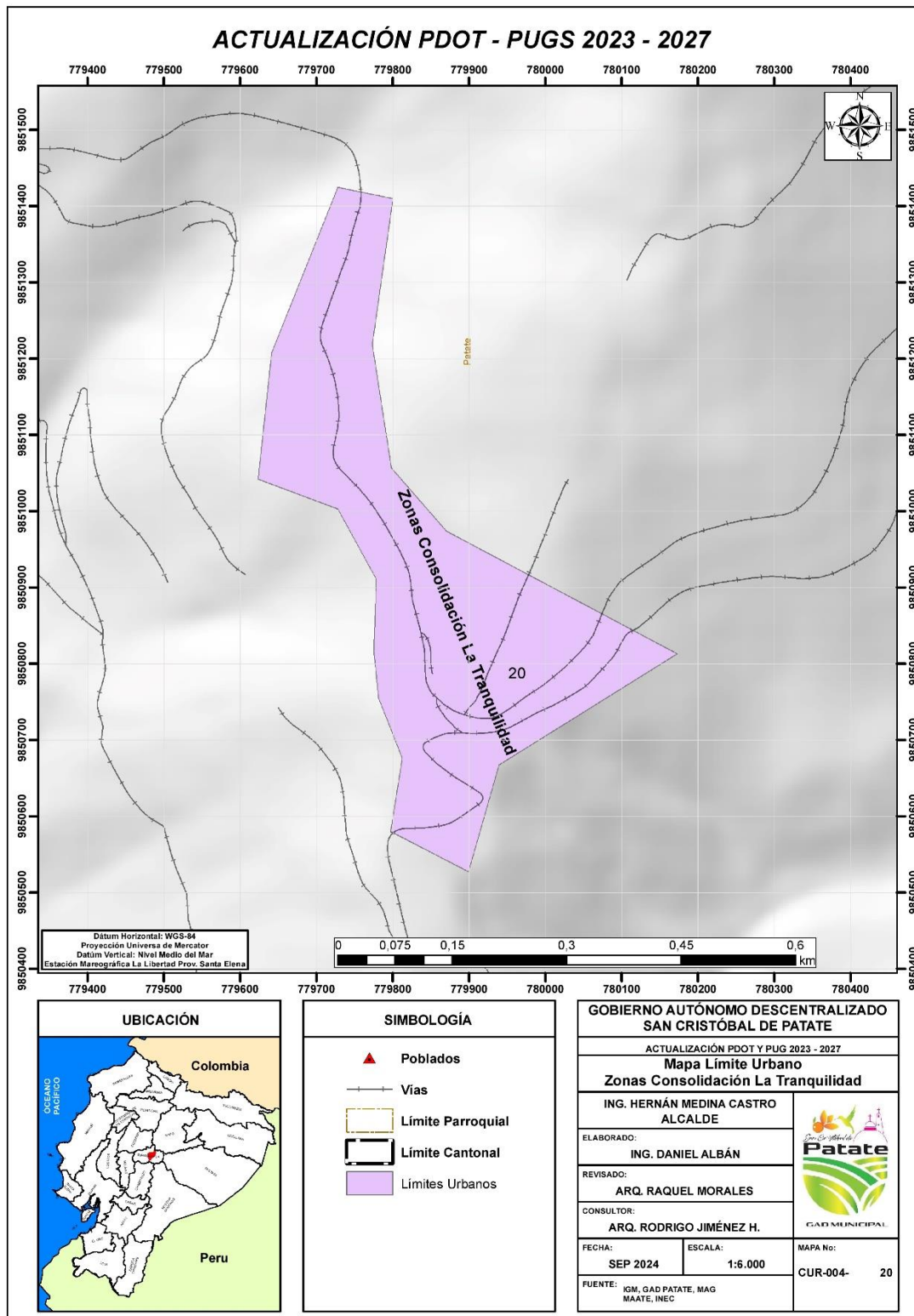
22	San Rafael Alto	21.10	18.72
23	San Rafael Bajo	11.94	11.16
24	Tontapi	10.05	8.95
25	Vista Hermosa	5.11	4.79
26	Yamate	24.85	22.87

Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

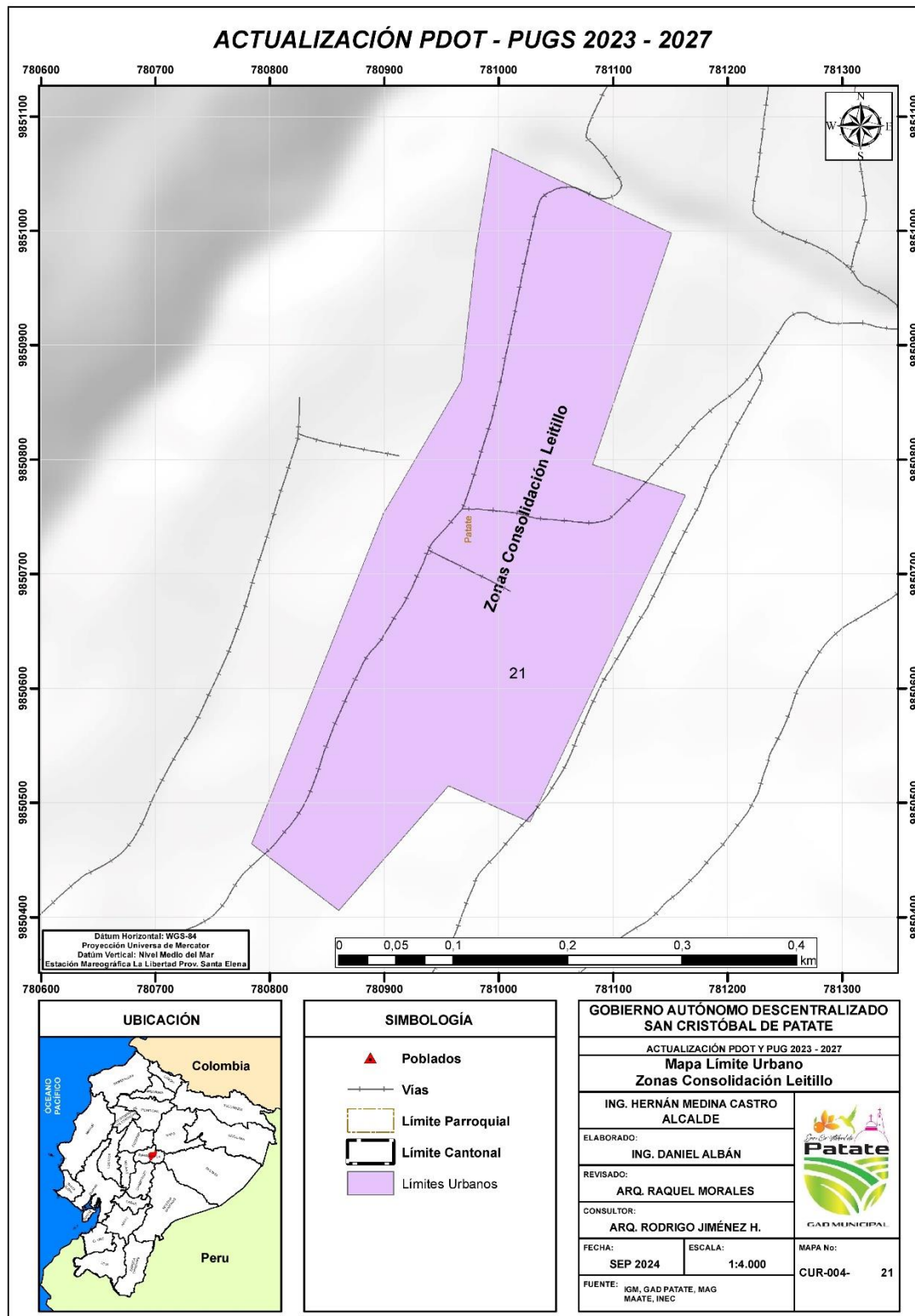
Por tanto y en concordancia a lo establecido en el Art.19 de la LOOTUGS el suelo rural se destina principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas deben ser protegido o reservados para futuros usos urbanos. Por lo cual la vivienda concentrada en estos suelos no está planificada para dicho fin, siendo necesario establecer políticas claras para un mejor aprovechamiento del suelo en donde la vivienda informal se incorpore de manera regularizada al acceso de servicios públicos por la consideración que se debe tener en cuenta también que la clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Mapa 6: Límite urbano zona de consolidación la Tranquilidad



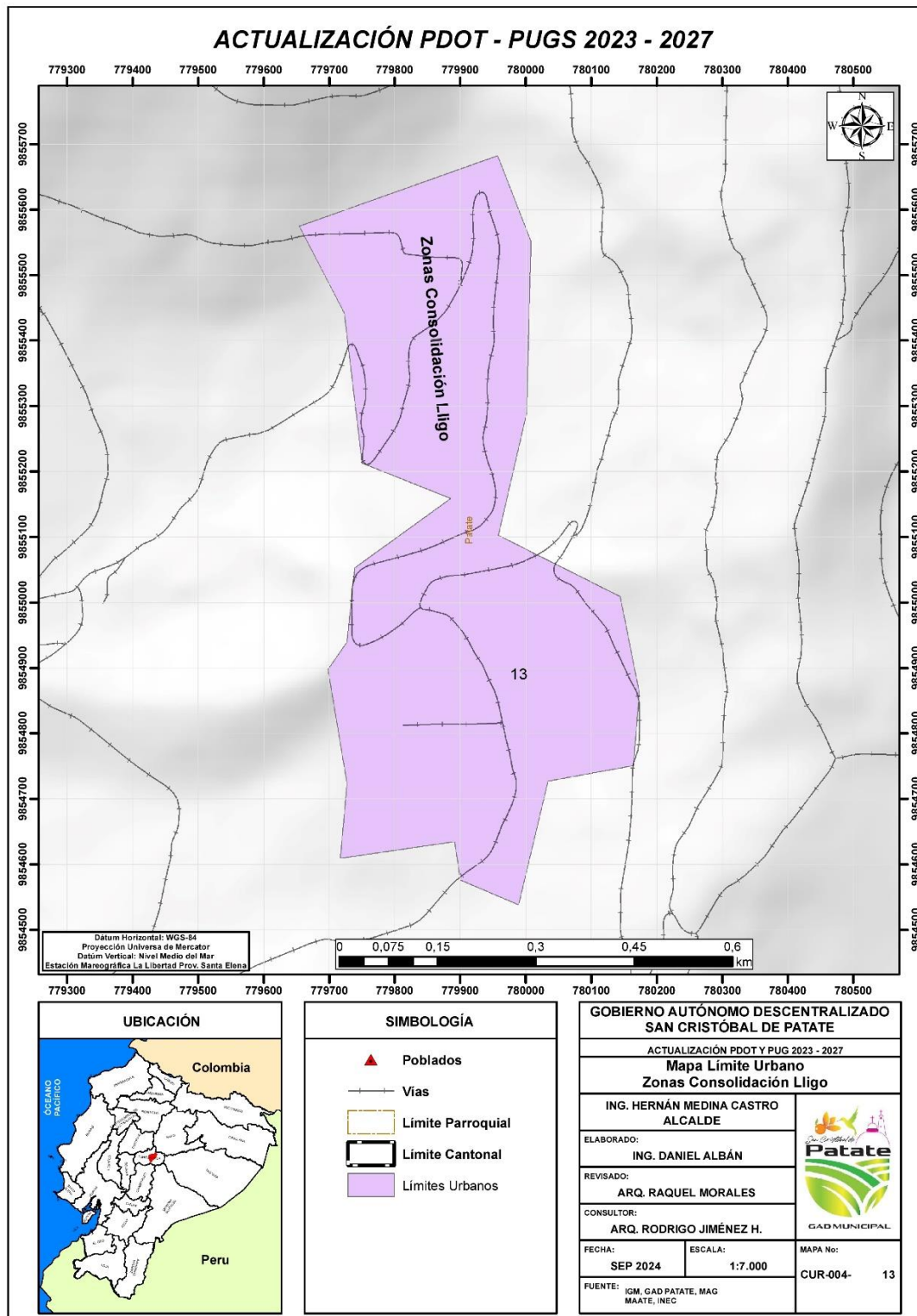
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 7: Límite urbano zona de consolidación Leitillo



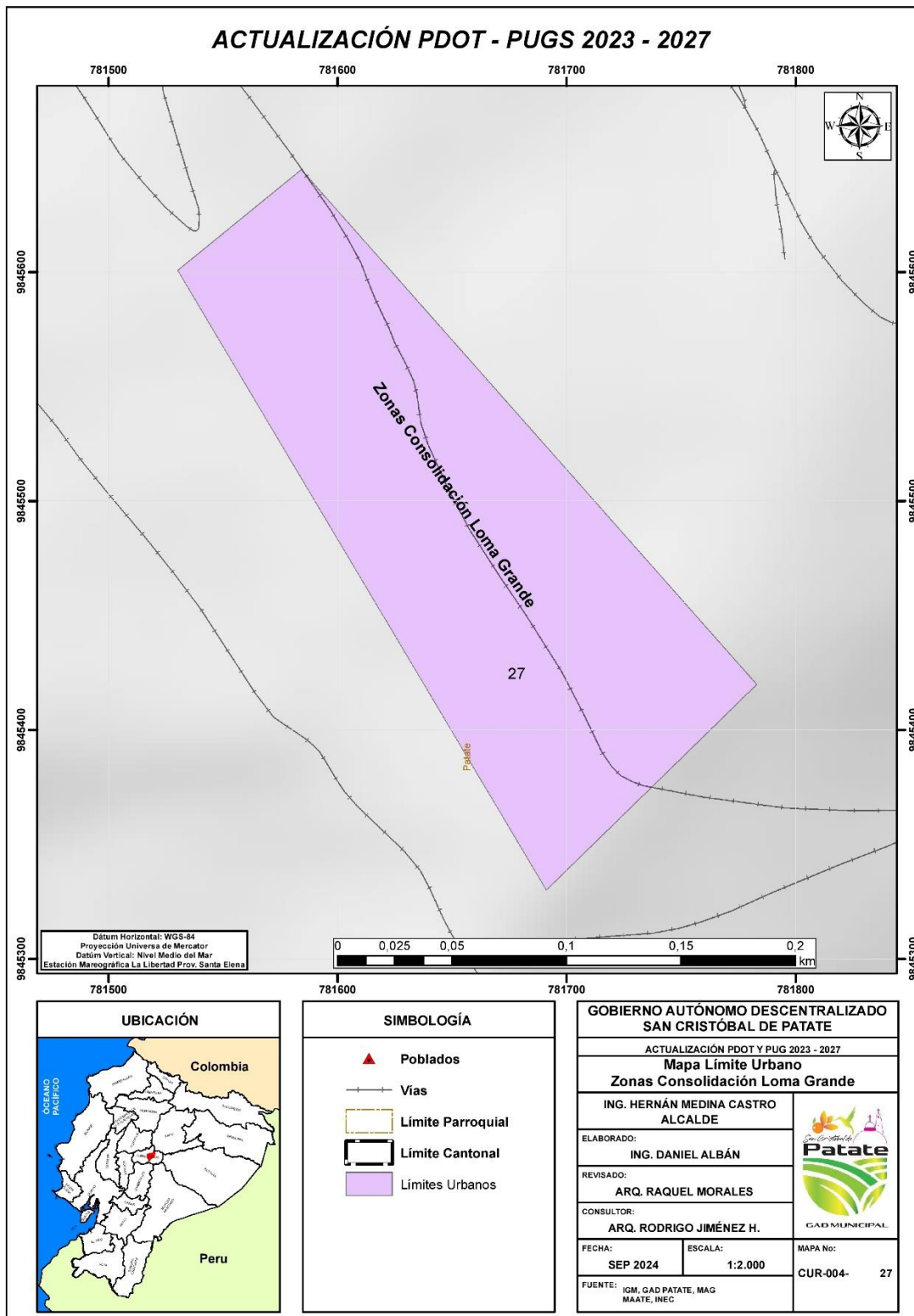
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 8: Límite urbano zona de consolidación Lligo



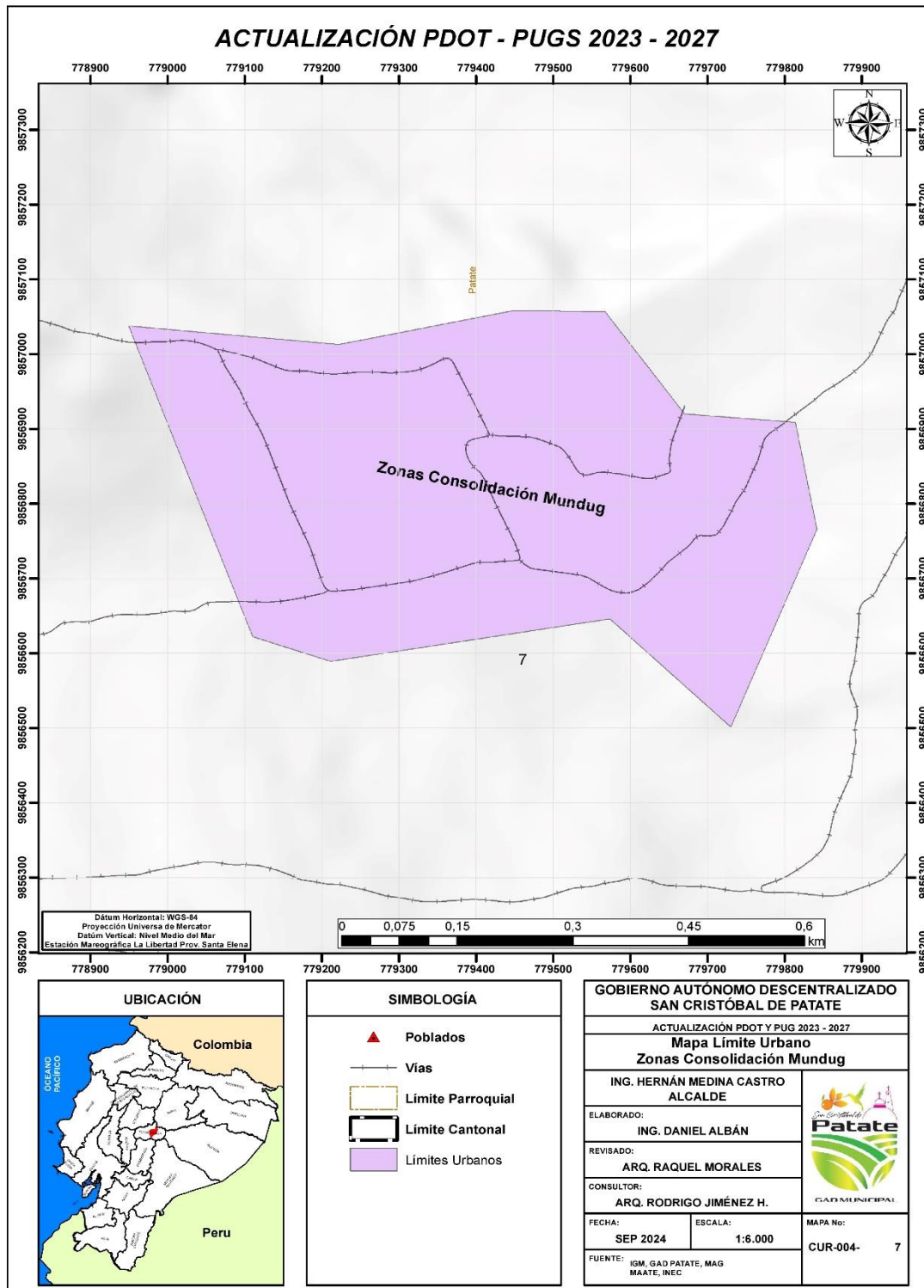
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 9: Límite urbano zona de consolidación Loma Grande



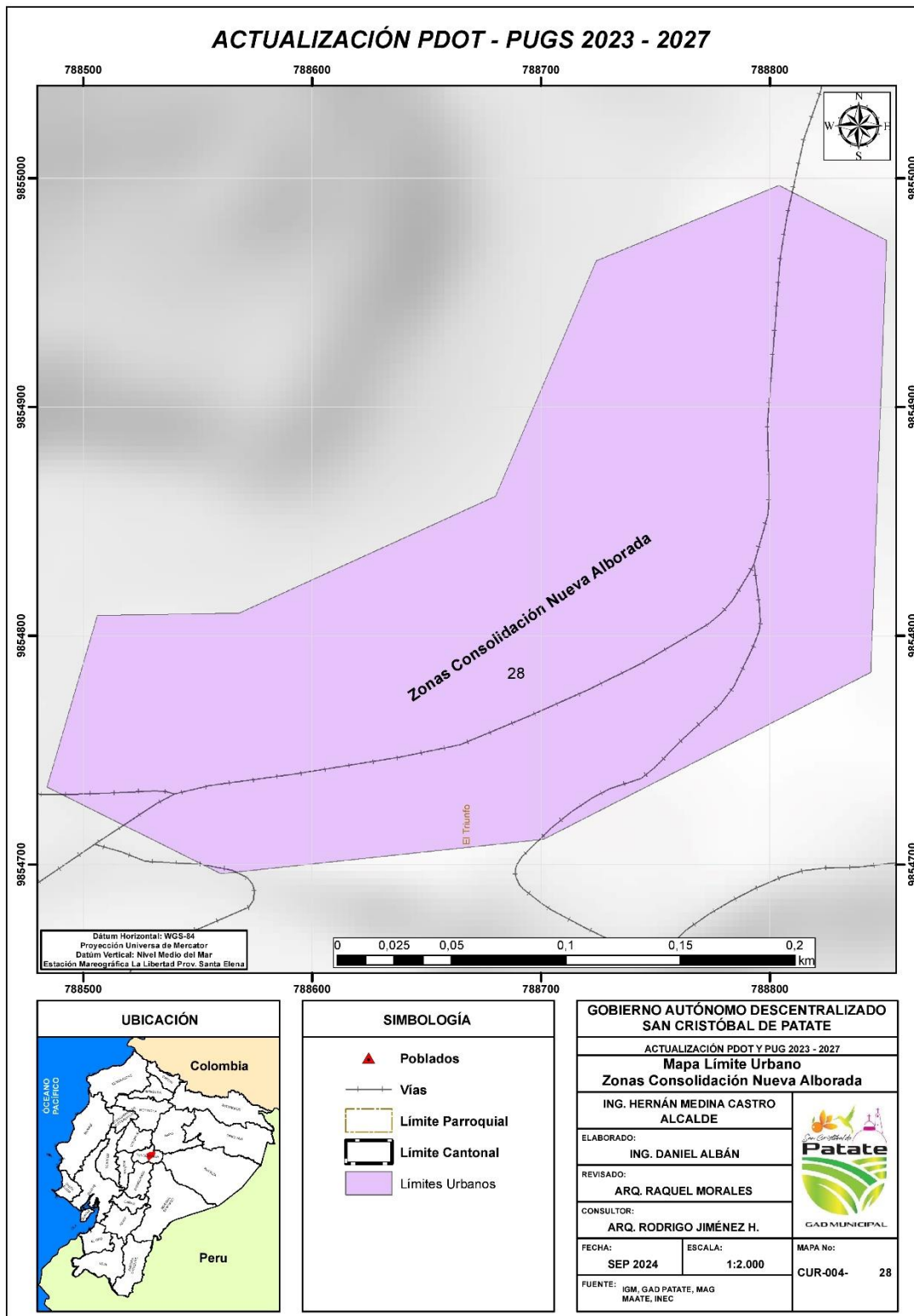
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 10: Límite urbano zona de consolidación Mundug



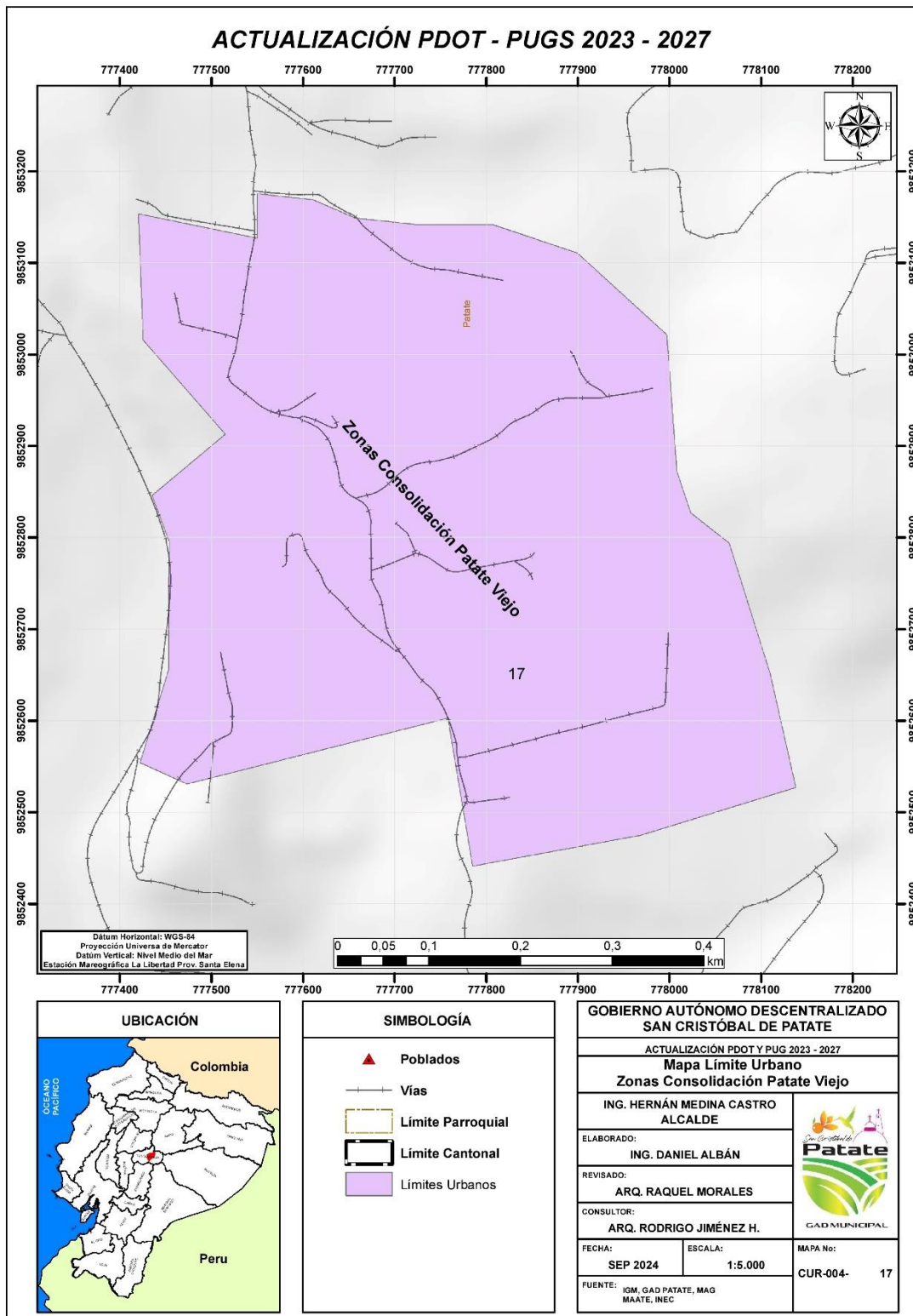
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 11: Límite urbano zona de consolidación Nueva Alborada



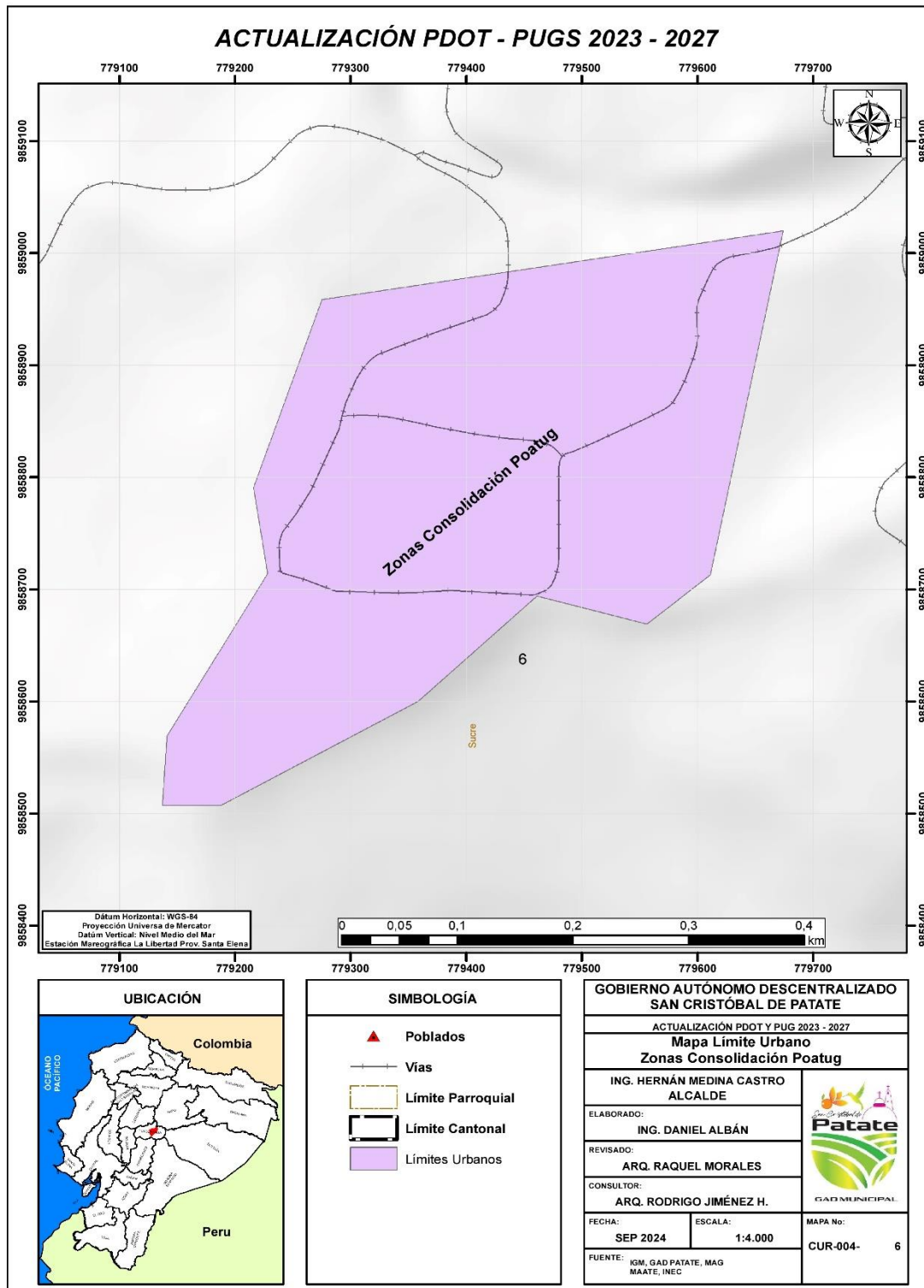
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 12: Límite urbano zona de consolidación Patate Viejo



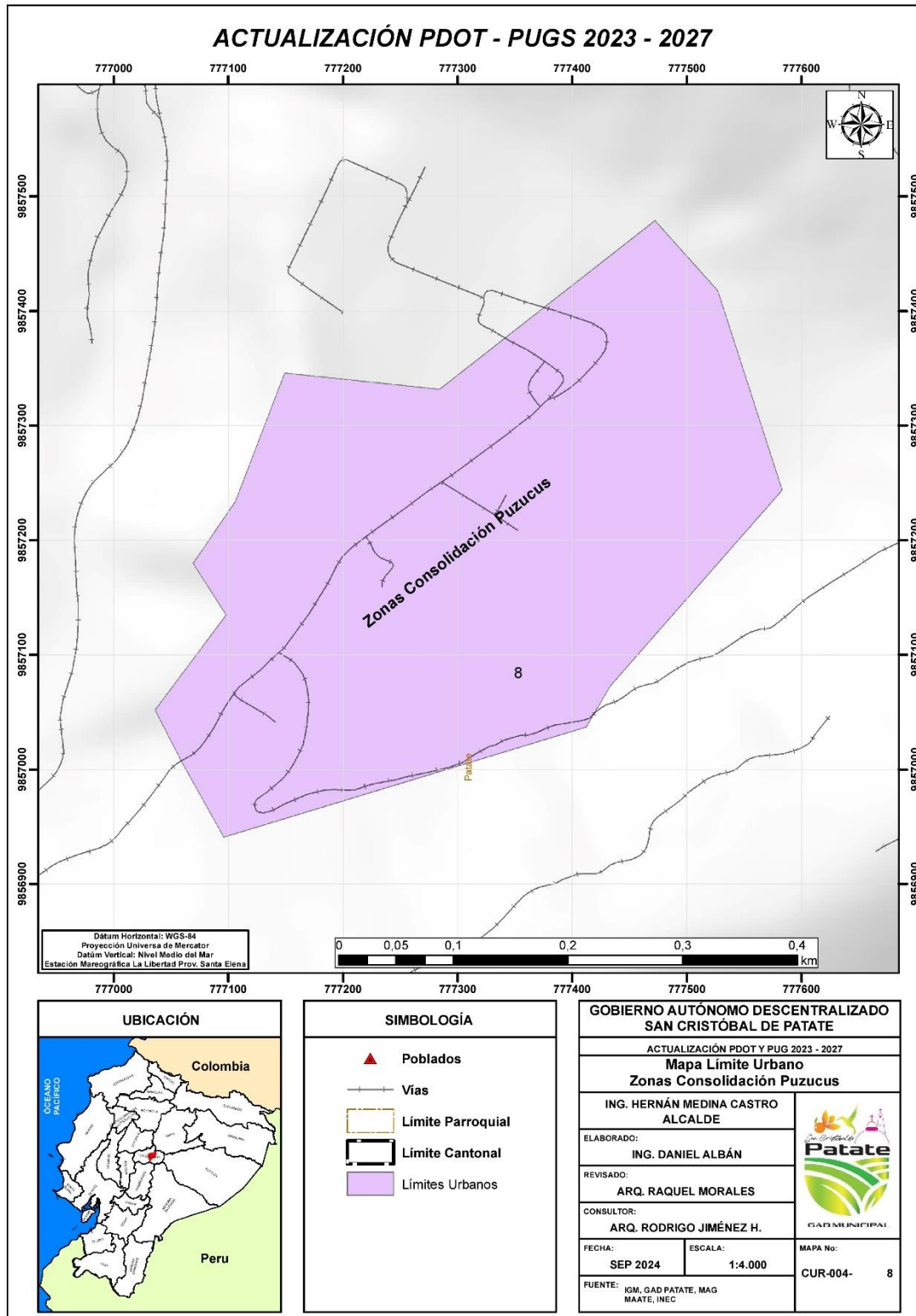
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 13 Límite urbano zona de consolidación Poatug



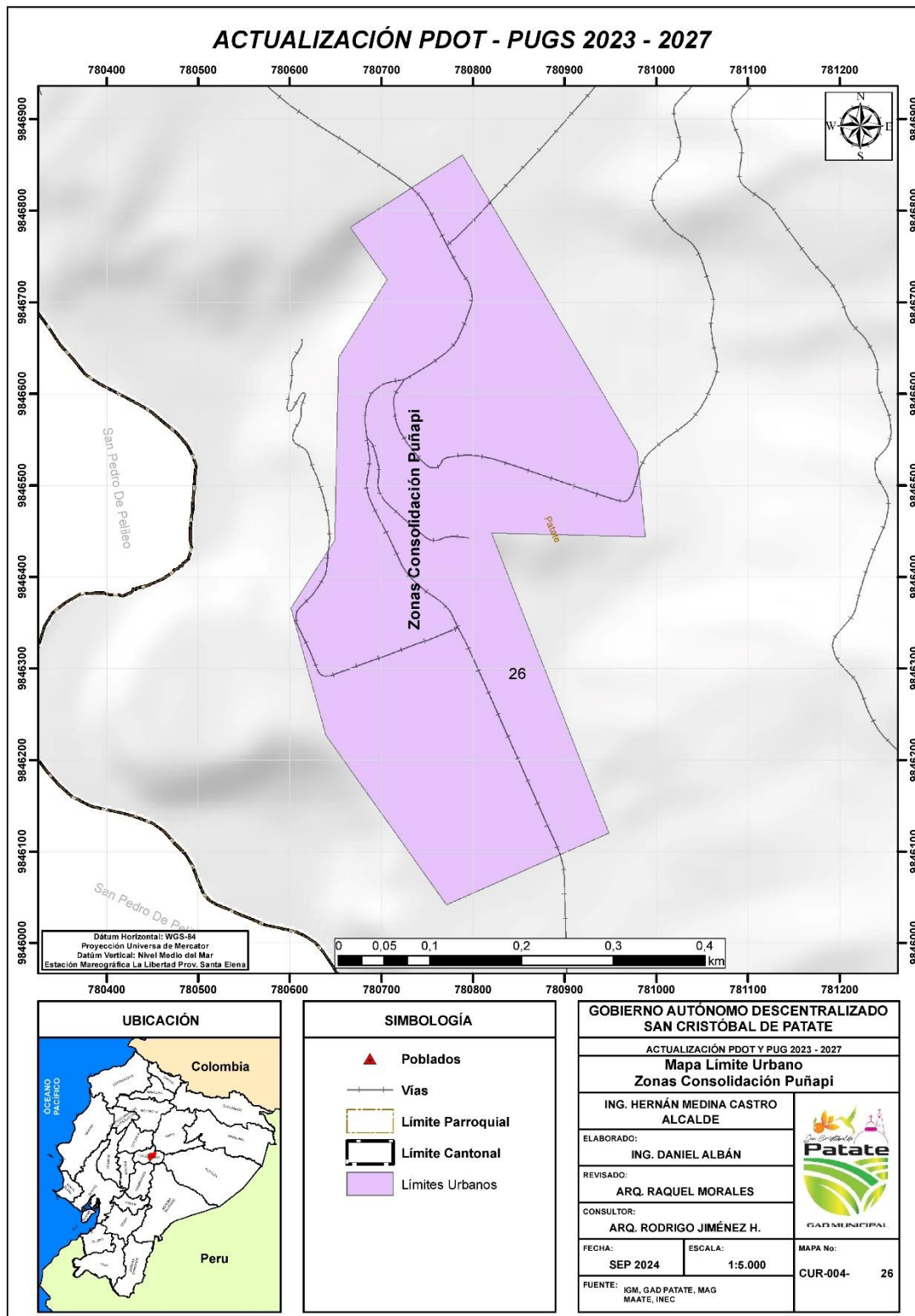
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 14: Límite urbano zona de consolidación Puzucus



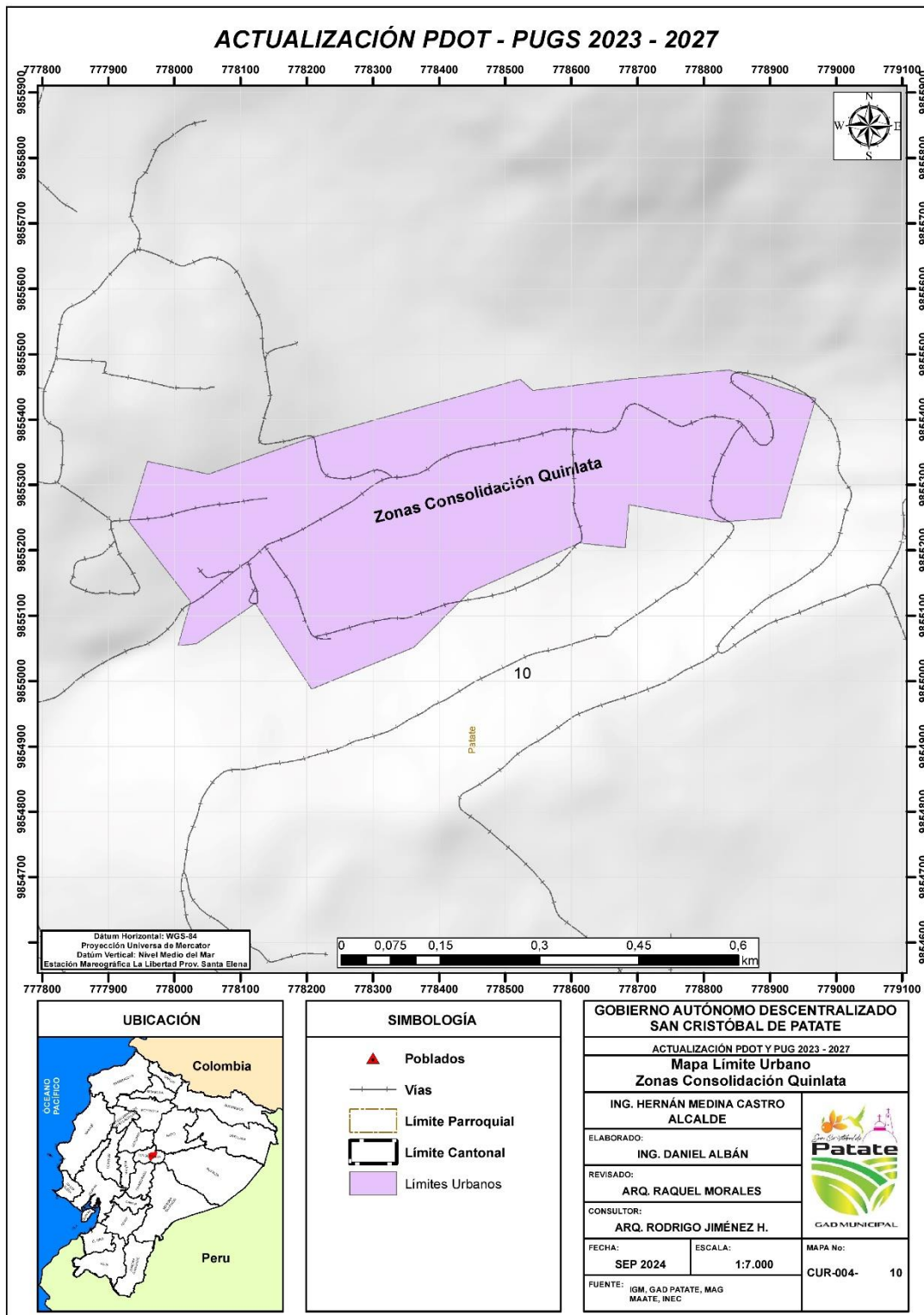
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 15: Límite urbano zona de consolidación Leitillo



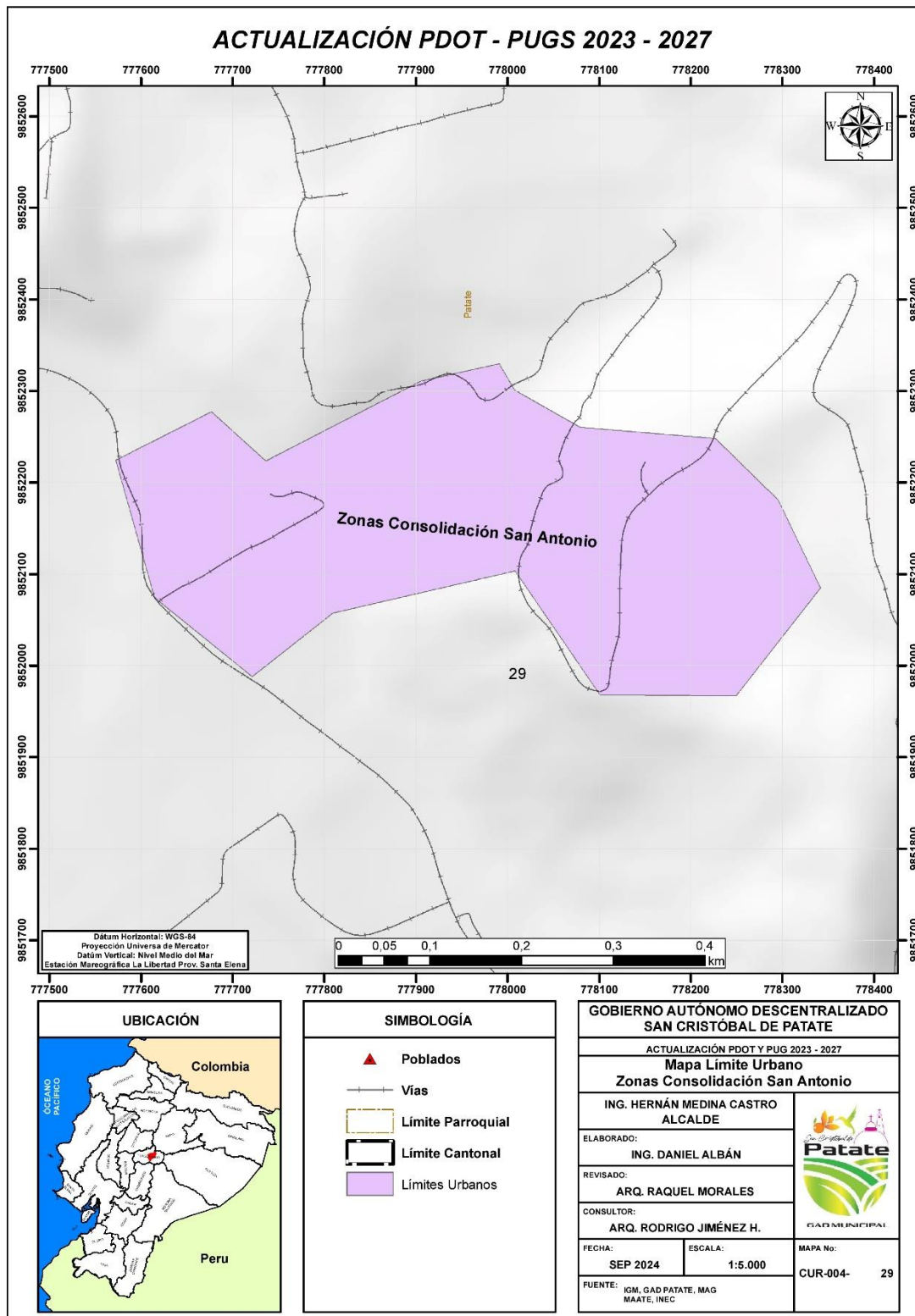
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 16: Límite urbano zona de consolidación Quinlata



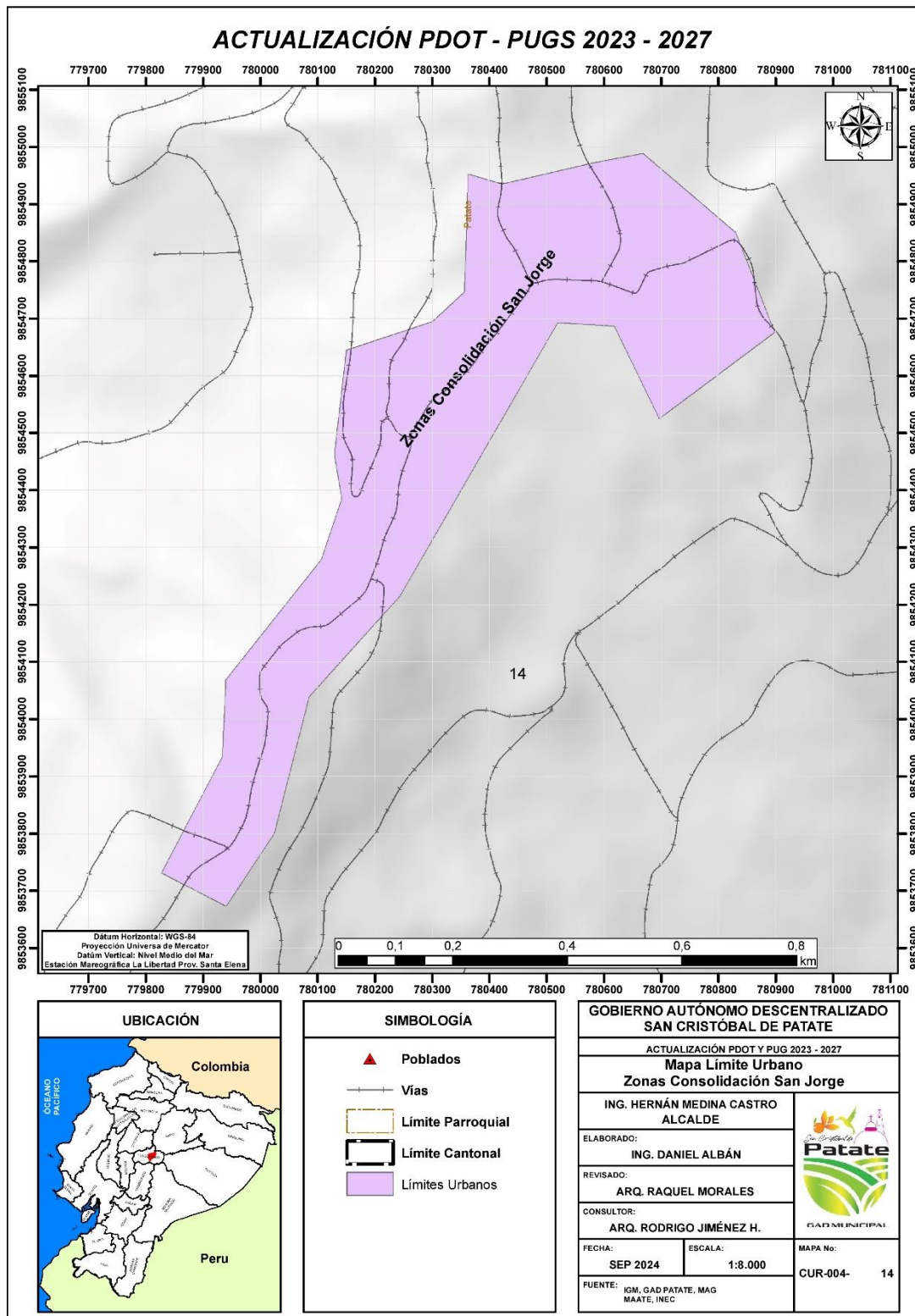
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 17: Límite urbano zona de consolidación San Antonio



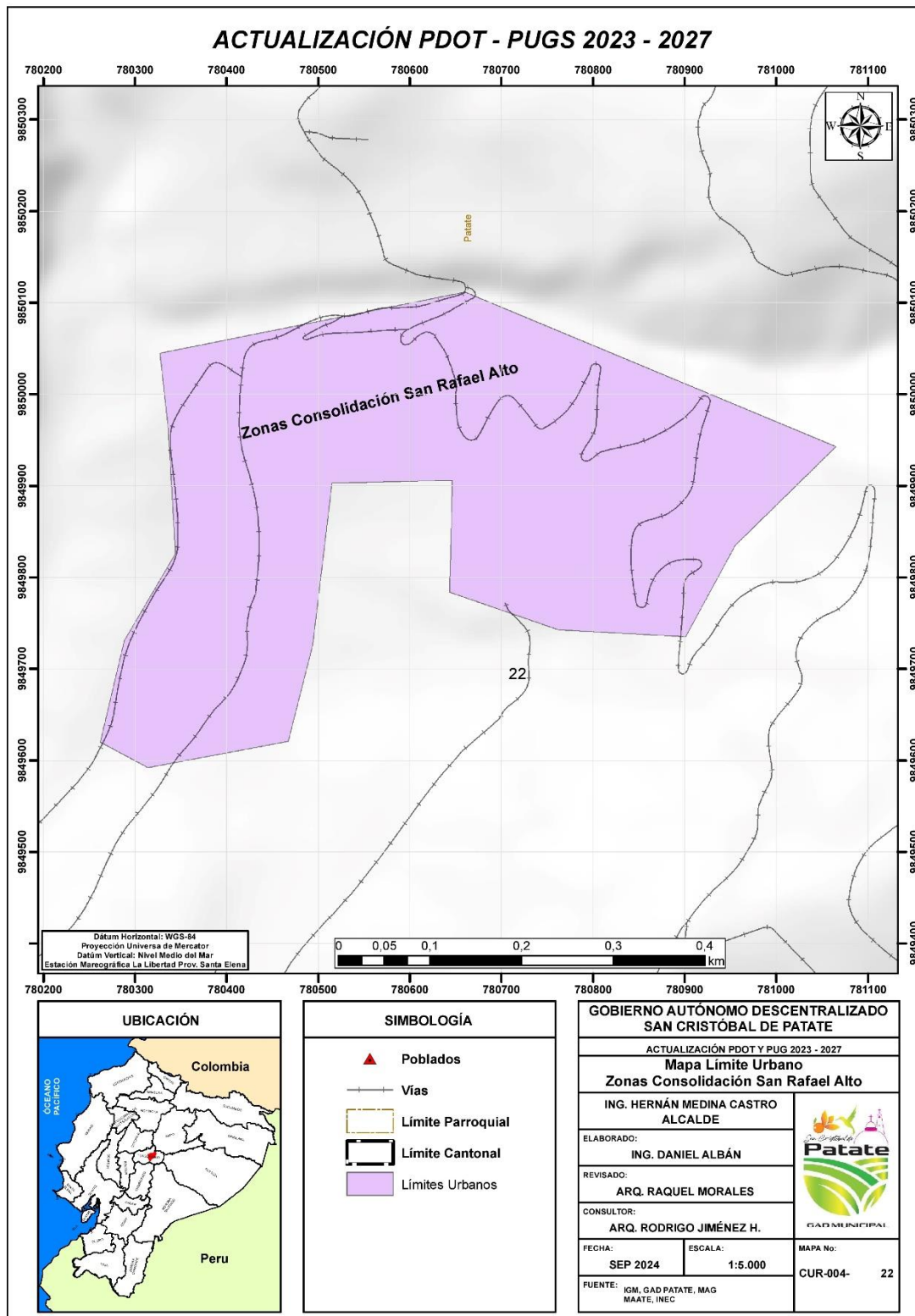
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 18: Límite urbano zona de consolidación San Jorge



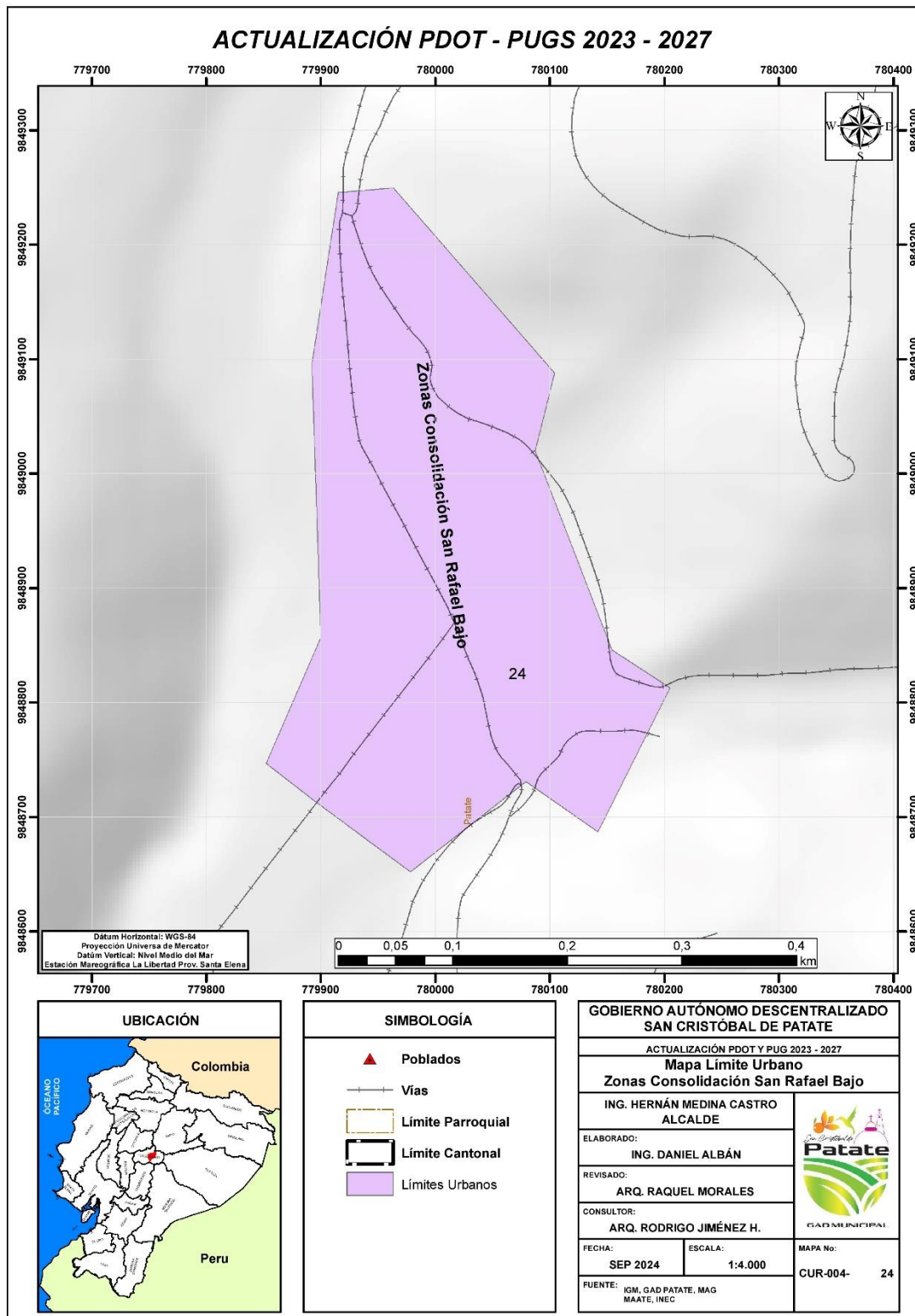
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 19: Límite urbano zona de consolidación San Rafael Alto



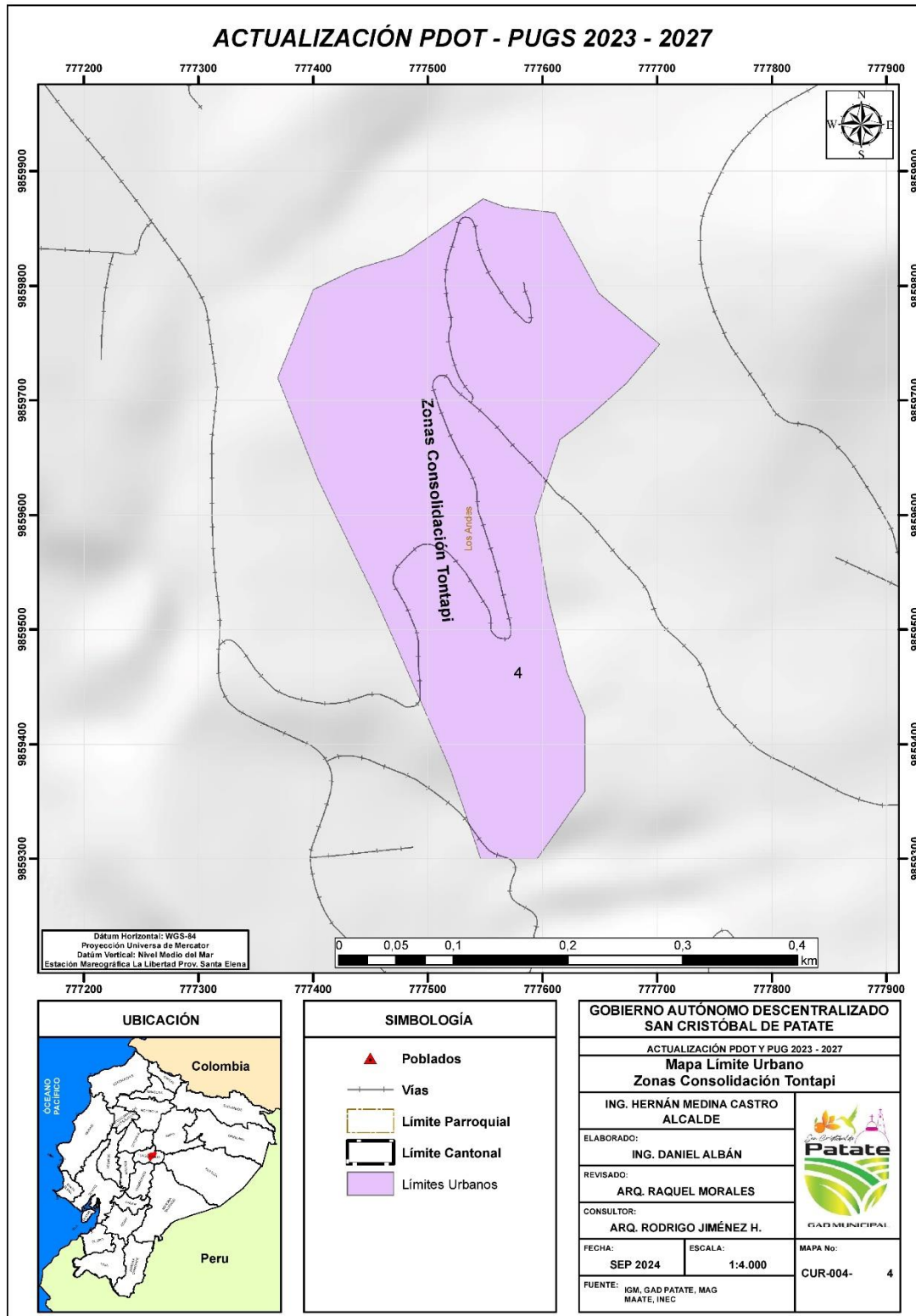
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 20: Límite urbano zona de consolidación San Rafael Bajo



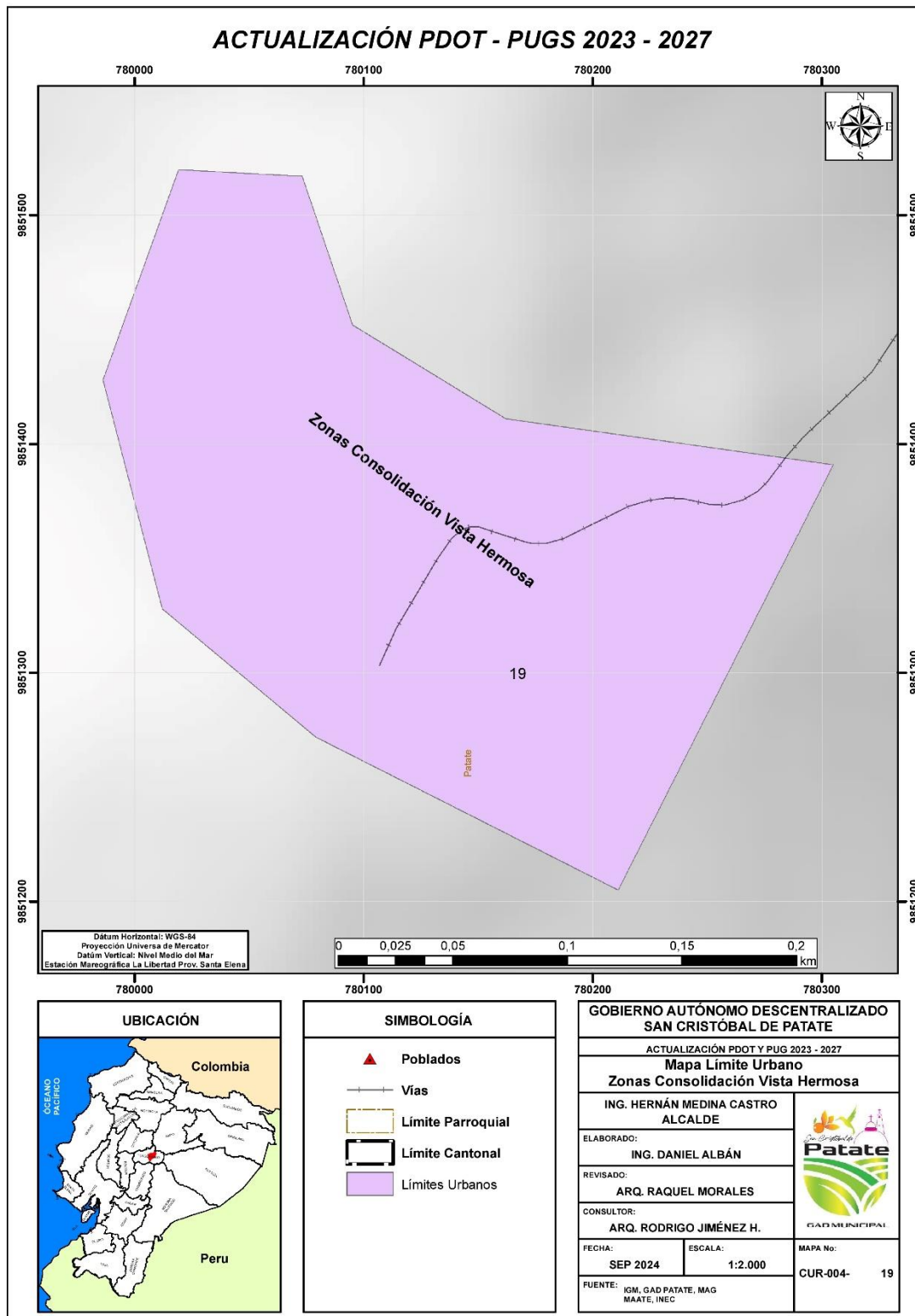
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 21: Límite urbano zona de consolidación Tontapi



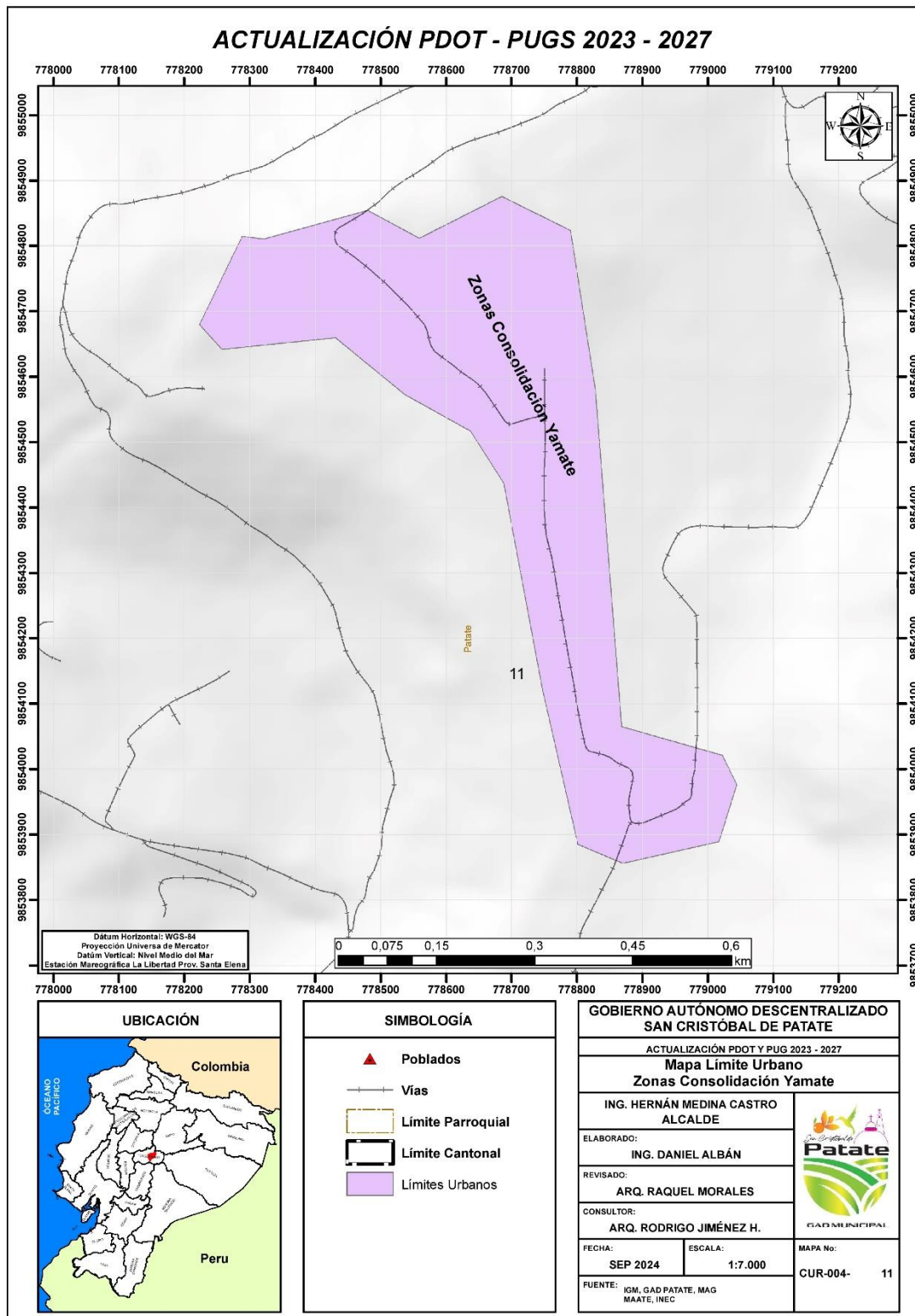
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 22: Límite urbano zona de consolidación Vista Hermosa



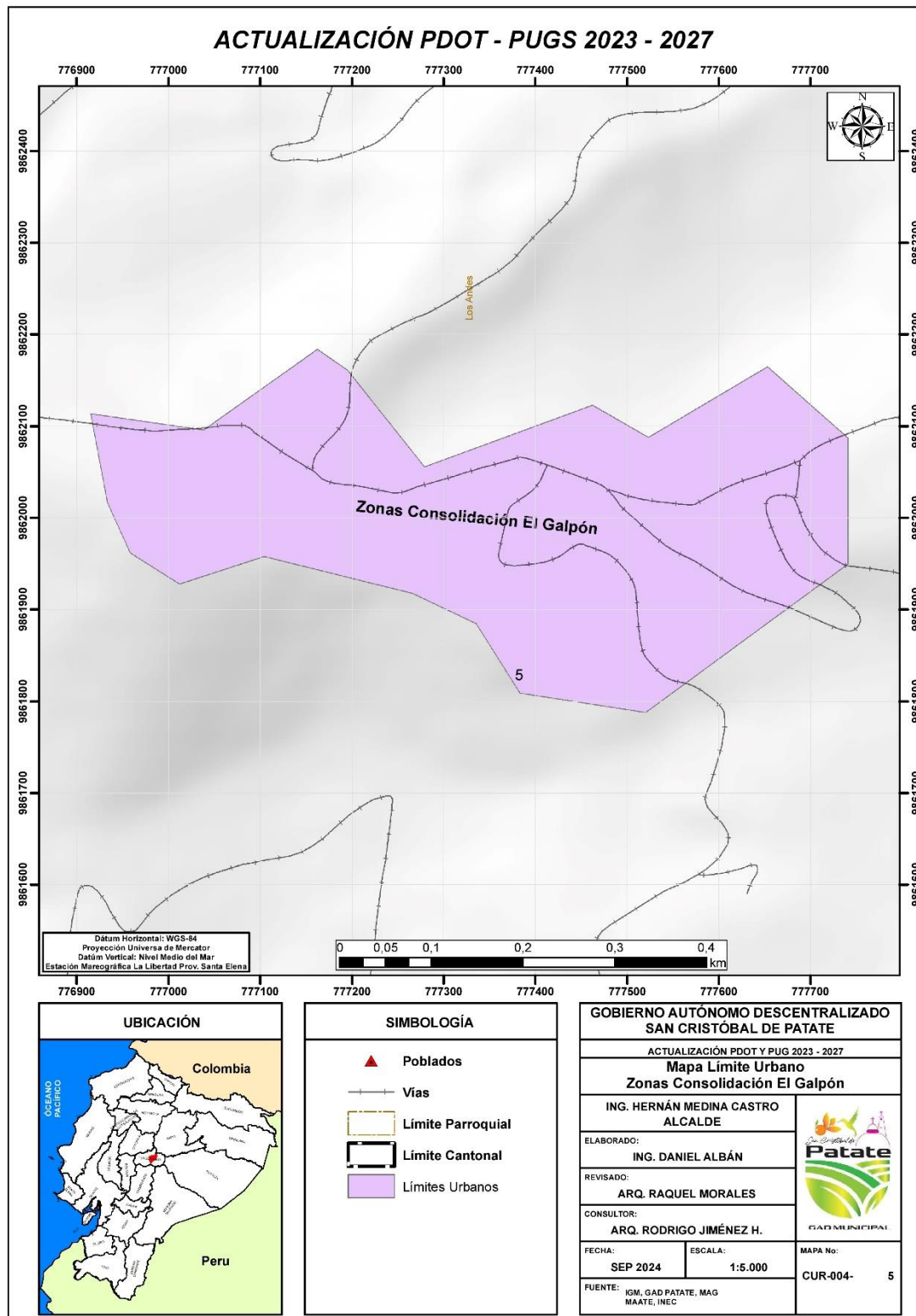
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 23: Mapa Límite urbano zona de consolidación Yamate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 24: Límite urbano zona de consolidación el Galpón



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

g. Análisis PITS vigentes Urbanos

Actualmente dentro de la subclasificación del suelo urbano los cuadros normativos dividen en tres grandes grupos: Suelo urbano consolidado, Suelo urbano no consolidado y suelo de protección, bajo esta premisa es importante subrayar que la planificación urbana y el comportamiento poblacional, así como normativas, son variables dinámicas que cambian con el tiempo. Por ello, es necesario que los Planes de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial (PITS) se ajusten periódicamente para responder a las necesidades emergentes del cantón y sus habitantes. Así, se realiza una revisión continua de los PITS vigentes, destacando las principales características que requieren actualización o modificación.

Dentro del polígono de intervención urbana actual para la parroquia Patate, se identifica una división en 22 polígonos, de los cuales 6 corresponden a suelos urbanos consolidados. Estos suelos, en teoría, cuentan con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y están en su mayoría ocupados por edificaciones, tal como establece claramente la LOOTUGS. Generalmente, estos suelos consolidados se localizan en el centro del cantón y en las áreas de Chilipata y parte de Bellavista.

Por otro lado, el suelo urbano no consolidado comprende la mayor parte de los polígonos, con un total de 12.

Se define como suelo urbano no consolidado aquellas áreas que carecen de la totalidad de servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requieren un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Las zonas de Macaló, la Delicia y la parte este del sector de Bellavista son las principales áreas que presentan estas características, y carecen en gran parte principalmente de acceso a servicios básicos como es el alcantarillado, en parte debido a la topografía del terreno y poca continuidad del trazado vial.

Finalmente, el suelo urbano de protección implica zonas que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Esta clasificación responde a 3 polígonos de intervención siendo el más representativo la franja de bosque en la cual se ubica la denominada Escalinata de la Fe, misma que por sus cualidades paisajísticas y por su alto grado de pendiente, se consideran como zona de protección con un área aproximada de 17,51 ha, le sigue el PIT P5-04 en la zona del Placer y finalmente el P5-03 el cual también en su momento responde a un conglomerado de bosque de 2,25 ha.

Tabla 9: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Cantonal Patate

Polígono de Intervención Territorial Cabecera Cantonal Patate (Parroquia Patate)			
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
P2-04	Suelo urbano consolidado	12,20	Sostenimiento
P1-01	Suelo urbano consolidado	15,12	Sostenimiento
P4-01	Suelo urbano no consolidado	16,68	Mejoramiento Integral
P4-03	Suelo urbano consolidado	7,91	Desarrollo
P2-01	Suelo urbano consolidado	7,57	Sostenimiento
P2-02	Suelo urbano consolidado	9,45	Sostenimiento
P4-02	Suelo urbano no consolidado	9,58	Mejoramiento Integral
P2-03	Suelo urbano consolidado	11,56	Sostenimiento
P3-01	Suelo urbano no consolidado	16,47	Consolidación
P3-02	Suelo urbano no consolidado	2,68	Consolidación
P5-02	Suelo urbano de protección	2,25	Recuperación
P5-01	Suelo urbano de protección	17,51	Conservación
P5-04	Suelo urbano de protección	14,22	Conservación
P5-03	Suelo urbano de protección	0,97	Recuperación
P1-02	Suelo urbano no consolidado	6,91	Sostenimiento
P3-04	Suelo urbano no consolidado	5,41	Consolidación
P3-05	Suelo urbano no consolidado	7,69	Consolidación
P3-06	Suelo urbano no consolidado	13,18	Consolidación
P3-07	Suelo urbano no consolidado	11,66	Consolidación
P3-08	Suelo urbano no consolidado	6,24	Consolidación
P3-09	Suelo urbano no consolidado	20,58	Consolidación
P3-03	Suelo urbano no consolidado	4,93	Consolidación

Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

En lo que respecta a la parroquia El Triunfo, se identifican dos polígonos de intervención dentro de la subclasificación de suelo consolidado: TR-01 y TR-02, que tienen superficies de 5,94 ha y 3,09 ha, respectivamente. Estos polígonos están situados en el área central del límite urbano propuesto, y la accesibilidad a los servicios en estas zonas (PITS) es de aproximadamente el 95%, según los datos del PDOT anterior.

Por otro lado, el suelo urbano no consolidado abarca cinco PITS, que son TR-03, TR-04, TR-05, TR-06 y TR-07. Estas áreas, debido a sus características de relieve, presentan un

déficit significativo en la accesibilidad a servicios básicos, aunque el nivel de fraccionamiento se ha mantenido relativamente constante a lo largo del tiempo.

Finalmente, es importante destacar el caso particular del suelo urbano de protección, que está íntimamente relacionado con el curso de un cauce hídrico formado por la confluencia de los ríos Muyo y Aluleo. En este PIT, se ha establecido una franja de protección de 100 metros, donde no se permite ningún tipo de construcción, debido a su naturaleza de zona de riesgo. Esta medida busca garantizar la seguridad de la población y preservar el entorno natural, minimizando el impacto de posibles inundaciones o deslizamientos en el área.

Tabla 10: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquia el Triunfo
Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquia el Triunfo

Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
TR-03	Suelo urbano no consolidado	5,15	Consolidación
TR-01	Suelo urbano consolidado	5,94	Sostenimiento
TR-09	Suelo urbano de protección	16,44	Conservación
TR-07	Suelo urbano no consolidado	0,32	Mejoramiento Integral
TR-08	Suelo urbano de protección	0,36	Conservación
TR-06	Suelo urbano no consolidado	3,50	Mejoramiento Integral
TR-05	Suelo urbano no consolidado	3,38	Mejoramiento Integral
TR-02	Suelo urbano consolidado	3,09	Sostenimiento
TR-04	Suelo urbano no consolidado	2,40	Consolidación

Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Según el PUGS vigente, para la parroquia El Sucre se han identificado un total de seis polígonos de intervención. De estos, los códigos SCR-01 y SCR-02 fueron considerados como suelo urbano consolidado, con una superficie de 9,99 ha y 8,67 ha, respectivamente. En cuanto al suelo urbano no consolidado, este comprendía los PITS, SCR-03, SCR-04, SCR-05 y SCR-06. En esta área, se había previsto continuar con el mejoramiento de la accesibilidad a la infraestructura básica, como el acceso a agua potable, electricidad y sistemas de alcantarillado, además de la creación de espacios públicos y áreas verdes. De ahí la importancia de regularizar la tenencia de la tierra y fomentar la participación de los habitantes en el proceso de planificación, para asegurar que las soluciones respondieran a sus necesidades.

Tabla 11: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Sucre

Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Sucre			
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
SCR-06	Suelo urbano no consolidado	21,73	Desarrollo
SCR-01	Suelo urbano consolidado	9,99	Renovación
SCR-03	Suelo urbano no consolidado	12,84	Consolidación
SCR-04	Suelo urbano no consolidado	11,99	Consolidación
SCR-02	Suelo urbano consolidado	8,67	Renovación
SCR-05	Suelo urbano no consolidado	7,80	Consolidación

Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Finalmente, para la parroquia Los Andes, de acuerdo con los datos obtenidos durante el análisis, se identificaron dos polígonos de intervención territorial. Dado que no se evidenció una consolidación significativa en la zona, se definió la mayor parte del límite urbano parroquial, con una superficie aproximada de 9,14 ha, como suelo urbano no consolidado. Además, se estableció un Polígono de Intervención Territorial (PIT) de protección, correspondiente a una pequeña masa arbórea que abarca 0,07 ha. Este PIT tiene la finalidad de preservar los recursos naturales de la zona y contribuir al equilibrio ecológico del área, integrando así los aspectos ambientales dentro del proceso de planificación urbana.

Tabla 12: Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Los Andes

Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial los Andes			
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
AN-02	Suelo urbano de protección	0,07	Conservación
AN-01	Suelo urbano no consolidado	9,14	Desarrollo

Fuente: GAD, Patate 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Análisis suelo rural

El suelo rural es el espacio que se ha determinado bajo un enfoque netamente de servicio ecosistémico y de soporte para la población, es el lugar donde se desarrollan a actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras formas de aprovechamiento de los recursos naturales. A diferencia del suelo urbano, en el suelo rural se priorizan los usos que no están relacionados con la urbanización o la expansión de infraestructuras urbanas. Este tipo de suelo incluye áreas protegidas, reservas naturales, zonas de cultivo, áreas forestales y otros espacios que tienen como finalidad el desarrollo sostenible de los

recursos naturales. La regulación del suelo rural actualmente vigente busca mantener un equilibrio entre la conservación ambiental y las actividades productivas, promoviendo un manejo responsable del territorio para evitar la degradación del ecosistema y la pérdida de biodiversidad, en el territorio del cantón Patate.

Según la memoria técnica del PDOT y PUGS vigente se tiene que alrededor del 65,6% del territorio del cantón está cubierto por formaciones boscosas que forman parte de diversos ecosistemas, incluyendo áreas protegidas como el Parque Nacional Llanganates. El mosaico agropecuario, que corresponde a la combinación de cultivos presentes en la zona, ocupa aproximadamente el 1,10% de la superficie cantonal. Es importante destacar que gran parte de la cobertura forestal nativa, que incluye tanto bosques como vegetación arbustiva, se localiza en terrenos privados, lo que aumenta el riesgo de su desaparición debido a posibles cambios en el uso del suelo. En 2014, se propuso la creación de un Área de Conservación y Uso Sostenible (ACUS); sin embargo, hasta el momento, dicha propuesta no ha sido implementada, dejando a estas áreas en una situación vulnerable.

Así mismo en términos de unidades de producción agrícola (UPAS), con relación a la superficie cantonal se tiene un valor de 2.4461 Unidades Productivas Agropecuarias (UPAs, las cuales juegan un papel fundamental en la economía rural, ya que son una fuente importante de alimentos y recursos para las comunidades, además de contribuir a la seguridad alimentaria a nivel local y nacional. El manejo eficiente y sostenible de las UPAs es clave para el desarrollo rural, ya que permite generar ingresos, mejorar la calidad de vida de los agricultores y reducir el impacto ambiental a través de prácticas agrícolas responsables.

h. Análisis del Suelo rural

El suelo rural del cantón Patate comprende aquellas áreas que, por sus características geográficas, ambientales o productivas, están destinadas principalmente a actividades agrícolas, ganaderas, forestales o de conservación ecológica. A diferencia del suelo urbano, no está destinado a la construcción intensiva de infraestructuras residenciales o comerciales. Sin embargo, estas zonas pueden incluir pequeños asentamientos rurales o núcleos urbanos menores, aunque su densidad poblacional y de edificaciones suele ser baja. Este suelo rural desempeña un papel fundamental para garantizar la sostenibilidad ambiental, la producción de alimentos, y la protección de los recursos naturales. Así mismo se ha definido a este territorio como un espacio de transición o amortiguamiento entre las áreas urbanas más densamente pobladas y las zonas naturales protegidas,

buscando promover un equilibrio entre las actividades rurales y la expansión urbana del cantón. El cantón cuenta con una superficie total de 16.933 hectáreas, las cuales están predominantemente destinadas a actividades primarias, principalmente al sector agropecuario, distribuidas en 2.446 Unidades Productivas Agropecuarias (UPAs). Las características geográficas del territorio no han experimentado cambios significativos, manteniéndose un terreno con fisiografía irregular en varias áreas, incluyendo pendientes pronunciadas en ciertos sectores.

Dentro de la cobertura vegetal predominante en estos suelos, la memoria técnica indica que el Cantón Patate ascendía a 32270,13 hectáreas lo que porcentaje representa que el 63 % del cantón aún mantiene su cobertura vegetal natural existiendo en mayor proporción: Bosque nativo con 62,9 %, seguido por el páramo con el 16,6 %.

Además, es importante señalar que el 45% del territorio del cantón Patate se encuentra dentro del Parque Nacional Llanganates, un área protegida que fue creada mediante la Resolución No 00002 el 18 de enero de 1996 y registrada oficialmente en el Registro Oficial No 907 el 19 de marzo de 1996. Este hecho resalta la importancia ambiental y ecológica del cantón, ya que gran parte de su superficie está bajo protección nacional.

i. Descripción de la clasificación del suelo rural del cantón Patate

La clasificación vigente del suelo rural en el Cantón Patate, parte de dos macro clases el suelo rural de producción y suelo de protección, al cual se asigna un tratamiento (mitigación, promoción productiva, conservación, recuperación), en función a las variables morfológicas, uso y cobertura de suelo, red hídrica y demás parámetros que permitan homogenizar zonas cuyos valores que permiten identificar las áreas con diferentes grados de intervención y conservación, así como los esfuerzos para la producción y la recuperación de suelos.

Según lo propuesto por la LOOTUGS el suelo rural se subdivide en:

- **Suelo Rural de Producción:** Se refiere a las áreas destinadas a la actividad productiva agropecuaria, con estrategias de mitigación, promoción de la productividad y restauración o recuperación de suelos degradados.
- **Suelo Rural de Protección:** Incluye zonas destinadas a la conservación ambiental, con dos categorías de conservación (A y B), así como zonas en proceso de recuperación.

Dentro de lo que concierne al tratamiento que se le da al suelo rural es claro mencionar que esta se basó en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso Gestión del suelo así pues se mencionan las siguientes categorías:

- **Tratamiento de mitigación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- **Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria
- **Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tabla 13: Clasificación del suelo Rural Cantón Patate

Clasificación del suelo Rural Cantón Patate						
Subclase	Tratamiento	Parroquia				Total, ha
		El Triunfo	Los Andes	Patate	Sucre	
Suelo Rural de Producción	Mitigación	88,00	855,18	2072,75	0,00	3015,92
	Promoción Productiva	240,56	0,00	402,56	67,14	710,26
	Recuperación	148,35	283,11	459,41	132,92	1023,80
Suelo Rural de Protección	Conservación A	60,52	1,41	109,60	0,70	172,23
	Conservación B	1841,60	569,90	1570,35	8800,87	12782,72
	Recuperación	2725,19	473,34	2717,70	7528,95	13445,19
Superficie en ha		5104,24	2182,93	7332,38	16530,59	31150,13

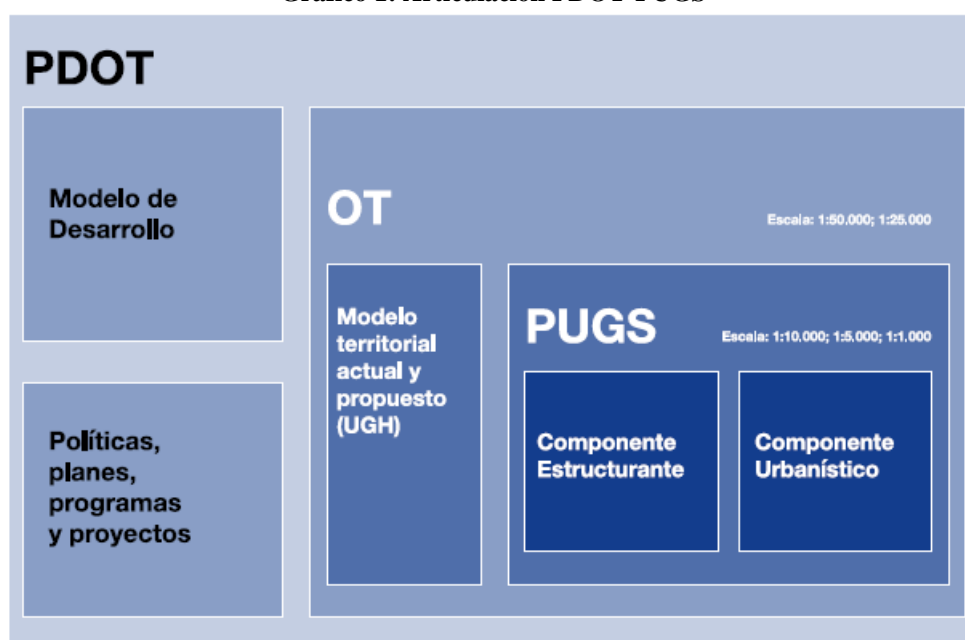
Fuente: GAD, Patate 2024

1.4.4. 1.1.3 Articulación PDOT-PUGS

El análisis de la articulación parte de la visión y los objetivos planteados para el cantón Patate mismo que se han plasmado dentro de su PDOT, en el cual una vez que se han analizado los problemas y potencialidades del territorio y se han representado en el modelo MTA.

En función de lo propuesto en el PDOT, el Modelo Territorial Deseado MTD como modelo de desarrollo, establece una propuesta fundamentada en las características a potenciar de un cantón que busca desarrollarse en base a las actividades agro productivas cuya tendencia se mantiene, pero a su vez se busca incorpora y fortalecer otras como el agroturismo; en términos generales se plantean lineamientos con los que se busca alcanzar en el mediano y largo plazo un ordenamiento territorial que genere un desarrollo urbanístico y un adecuado uso del suelo rural como soporte territorial que propenda en bienestar de su población.

Gráfico 1: Articulación PDOT-PUGS

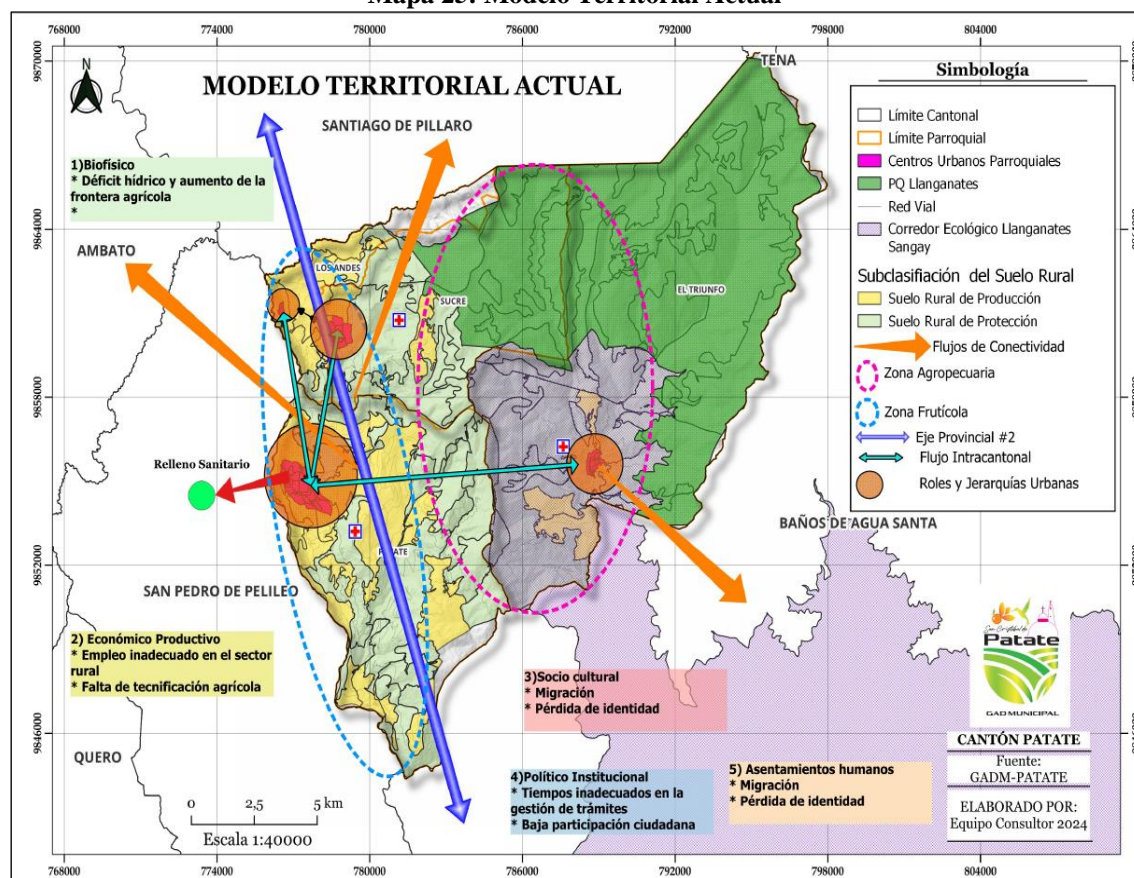


Fuente: Secretaría Nacional de Planificación, 2024

La visión propuesta hacia el año 2032 busca principalmente ordenar un territorio y potenciar las características físico - paisajísticas como un principio para lograr fomentar actividades turísticas como una fuente de ingresos alternativos para una población dedicada principalmente y en su gran mayoría a actividades agrícolas y ganaderas.

El modelo territorial actual muestra las potencialidades, con las que el cantón Patate cuenta, en los aspectos económicos, productivos, turísticos y sociales, en ese sentido es preciso mencionar desde el punto de vista agrícola, el 65,73% del cantón Patate posee suelo de baja y muy baja fertilidad, correspondiente a 19233 hectáreas del territorio, distribuidas en las parroquias.

Mapa 25: Modelo Territorial Actual



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

El 20,69% del cantón posee suelo de mediana fertilidad, correspondiente a 6053 hectáreas del territorio, sin embargo, esta aptitud del suelo deberá equilibrarse con las actividades antropogénicas para evitar la erosión y sobrecarga del suelo provocando como primera instancia la pérdida de la cobertura natural vegetal, con la consecuente pérdida de las capacidades fisicoquímicas del suelo.

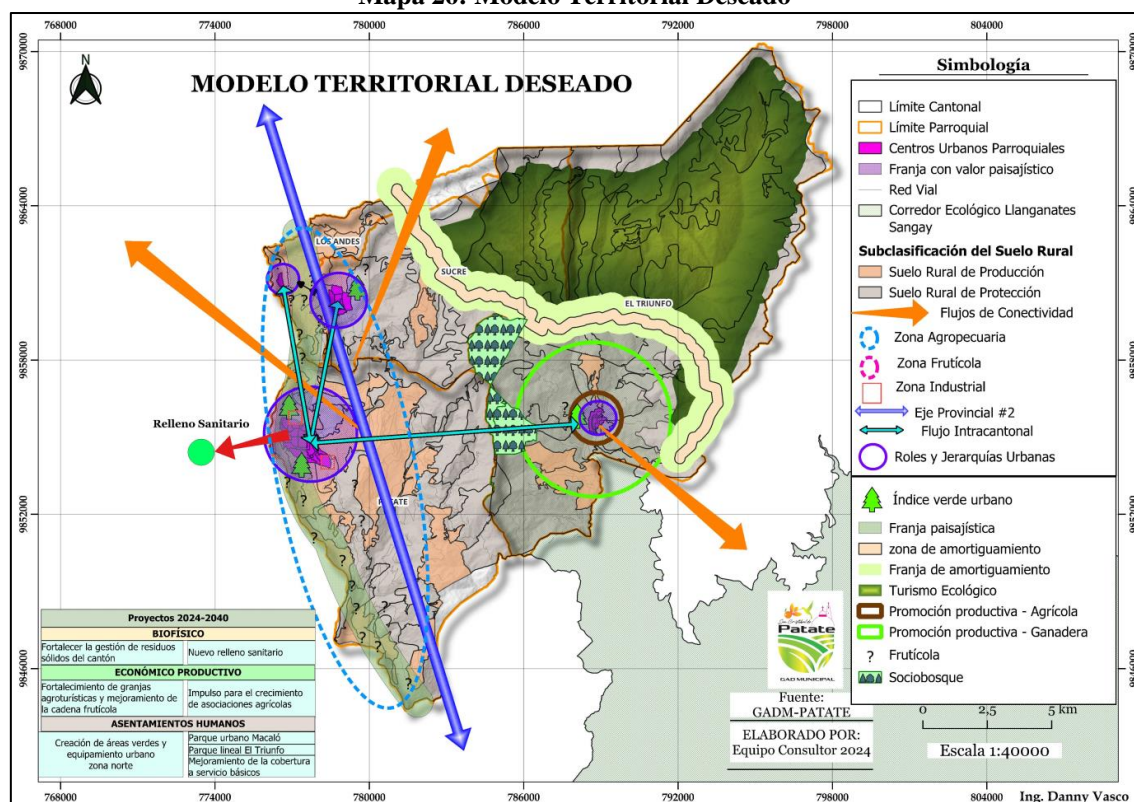
En lo que respecta a turismo, cultura y patrimonio, Patate sigue en la búsqueda por posicionarse como destino turístico a nivel de Tungurahua, posee alrededor de 51 atractivos, 14 de ellos son manifestaciones culturales y 37 sitios naturales distribuidos

entre las parroquias Matriz, Sucre, Los Andes y El Triunfo, mismos que en su mayoría requieren de facilidades turísticas para su fácil acceso y mejor promoción y difusión.

La articulación se evidencia principalmente a través de los programas y proyectos establecidos en el Modelo de Gestión del PDOT, que tienen como objetivo reducir las inequidades territoriales, como el acceso a servicios básicos, y mejorar los sistemas de infraestructura de soporte. Esto se complementa con la clasificación y subclasificación del suelo, considerando tanto las áreas de protección urbana como rural, con un enfoque de conservación, debido a su valor paisajístico.

Estas zonas incluyen áreas protegidas como el Parque Nacional Llanganates y el Corredor Ecológico Sangay, que, además de ser proveedores de servicios ecosistémicos, buscan preservar fuentes de agua, un recurso clave para el desarrollo sostenible de las actividades urbanas y rurales.

Mapa 26: Modelo Territorial Deseado



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

El PUGS propuesto tiene como objetivo reducir las debilidades y aprovechar las potencialidades identificadas en el diagnóstico. Por ello, el modelo territorial deseado o

consensuado busca, a través de una normativa clara, establecer lineamientos que sirvan como guía en la distribución de actividades en el territorio y en el uso sostenible de los recursos naturales del cantón, los cuales deben ser preservados para mejorar la calidad de vida de la población. Además, se promueve un desarrollo económico basado en las características endógenas del territorio, como su potencial agro productivo en sectores clave, como la parroquia Patate y las parroquias El Triunfo y El Sucre, donde la economía se basa principalmente en la agricultura y la ganadería. El plan busca también reducir los conflictos en el uso del suelo y proteger las áreas sensibles que abastecen a los asentamientos humanos y sustentan las actividades productivas.

Además, se integra muchas de las observaciones planteadas por los habitantes de distintos sectores respecto a la normativa vigente, que actualmente limita el aprovechamiento urbanístico, especialmente en áreas reguladas por polígonos de intervención territorial (PITs). Estas áreas han recibido observaciones, particularmente en lo que respecta a las zonas de protección, donde las restricciones urbanísticas impiden la edificabilidad. Por ello, se propone una revisión en la identificación de unidades geográficas homogéneas (UGH) y un ajuste más detallado de la cartografía de los PITs, basado en observaciones de campo para mejorar su precisión y adecuación.

1.4.5.1. a. Matriz de articulación PDOT-PUGS

La articulación se da también a través de la revisión de los programas y proyectos planteados en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial que buscan principalmente fortalecer el componente urbanístico e incidir favorablemente al mediano y largo plazo sobre el componente estructurante.

Tabla 14: Articulación PDOT-PUGS-Componente Físico Ambiental

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DE RESULTADO	COMPETENCIA	PROGRAMA	PROYECTOS	UNIDAD DE INTERVENCIÓN
Garantizar la sostenibilidad ambiental en el cantón a través del ordenamiento del territorio y la regulación de las actividades humanas, promoviendo la conservación de los ecosistemas presentes en el territorio con enfoque a la adaptación y mitigación al cambio climático.	Incrementar a 7,02% la superficie correspondiente al ecosistema de protección y sus servicios ambientales a 2027.	CONCURRENTE	GESTIÓN DEL SUELO RURAL DE CONSERVACIÓN	Monitoreo de cuencas abastecedoras de agua y calidad de agua a nivel cantonal	Suelo Rural de protección
		EXCLUSIVA		Investigación científica para la declaratoria de un ACUS cantonal	Suelo Rural de protección
		EXCLUSIVA		Investigación especializada de Uso de Suelo para la Reducción de conflicto hombre - fauna	Suelo Rural de protección
		EXCLUSIVA		Ordenanza de manejo de fauna urbana. Campañas de esterilización fauna urbana	Todo el territorio
		CONCURRENTE		Reforestación con fines de adaptación al cambio climático para la reducción del conflicto flora (especies invasoras sobre ecosistemas de bosque)	Suelo Rural de protección
		EXCLUSIVA		CONTROL Y MANEJO DE INCENDIOS FORESTALES	Prevención, y Educación sobre incendios forestales
	Número de personas con reducción de vulnerabilidad a eventos de desastre al 2027	EXCLUSIVA	PROGRAMA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	Obras de mitigación de riesgos	Todo el territorio
				Capacitaciones sobre resiliencia climática	
				Implementación de sistemas de alerta temprana comunitaria	

Elaborado por: Equipo Técnico PDOT 2023-2027

Tabla 15: Articulación PDOT-PUGS-Componente Asentamientos Humanos- Eje vialidad

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DE RESULTADO	COMPETENCIA	PROGRAMA	PROYECTOS	UNIDAD DE INTERVENCIÓN
Fortalecer el desarrollo urbano con la complementación de una infraestructura de soporte adecuada, con suficientes espacios públicos inclusivos que permitan la socialización y la convivencia armónica de la población y su entorno, con enfoque de gestión de riesgo	Incrementar el mantenimiento y construcción de 26,46 km a 28 km de la Red Vial cantonal al 2032	EXCLUSIVA	PROGRAMA DE REGENERACIÓN, ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA VIALIDAD CANTONAL	Estudios y diseños de proyectos viales	Suelo Urbano y Rural
		EXCLUSIVA		Mantenimiento, construcción, de varias vías cantonales	
		EXCLUSIVA		Construcción de aceras y bordillos en varias zonas urbanas.	
		EXCLUSIVA		Señalización horizontal y vertical en la zona urbana del Cantón.	Suelo Urbano
		EXCLUSIVA	PROGRAMA DE SEGURIDAD VIAL Y MOVILIDAD	Estudio Plan de movilidad, tránsito, transporte y seguridad vial cantonal.	Suelo Urbano y Rural
				Sistema de tarifado cantonal	Suelo Urbano

				Adecuación y mejoramiento de escalinatas en zona urbana Patate al 2032	
--	--	--	--	--	--

Elaborado por: Equipo Técnico PDOT 2023-2027

Tabla 16: Matriz de Programas y Proyectos Componente Asentamientos Humanos

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DE RESULTADO	COMPETENCIA	PROGRAMA	PROYECTOS	UNIDAD DE INTERVENCIÓN
Fortalecer el desarrollo urbano con la complementación de una infraestructura de soporte adecuada, con suficientes espacios públicos inclusivos que permitan la socialización y la convivencia armónica de la población y su entorno, con enfoque de gestión de riesgo	Metros cuadrados de espacio público intervenido en los proyectos de desarrollo territorial al 2032	EXCLUSIVA	ESPACIO PÚBLICO Y REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL	Mantenimiento, mejoramiento y construcción de espacio público cantonal (canchas, parques, cubiertas)	Suelo Urbano y Rural
		EXCLUSIVA		Mantenimiento, mejoramiento y construcción de espacio deportivos	
		EXCLUSIVA		Regeneración Urbana Eje comercial	Suelo Urbano
		EXCLUSIVA		Estudio Parque Lineal Ribera del Río Patate	Suelo Urbano y Rural
				Estudio Parque Lineal Ribera del Río Parroquia el Triunfo	
				Estudio para la construcción del Mirador de la Ciudad (Sector Escalinata de la Fe)	
				Estudio para la construcción del Parque mágico de las Flores (Sector Macaló)	
				Repotenciación del parque infantil	
				Eliminación de barreras arquitectónicas	
	Plan cantonal de Seguridad Ciudadana				
Incrementar al 100% Porcentaje de	EXCLUSIVA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA PARA UN MODELO DE	Mantenimiento, mejoramiento y ampliación del sistema de agua	Suelo Urbano y Rural	

	hogares con acceso de agua apta para beber al 2027		CIUDAD SOTENIBLE	potable cantonal	
	Incrementar el porcentaje de clasificación de RSU al 2032	EXCLUSIVA	CIUDAD SOTENIBLE	Nuevo relleno sanitario - Mancomunidad	Suelo Urbano y Rural
	Incrementar al 65,1% la población con alcantarillado o algún sistema de tratamiento de agua servida al 2027.			Clasificación de Residuos útiles no peligrosos	
	Contar con asentamientos humanos de hecho legalizados en suelo rural al 2027			Mantenimiento, mejoramiento y ampliación del sistema de alcantarillado.	
	Incrementar el Número de actores territoriales capacitados en procesos de legalización y construcción en cuanto a la ocupación del territorio al 2027	EXCLUSIVA	GESTIÓN TERRITORIAL	Estudios para planes parciales	

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 17: Articulación PDOT-PUGS-Componente Socio Cultural

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DE RESULTADO	COMPETENCIA	PROGRAMA	PROYECTOS	UNIDAD DE INTERVENCIÓN
Preservar el patrimonio cultural tangible e intangible, las artes y los deportes	Incrementar Número de acciones realizadas para la salvaguarda del patrimonio y memoria cultural al 2027	EXCLUSIVA	ARTE Y CULTURA	Estudio para las Acciones del Plan de Salvaguardia de la cultura tangible e intangible	Todo el territorio
				Repotenciación del museo arqueológico Urcu-Kuri de la parroquia Sucre	
	Incrementar el Número de bienes inmuebles patrimoniales intervenidos al año 2027	EXCLUSIVA		Mantenimiento y Preservación del patrimonio arquitectónico, cultural, arqueológico y natural del cantón.	
	Ampliar el Número de asistentes a eventos culturales en espacio público al 2027	EXCLUSIVA		Fortalecimiento apoyo de las expresiones artísticas, culturales y turísticas del cantón	
			Repotenciación del teatro Municipal al 2032		
	Aumentar el Número de mantenimientos, construcciones y adecuaciones en infraestructura para el deporte al 2027	EXCLUSIVA	DEPORTE Y RECREACIÓN	Mantenimientos, construcciones y adecuaciones en infraestructura para el deporte	

	Incrementar el Número de ciudadanos que participan en estrategias de actividad física	EXCLUSIVA		Difusión, promoción, deportivo del cantón	
Fortalecer el sistema cantonal de protección de derechos con equidad, inclusión e igualdad de oportunidades, enfocados en los grupos de atención prioritaria	Incrementar al 7,23 el porcentaje de personas atendidas dentro de grupos prioritarios al 2023.	EXCLUSIVA	PROGRAMA DE ATENCIÓN INTEGRAL A LOS GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA Y A TRAVÉS DE LA PROTECCIÓN DE DERECHOS	Espacios alternativos de adultos mayores.	Todo el territorio
		EXCLUSIVA		Apoyo social para personas en estado de abandono	
		EXCLUSIVA		Centro de Desarrollo Infantil	
		EXCLUSIVA		Convenio MIES "Centros de Desarrollo Infantil"	
		EXCLUSIVA		Campaña de prevención de drogas, alcohol.	
		EXCLUSIVA		Convenio MIES "Implementar Servicios de Inclusión Social de las Personas con Discapacidad"	

Elaborado por: Equipo Técnico PDOT 2023-2027

Tabla 18: Articulación PDOT-PUGS-Componente Económico productivo

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DE RESULTADO	COMPETENCIA	PROGRAMA	PROYECTOS	UNIDAD DE INTERVENCIÓN
----------------------	-------------------	-------------	----------	-----------	------------------------

<p>Impulsar el desarrollo económico local sostenible, con el mejoramiento del sistema de comercialización que asegure el acceso a alimentos seguros, bajo un enfoque de economía popular y solidaria</p> <p>Impulsar el turismo del cantón con enfoque a “Pueblo Mágico” incrementando la oferta y la calidad de los servicios turísticos en el cantón</p>	Incrementar al 2027 al 3 el porcentaje de personas rurales dentro del PEA primario capacitados	CONCURRENT E	PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO Y DESARROLLO PARA LA REACTIVACIÓN AGROPECUARIA CANTONAL	Implementación de huertos agroecológicos en el territorio.	Suelo Rural de Producción		
						Servicio de capacitación para el fortalecimiento productivo	
	Incrementar al 2027 al 2,25 el porcentaje de personas rurales dentro del PEA primario que trabajan en Agricultura familiar y campesina	CONCURRENT E				Implementación de ferias agro-productivas para fortalecer la agricultura familiar y campesina	
	Incrementar, mantener y fortalecer centros de apoyo a la producción al 2027					Construcción y mantenimiento de los equipamientos de apoyo a la producción (Centralidad económica-Mercado y Plazas)	
	Incrementar el número de personas relacionadas a actividades turísticas	EXCLUSIVA	CANTONAL PATATE DESTINO SOSTENIBLE	Actualización de los planes de turismo cantonal	Todo el territorio		
				Estudios para ejecución de proyectos turísticos Cantonales			
		Promoción de los emprendimientos y atractivos turísticos del cantón		Todo el territorio			
		Incrementar el número de mantenimiento y adecuaciones realizadas en infraestructura turística al 2027		EXCLUSIVA	CANTONAL PATATE DESTINO SOSTENIBLE	Mejoramiento y mantenimiento de la señalética e infraestructura turística cantonal.	Todo el territorio
						Estudio e Implementación de circuitos aviturismo a nivel cantonal	
						Implementación de senderos ecoturísticos y paisaje y fotografía	
Formación y capacitación a guías de turismo locales							
			Implementación				

				del Festival de las Aves y Biodiversidad	
				Implementación de ciclorutas	

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 19: Articulación PDOT-PUGS-Componente Político Institucional

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DE RESULTADO	COMPETENCIA	PROGRAMA	PROYECTOS	UNIDAD DE INTERVENCIÓN
Promover un sistema de participación ciudadana cantonal con la participación de los principales actores locales.	Incrementar el porcentaje a 2,3 % los procesos de formación, capacitación, promoción y apoyo técnico a los espacios, mecanismo e Instancias de Participación Ciudadana al 2027	EXCLUSIVA	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Capacitaciones a la ciudadanía	Todo el territorio
	Fortalecer los instrumentos de gestión ajustados e implementados al 2027	EXCLUSIVA	FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	Actualización del Plan estratégico y político institucional	
		EXCLUSIVA		Proyecto de automatización de procesos institucionales. (Ventanilla única)	

	Incrementar las Hectáreas de área geográfica actualizada catastralmente al 2027	EXCLUSIVA		Actualización catastro Urbano-Rural	
	Cumplir con los Porcentaje de seguimiento, evaluación e implementación al 2027	EXCLUSIVA	GESTIÓN EL PDOT Y SUS INSTRUMENTOS	Actualización y evaluación del PDOT cantonal	
	Número de capacitaciones realizadas a funcionarios municipales	EXCLUSIVA	GESTIÓN INSTITUCIONAL	Capacitaciones a funcionarios municipales.	
Implementación de sistemas TICS					
Contratación por servicios profesionales, para apoyo a los departamentos de planificación y obras públicas					

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.1.4. Plan de trabajo formulación del PUGS

Para la formulación del PUGS se genera el presente Plan de Trabajo mismo que contiene la Propuesta Metodológica y el Cronograma de Trabajo para el desarrollo de las cuatro Fases con los temas contenidos en la Guía metodológica denominada Planes e Uso y Gestión el Suelo PUGS y que guardan relación con los TDRs.

Propuesta Metodológica Y Cronograma

Objetivo general del estudio.

Actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Patate

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Desarrollar la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Patate, de conformidad con la normativa nacional vigente.

Construir juntamente con todos los niveles de gobierno la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Patate, de conformidad al marco normativo nacional vigente.

Identificar los elementos esenciales que definen el rol y tendencias del territorio de los GADs.

Revisar y complementar participativamente el diagnóstico y la propuesta de desarrollo y definir estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos.

Determinar en base a la información de los distintos componentes del PDyOT y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo el modelo de desarrollo territorial del Administración saliente.

Diseñar y adoptar instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y articular las acciones sectoriales y seccionales que afecten a la estructura del territorio.

Socializar a los miembros del Gobierno como funcionarios relacionados con la planificación, autoridades de los GADS y el consejo de planificación.

Metodología

Con la finalidad de construir y retroalimentar el Diagnóstico y generar la Propuesta del PUGS, es fundamental tener espacios de interacción con actores territoriales que pueden aportar a la construcción de la visión actual del territorio y proyectar elementos para la construcción de la propuesta. Para esto se van a realizar las siguientes actividades:

- Entrevistas.
- Reuniones con Grupos focalizados
- Talleres participativos
- Mesas de trabajo

La estrategia de participación ciudadana estará enfocada principalmente en convocatorias para asambleas o talleres participativos durante la fase de diagnóstico y fase de propuesta, y se realiza a partir de un mapeo de actores integral, que asegure la representatividad de todos los actores del territorio. Para el diseño de esta estrategia se considerará los espacios de participación ya consolidados en el territorio y, a partir de su análisis, identificar si existe la necesidad de generar nuevas convocatorias para asegurar representatividad.

Lineamientos Generales.

La ejecución se regirá a los términos de referencia entregados por el GAD

En cuanto a la metodología, es importante precisar que se contará con la información de las entidades correspondientes a los sectores relacionados el desarrollo y ordenamiento territorial.

La institución facilitará toda la información disponible para uso del equipo consultor y se dará el respaldo institucional para que se atiendan los requerimientos específicos, en los diferentes niveles de gobierno y/o instituciones del Estado, y/o empresa privada.

Aspectos Generales De La Metodología De Trabajo

Coordinación Institucional. -

Los siguientes, son los criterios y requisitos principales que debe incorporar la metodología de trabajo:

- Reuniones de trabajo in situ, con el personal de las distintas direcciones los GADS, serán los entes de enlace la coordinación para el desarrollo de la consultoría en todas sus etapas, en cuanto al aspecto técnico y el seguimiento.
- Reuniones de trabajo y coordinación Interinstitucional, con los diferentes niveles de gobierno y entidades gubernamentales en territorio.
- Talleres y Asambleas comunitarias en Parroquias, con participación de Sectores, Barrios y Comunidades.
- Presentación y análisis de la propuesta del PDOT y PUGS 2023-2027, de conformidad al marco normativo nacional vigente.

Procesos Técnicos.

Para la priorización de los problemas y potencialidades se priorizará un listado de problemas y potencialidades determinados a partir del análisis integral territorial. Junto con ello se incluirá un análisis de las causalidades en torno a dichas problemáticas/potencialidades.

Generación de un modelo de territorial actual.

Alineación de la propuesta y modelo de gestión de forma articulada a la construcción del componente estructurante y urbanístico

La socialización y validación con el consejo de planificación la propuesta de ajuste del PUGS.

Talleres Internos con los funcionarios públicos y miembros del consejo de planificación.

Levantar actas de los talleres de socialización, validación como insumos de verificación en la retroalimentación de la metodología propuesta.

Elaborar el Documento Final de la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo con los resultados validados, que incorpore las observaciones y recomendaciones de los talleres de socialización.

Fase 1: Análisis – Evaluación

Memoria Técnica de diagnóstico del área urbana y rural del Cantón, que abarque un análisis de la normativa legal vigente, por componentes del PDOT y un análisis integral territorial, en donde adicionalmente se identifiquen nudos críticos y posibles conflictos, en el proceso de construcción de la propuesta.

Fase 2: Construcción Del Componente Estructurante

La elaboración del PUGS debe entenderse como un proceso técnico y consensado tendiente a la toma razonada y justificada de decisiones territoriales y regulatorias, que parten del análisis e interpretación de información territorial y se valida a través del diálogo entre todos los actores que conforman el territorio. En tal sentido, es un paso complementario a la planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial planteada en el PDOT. Su importancia radica en que establece el marco normativo y detalla las regulaciones que permiten implementar el modelo territorial deseado.

El plan de Uso y Gestión de Suelo estará compuesto por dos componentes: El componente Estructurante, que se desarrollarán de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Reglamento a la LOOTUGS.

Tabla 20: Construcción Del Componente Estructurante

COMPONENTE	CONTENIDOS GENERALES
ESTRUCTURANTE	Clasificación del suelo (Estructura urbano-rural)
	Subclasificación del suelo

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Fase3.- Construcción Del Componente Urbanístico

El plan de Uso y Gestión de Suelo estará compuesto por dos componentes: El Componente Urbanístico, que se desarrollarán de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Reglamento a la LOOTUGS.

Tabla 21: Construcción Del Componente Urbanístico

COMPONENTE	CONTENIDOS GENERALES
------------	----------------------

URBANÍSTICO	Definición de polígonos de intervención territorial.
	Establecimiento de tratamientos y estándares urbanísticos.
	Establecimiento de los aprovechamientos urbanísticos (Usos, ocupación y edificabilidad).

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Fase 4.- Construcción De La Gestión Del Suelo

Instrumentos de gestión del componente urbanístico, que permitan viabilizar la ejecución del PUGS. El proceso de validación y aprobación del PUGS debe contener las observaciones realizadas por el Consejo de Planificación Cantonal de acuerdo con los procesos de participación ciudadana, con la finalidad de elaborar un documento final que será aprobado mediante ordenanza.

La socialización de los proyectos de ordenanza que se generen dentro de este proceso se socializará a los miembros del concejo municipal, previo a la o presentación para su aprobación.

Tabla 22: Cronograma PUGS

CRONOGRAMA DE TRABAJO PUGS / 2024																			
Ítem		TIEMPO EN MESES																	
		JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
1	FASE UNO. - DE ANALISIS Y EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTICO y COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PUGS,																		
1.1	Análisis de Ordenanzas utilizadas como Instrumentos de planificación Memoria técnica del análisis PUGS																		
1.2	Articulación PDOT-PUGS / Articulación del PDOT																		

Franjas de protección de ríos y quebradas	x	x	x	x
Vialidad urbana y rural	x	x		x

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

La tabla identifica de manera territorial los temas comunes que han sido planteados como observaciones al PUGS vigente. Estas observaciones reflejan el sentir mayoritario de la población, que en algunos casos demanda soluciones específicas. Un ejemplo claro es la parroquia El Triunfo, donde el malestar de la comunidad se centra en la inadecuada delimitación del PIT en el sector La Esperanza, así como en la determinación de los anchos de las fajas de protección de quebradas y franjas de protección desde las riberas del río. Otro aspecto crítico para considerar es la baja participación ciudadana con un enfoque colectivo; se ha observado que, en la mayoría de los casos, la población participa principalmente para exponer conflictos o requerimientos de carácter individual, lo que limita el abordaje de soluciones más integrales y comunitarias.

Para el éxito de la planificación territorial, será fundamental fomentar una mayor participación que refleje el interés colectivo y no solo necesidades particulares, fortaleciendo así el sentido de corresponsabilidad en la planificación y gestión del territorio.

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE

SUBPRODUCTO 2

1.2. CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

1.2.1 Análisis de la extensión de los Asentamientos Humanos Concentrados a considerando el límite urbano actual

Dentro del enfoque del Modelo Territorial Deseado (MTD), se busca fortalecer las actividades económicas propias de la ciudad, promoviendo su desarrollo concentrado dentro de los límites urbanos establecidos, los cuales permanecen vigentes sin alteraciones. Esta delimitación garantiza la continuidad de una planificación territorial sostenible. El objetivo principal es optimizar el uso del suelo mediante la concentración de actividades esenciales, como vivienda, comercio e industria, en áreas específicas. Esto permite controlar el crecimiento urbano de manera organizada y asegura una adecuada provisión de infraestructura y servicios.

Al centralizar y estructurar las actividades productivas dentro del entorno urbano, se mejora la movilidad, la conectividad y el acceso a recursos, fomentando economías de aglomeración como base para un crecimiento económico equilibrado y planificado. Este enfoque busca, además, elevar la calidad de vida de los habitantes del cantón Patate.

Análisis del límite urbano actual

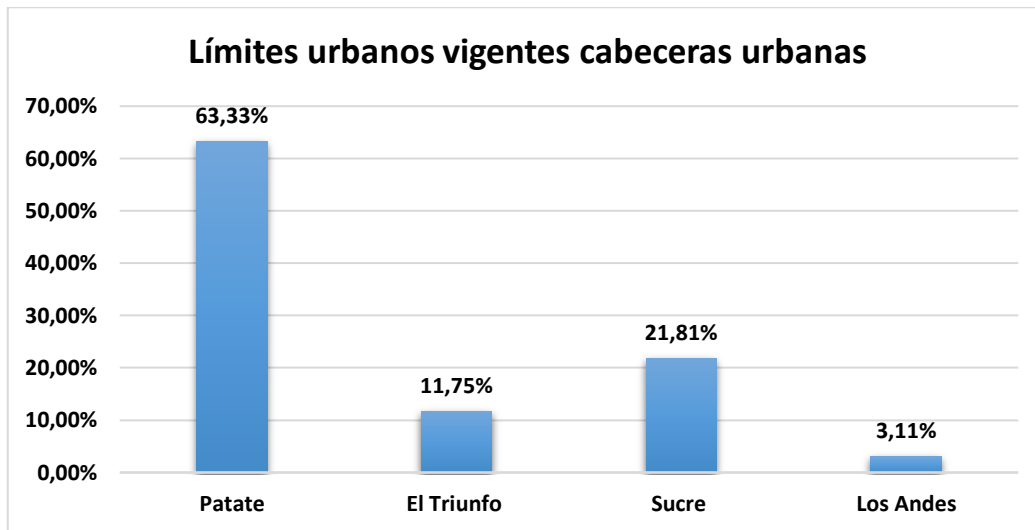
Gráficamente el comparativo de la proporción de límites urbanos vigentes para las cuatro cabeceras urbanas: Patate, El Triunfo, Sucre y Los Andes, muestra una clara diferencia en los porcentajes los cuales surgen a partir del análisis urbanístico y territorial, es así como la parroquia Patate posee una superficie mayor con 211,82 ha alcanzado un 63.33%. Le sigue la parroquia Sucre con un 21.81%, traducido en 72,96 ha, la parroquia el Triunfo con un 11.75% con 39,29 ha y, por último, Los Andes con el porcentaje más bajo, de 3.11% con un total de 10,42 ha.

Tabla 24: Límites urbanos vigentes
Límites urbanos vigentes cabeceras urbanas

Parroquia	Área ha	Perímetro m2	Área %
Patate	211,82	7478,36	63,33%
El Triunfo	39,29	3448,57	11,75%

Sucre	72,96	3844,26	21,81%
Los Andes	10,42	1559,96	3,11%
Total	334,49	16331,15	100,00%

Fuente: Equipo consultor, 2024



Fuente: Equipo consultor, 2024

j. Límite Urbano actual

El Límite Urbano Parroquia La Matriz, se considera los elementos naturales, vías, el límite cruza por lotes sin considera límites del predio, se determina un área neta urbanizable de 190,91 ha, área total de 217,13 ha.

El área urbana de la cabecera cantonal cuenta con 1804 predios.

En cuanto a la delimitación del área urbana, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Patate establece las directrices para el crecimiento urbano y la protección del medio ambiente. Sin embargo, es importante destacar que la falta de planificación y gestión urbana efectiva puede generar problemas como la expansión desordenada de la ciudad, la pérdida de biodiversidad y la degradación del medio ambiente.

Es importante mencionar que el cantón Patate tiene una población de 5,621 habitantes en el área urbana y 9,976 habitantes en el área rural, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Esto sugiere que el crecimiento urbano es un tema relevante para la planificación y gestión del cantón.

El límite urbano del cantón Patate es un tema complejo que requiere una planificación y gestión urbana efectiva para garantizar un crecimiento sostenible y equitativo. Es importante considerar la falta de estrategias urbanas, la delimitación del área urbana y la población del cantón para abordar este tema de manera integral.

En el área urbana de la cabecera cantonal del Cantón Patate el 20,40 % de los predios seubican en rangos mayores a 1000 m², seguidos por los predios de 300 a 500 m² con el 17,96%, y los predios de 90 a 200 m² con el 17,85%.

Considerando que estos rangos en superficie los lotes mayores a 1000 m² contiene el 73.55% del área total de la superficie neta de la superficie del área urbana de la cabeceracantonal urbana.

Tabla 25: Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate

Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate		
Código	Este	Norte
1	776993,59	9855657,409
2	777005,813	9855654,552
3	777010,735	9855659,473
4	777013,966	9855668,358
5	777016,45	9855675,189
6	777019,357	9855683,91
7	777020,418	9855687,095
8	777026,715	9855700,219
9	777037,431	9855704,188
10	777045,898	9855704,32
11	777056,084	9855701,012
12	777062,434	9855695,456
13	777074,341	9855688,974
14	777089,025	9855685,534
15	777116,939	9855684,079
16	777149,615	9855684,079
17	777165,754	9855679,449
18	777189,302	9855669,924
19	777207,779	9855660,417
20	777210,954	9855654,226

21	777212,636	9855648,337
22	777213,811	9855644,225
23	777214,88	9855640,555
24	777215,472	9855638,52
25	777217,462	9855631,683
26	777217,876	9855626,029
27	777218,415	9855618,666
28	777220,205	9855612,906
29	777220,749	9855611,155
30	777222,066	9855606,918
31	777235,719	9855600,409
32	777242,142	9855605,237
33	777248,77	9855610,22
34	777269,759	9855612,906
35	777272,976	9855613,318
36	777275,229	9855613,606
37	777284,156	9855614,076
38	777302,015	9855615,016
39	777303,381	9855615,088
40	777304,136	9855611,699
41	777304,181	9855611,232
42	777304,854	9855604,251
43	777305,456	9855598,549
44	777305,788	9855595,4

45	777306,712	9855588,653
46	777305,871	9855588,552
47	777305,775	9855588,035
48	777304,08	9855578,956
49	777303,911	9855578,405
50	777302,387	9855573,453
51	777300,075	9855566,222
52	777300,07	9855566,207
53	777299,364	9855563,998
54	777300,351	9855558,58
55	777301,185	9855554,001
56	777303,753	9855554,255
57	777306,822	9855547,058
58	777309,461	9855544,355
59	777311,162	9855542,613
60	777309,773	9855541,49
61	777313,251	9855539,679
62	777321,569	9855535,349
63	777328,178	9855532,25
64	777332,379	9855530,806
65	777333,001	9855530,592
66	777343,18	9855527,835
67	777349,8	9855525,933
68	777361,811	9855523,94
69	777368,558	9855522,821
70	777374,036	9855521,912
71	777379,75	9855520,761
72	777380,209	9855520,668
73	777398,25	9855517,03
74	777403,203	9855515,927
75	777417,807	9855512,675
76	777417,829	9855512,67
77	777424,116	9855511,27
78	777424,489	9855511,884
79	777429,977	9855511,24
80	777435,692	9855511,028
81	777439,29	9855511,028
82	777440,772	9855511,134

83	777444,698	9855511,746
84	777445,92	9855511,999
85	777446,742	9855512,29
86	777449,549	9855513,282
87	777450,699	9855513,775
88	777451,246	9855514,075
89	777465,855	9855522,16
90	777458,52	9855510,504
91	777451,495	9855499,338
92	777448,075	9855493,903
93	777450,251	9855493,255
94	777463,22	9855486,335
95	777467,388	9855484,11
96	777475,403	9855478,109
97	777487,169	9855469,298
98	777498,936	9855460,486
99	777510,75	9855451,738
100	777512,186	9855450,738
101	777529,347	9855438,79
102	777549,596	9855424,691
103	777554,179	9855421,5
104	777556,505	9855414,587
105	777559,257	9855401,358
106	777562,114	9855386,224
107	777567,618	9855367,491
108	777573,015	9855351,51
109	777580,635	9855339,128
110	777592,86	9855320,305
111	777596,176	9855322,393
112	777607,687	9855328,802
113	777612,397	9855331,425
114	777612,514	9855331,49
115	777626,924	9855339,514
116	777640,379	9855347,006
117	777659,503	9855354,107
118	777669,227	9855357,371
119	777681,453	9855362,5
120	777695,838	9855368,535

121	777700,449	9855370,469
122	777702,544	9855365,311
123	777706,777	9855354,198
124	777712,968	9855344,409
125	777718,207	9855332,661
126	777720,694	9855327,052
127	777724,451	9855321,337
128	777730,272	9855316,204
129	777733,659	9855313,347
130	777737,919	9855314,14
131	777761,096	9855311,283
132	777799,461	9855304,298
133	777817,453	9855302,446
134	777824,892	9855305,174
135	777896,865	9855251,605
136	777904,338	9855246,043
137	777902,516	9855241,327
138	777905,691	9855229,818
139	777909,925	9855216,853
140	777911,247	9855208,519
141	777914,158	9855199,787
142	777927,916	9855179,944
143	777940,749	9855157,718
144	777947,892	9855142,24
145	777952,304	9855136,878
146	777960,207	9855127,669
147	777964,832	9855122,279
148	777975,339	9855104,65
149	777979,466	9855097,724
150	777988,47	9855084,183
151	777991,206	9855084,428
152	778004,926	9855085,661
153	778029,109	9855007,402
154	778029,554	9855005,411
155	778030,094	9855002,45
156	778031,257	9854999,946
157	778053,27	9854948,19
158	778054,03	9854946,26

159	778087,228	9854867,995
160	778088,763	9854864,203
161	778079,238	9854863,674
162	778060,453	9854852,562
163	778048,811	9854837,48
164	778039,815	9854820,282
165	778034,867	9854798,379
166	778020,474	9854760,279
167	778017,317	9854739,13
168	778014,733	9854713,518
169	778009,441	9854686,002
170	778013,886	9854661,237
171	778017,308	9854637,256
172	778021,753	9854626,461
173	778034,665	9854605,718
174	778044,401	9854593,018
175	778057,343	9854562,361
176	778064,751	9854553,762
177	778077,054	9854549,661
178	778081,684	9854546,486
179	778085,794	9854537,516
180	778085,582	9854511,692
181	778092,144	9854501,32
182	778107,172	9854488,409
183	778124,741	9854478,46
184	778170,849	9854457,209
185	778214,664	9854427,999
186	778259,905	9854402,893
187	778290,332	9854379,345
188	778329,067	9854353,548
189	778362,723	9854329,418
190	778386,853	9854305,923
191	778404,363	9854286,148
192	778422,553	9854257,044
193	778434,79	9854227,94
194	778440,412	9854204,723
195	778446,366	9854188,451
196	778451,833	9854171,234

197	778466,028	9854150,177
198	778487,398	9854119,174
199	778491,896	9854112,03
200	778494,939	9854096,155
201	778493,722	9854079,917
202	778492,293	9854060,833
203	778495,997	9854043,635
204	778506,101	9854027,87
205	778514,65	9854014,531
206	778521	9853990,189
207	778518,564	9853975,468
208	778516,425	9853962,54
209	778507,562	9853942,921
210	778502,005	9853924,347
211	778496,132	9853885,93
212	778485,654	9853843,861
213	778471,525	9853801,951
214	778460,73	9853784,171
215	778456,945	9853762,158
216	778454,698	9853749,087
217	778448,824	9853749,206
218	778448,712	9853763,387
219	778448,665	9853769,367
220	778447,713	9853783,972
221	778442,474	9853800,324
222	778425,329	9853810,642
223	778386,276	9853821,279
224	778338,651	9853843,821
225	778311,029	9853855,728
226	778275,945	9853869,221
227	778226,891	9853877,159
228	778166,09	9853884,779
229	778132,435	9853892,24
230	778111,499	9853898,33
231	778075,262	9853913,804
232	778074,861	9853912,611
233	778066,144	9853917,351
234	778065,151	9853916,668

235	778061,083	9853913,869
236	778017,142	9853937,532
237	777952,947	9853972,102
238	777928,291	9853985,38
239	777927,602	9853985,752
240	777924,784	9853981,997
241	777921,648	9853981,203
242	777918,116	9853981,997
243	777909,147	9853984,815
244	777884,533	9853993,038
245	777858,702	9854002,946
246	777840,473	9854007,006
247	777831,775	9854011,283
248	777830,877	9854011,524
249	777816,272	9854014,594
250	777803,572	9854013,641
251	777790,554	9854009,408
252	777774,362	9854015,123
253	777770,087	9854014,35
254	777769,7	9854014,27
255	777761,673	9854012,604
256	777748,497	9854011,493
257	777733,892	9854011,493
258	777731,302	9854011,636
259	777722,462	9854012,128
260	777705,394	9854009,876
261	777695,698	9854007,798
262	777676,318	9854006,413
263	777658,538	9854008,741
264	777656,128	9854008,997
265	777648,59	9854009,799
266	777633,391	9854012,045
267	777630,93	9854012,78
268	777624,281	9854014,764
269	777614,029	9854017,41
270	777601,461	9854018,402
271	777590,547	9854018,402
272	777577,318	9854017,741

273	777566,734	9854017,741
274	777559,458	9854018,071
275	777543,583	9854021,71
276	777534,653	9854029,316
277	777526,983	9854041,459
278	777513,646	9854056,082
279	777503,857	9854066,816
280	777502,148	9854068,689
281	777500,851	9854070,112
282	777500,615	9854078,409
283	777494,37	9854117,998
284	777493,069	9854126,798
285	777486,335	9854142,388
286	777483,529	9854146,917
287	777474,55	9854152,3
288	777466,31	9854156,391
289	777441,985	9854163,383
290	777431,538	9854165,967
291	777416,139	9854169,539
292	777400,489	9854172,235
293	777396,301	9854172,405
294	777372,882	9854165,97
295	777333,194	9854152,476
296	777316,721	9854145,457
297	777305,254	9854140,57
298	777286,046	9854139,141
299	777272,31	9854142,753
300	777231,459	9854159,051
301	777201,517	9854177,533
302	777177,08	9854195,19
303	777160,132	9854215,038
304	777159,02	9854216,014
305	777148,097	9854225,344
306	777134,703	9854234,378
307	777128,1	9854237,851
308	777121,507	9854240,584
309	777100,585	9854250,484
310	777095,974	9854253,346

311	777086,561	9854257,696
312	777063,446	9854271,08
313	777045,475	9854288,191
314	777021,366	9854329,579
315	777008,437	9854353,08
316	777005,042	9854359,253
317	777004,656	9854359,954
318	777004,46	9854360,297
319	777000,137	9854365,968
320	776963,885	9854409,288
321	776948,698	9854427,51
322	776943,869	9854431,654
323	776938,594	9854439,634
324	776923,44	9854458,61
325	776919	9854463,165
326	776915,532	9854466,724
327	776908,082	9854474,368
328	776902,407	9854480,191
329	776895,674	9854486,334
330	776890,912	9854491,811
331	776888,463	9854495,175
332	776886,202	9854497,637
333	776884,539	9854500,566
334	776882,598	9854503,233
335	776877,108	9854511,369
336	776875,623	9854514,705
337	776873,073	9854520,431
338	776872,848	9854521,164
339	776870,581	9854525,158
340	776870,671	9854528,286
341	776869,823	9854531,325
342	776869,664	9854536,286
343	776870,656	9854541,049
344	776869,652	9854541,089
345	776857,649	9854541,067
346	776838,375	9854539,009
347	776829,141	9854537,334
348	776823,802	9854535,837

349	776814,267	9854533,166
350	776804,97	9854528,96
351	776794,774	9854527,121
352	776794,025	9854526,86
353	776790,286	9854537,426
354	776786,912	9854549,002
355	776786,185	9854556,344
356	776785,468	9854562,49
357	776784,304	9854573,656
358	776782,277	9854591,949
359	776781,219	9854597,373
360	776780,425	9854602,003
361	776778,176	9854618,407
362	776777,998	9854620,762
363	776777,887	9854621,501
364	776777,194	9854626,114
365	776776,762	9854636,797
366	776776,591	9854638,967
367	776776,53	9854637,471
368	776765,238	9854636,779
369	776755,427	9854636,177
370	776755,273	9854631,231
371	776750,498	9854629,108
372	776680,998	9854583,998
373	776678,858	9854593,84
374	776676,823	9854603,472
375	776673,209	9854612,609
376	776671,232	9854622,48
377	776673,078	9854624,065
378	776666,625	9854642,972
379	776662,287	9854651,019
380	776659,582	9854659,937
381	776654,209	9854677,009
382	776665,984	9854684,999
383	776657,126	9854707,93
384	776667,791	9854715,596
385	776649,014	9854733,327
386	776641,02	9854805,137

387	776624,72	9854834,02
388	776637,419	9854838,938
389	776634	9854855
390	776627,034	9854875,067
391	776616,115	9854891,568
392	776612,787	9854897,076
393	776606,699	9854906,078
394	776598,847	9854915,507
395	776579,657	9854934,696
396	776576,228	9854949,502
397	776571,639	9854955,818
398	776576,836	9854962,833
399	776579,242	9854965,375
400	776595,508	9854982,335
401	776609,947	9854997,391
402	776641,397	9855030,183
403	776644,536	9855035,396
404	776643,315	9855038,28
405	776635,483	9855045,9
406	776619,079	9855058,68
407	776618,092	9855060,506
408	776613,456	9855064,679
409	776603,931	9855087,431
410	776582,5	9855122,091
411	776581,145	9855184,517
412	776579,226	9855196,524
413	776578,398	9855218,791
414	776596,278	9855224,068
415	776594,933	9855288,811
416	776594,032	9855289,902
417	776592,812	9855291,38
418	776592,427	9855291,656
419	776503,006	9855326,55
420	776503,749	9855327,414
421	776504,145	9855328,798
422	776503,394	9855329,082
423	776501,302	9855329,874
424	776506,195	9855343,889

425	776530,121	9855470,352
426	776530,959	9855474,786
427	776526,772	9855491,726
428	776521,122	9855517,853
429	776511,092	9855514,897
430	776509,902	9855524,646
431	776508,558	9855534,838
432	776507,53	9855544,084
433	776506,363	9855557,344
434	776511,738	9855561,554
435	776515,236	9855574,969
436	776519,39	9855582,554
437	776557,266	9855595,343
438	776556,815	9855599,723
439	776557,962	9855615,401
440	776559,535	9855636,892
441	776559,937	9855642,374
442	776562,318	9855656,926
443	776566,71	9855678,761
444	776571,949	9855698,525
445	776576,235	9855714,083
446	776579,159	9855719,191
447	776583,141	9855726,148
448	776588,776	9855736,07
449	776599,254	9855742,42
450	776615,208	9855747,738
451	776624,733	9855747,738
452	776640,688	9855749,405

453	776646,561	9855752,501
454	776653,864	9855761,549
455	776661,643	9855763,851
456	776671,565	9855761,946
457	776699,822	9855755,261
458	776722,487	9855748,991
459	776729,507	9855747,049
460	776741,018	9855745,357
461	776750,146	9855744,404
462	776767,37	9855742,975
463	776791,024	9855734,562
464	776846,005	9855716,253
465	776857,906	9855711,529
466	776876,273	9855704,24
467	776924,692	9855689
468	776965,491	9855672,332
469	776993,59	9855657,409
470	777001,269	9855524,204
471	776997,634	9855498,116
472	776993,512	9855468,578
473	776991,726	9855455,782
474	776985,472	9855410,96
475	776983,055	9855390,331
476	777001,269	9855524,204
477	778123,549	9854020,302
478	778123,549	9854020,256
479	778124,735	9854022,612
480	778123,549	9854020,302

Tabla 26: Georreferenciación del límite urbano Parroquia el Triunfo

Georreferenciación del límite urbano Parroquia el Triunfo		
Código	Este	Norte
1	789227,668	9855658,67
2	789137,79	9855651,26

3	789131,864	9855641,88
4	789130,078	9855635,88
5	789129,855	9855635,3
6	789115,177	9855598,37
7	789102,936	9855567,57
8	789098,401	9855556,19

9	789066,718	9855556,03
10	789060,739	9855555,99
11	789054,806	9855554,79
12	789054,806	9855548,63
13	789045,133	9855531,34
14	789041,322	9855519,03
15	789046,305	9855500,27
16	789039,563	9855488,83
17	789029,303	9855484,44
18	789001,455	9855475,35
19	788984,746	9855475,35
20	788969,503	9855473
21	788963,934	9855468,31
22	788961,882	9855459,52
23	788955,726	9855462,74
24	788929,113	9855473,97
25	788890,605	9855384,96
26	788874,824	9855350,87
27	788821,797	9855307,31
28	788804,752	9855299,74
29	788771,295	9855292,79
30	788804,121	9855261,23
31	788814,221	9855239,77
32	788814,221	9855210,1
33	788839,472	9855171,59
34	788853,36	9855122,35
35	788846,458	9855101,02
36	788843,348	9855107,52
37	788836,845	9855126,18
38	788831,191	9855139,75
39	788824,406	9855147,38
40	788811,684	9855156,43
41	788796,417	9855167,17
42	788784,26	9855175,65
43	788774,365	9855180,74
44	788767,297	9855183
45	788761,926	9855182,16
46	788744,68	9855178,48

47	788731,11	9855175,09
48	788717,256	9855175,65
49	788694,922	9855185,55
50	788681,069	9855199,12
51	788673,718	9855210,71
52	788662,975	9855225,13
53	788655,624	9855233,89
54	788651,666	9855239,55
55	788636,682	9855229,37
56	788630,18	9855223,15
57	788620,002	9855229,93
58	788606,997	9855232,48
59	788595,689	9855240,39
60	788586,642	9855244,07
61	788581,27	9855248,03
62	788577,029	9855257,07
63	788575,616	9855268,95
64	788572,223	9855283,08
65	788570,527	9855295,52
66	788569,113	9855304,85
67	788565,438	9855316,45
68	788559,784	9855332,84
69	788558,37	9855343,87
70	788555,543	9855355,18
71	788555,543	9855365,07
72	788555,826	9855374,4
73	788551,868	9855385,43
74	788546,496	9855397,3
75	788538,014	9855407,2
76	788535,753	9855419,35
77	788534,622	9855436,6
78	788532,36	9855472,22
79	788533,491	9855502,47
80	788533,774	9855522,83
81	788539,145	9855545,45
82	788544,234	9855558,17
83	788552,716	9855573,43
84	788553,281	9855582,76

85	788550,454	9855597,18
86	788547,061	9855603,4
87	788543,103	9855615,28
88	788536,601	9855625,45
89	788532,643	9855636,48
90	788525,009	9855656,84
91	788519,638	9855670,12
92	788517,942	9855683,98
93	788520,203	9855689,91
94	788529,25	9855701,22
95	788538,297	9855708,29
96	788544,517	9855716,21
97	788550,171	9855722,43
98	788556,391	9855739,11
99	788562,328	9855751,26
100	788564,024	9855775,58
101	788569,961	9855796,5
102	788579,574	9855808,37
103	788589,469	9855825,33
104	788595,123	9855835,79
105	788597,95	9855852,47
106	788599,929	9855870,57
107	788596,537	9855897,14
108	788595,689	9855918,07
109	788600,495	9855932,2
110	788606,714	9855946,62
111	788614,065	9855963,58
112	788620,568	9855976,59
113	788631,876	9855989,03
114	788642,337	9855994,96
115	788651,949	9855996,09
116	788663,54	9855995,53
117	788671,739	9855991,01
118	788685,027	9855983,37
119	788698,597	9855972,06
120	788706,796	9855966,13
121	788717,822	9855960,76
122	788735,916	9855963,58

123	788755,989	9855976,3
124	788765,618	9856009,65
125	788765,14	9856021,14
126	788765,14	9856043,16
127	788773,28	9856058,96
128	788784,293	9856066,63
129	788800,573	9856069,02
130	788820,684	9856070,94
131	788838,401	9856072,37
132	788849,414	9856077,16
133	788870,891	9856086,06
134	788888,038	9856096,35
135	788907,242	9856105,26
136	788921,645	9856112,12
137	788960,053	9856111,44
138	788967,328	9856106,89
139	788982,755	9856100,1
140	788993,602	9856097,45
141	789004,715	9856099,04
142	789019,327	9856105,19
143	789049,826	9856088,47
144	789053,773	9856086,31
145	789098,215	9856062,26
146	789099,304	9856062,92
147	789104,629	9856058,75
148	789073,091	9856033,59
149	789141,226	9855973,85
150	789123,643	9855965,66
151	789108,953	9855958,13
152	789083,717	9855947,58
153	789070,019	9855938,48
154	789053,579	9855930,86
155	789041,401	9855925,38
156	789024,352	9855917,47
157	789017,959	9855915,03
158	789009,13	9855907,42
159	789003,346	9855895,55
160	789002,432	9855882,15

161	789035,856	9855868,7
162	789075,581	9855859,07
163	789078,995	9855854,42
164	789079,615	9855845,42
165	789075,27	9855838,59
166	789056,96	9855820,9
167	789041,443	9855802,59

168	789004,201	9855784,59
169	789005,752	9855778,69
170	789038,339	9855779,32
171	789126,788	9855783,66
172	789217,791	9855753,98
173	789227,668	9855658,67

Tabla 27: Georreferenciación del límite urbano Parroquia Sucre

Georreferenciación del límite urbano Parroquia Sucre		
Código	Este	Norte
1	778622,77	9859764,73
2	778626,916	9859751,82
3	778625	9859752
4	778622,77	9859764,73
5	778499,125	9860092,74
6	778499,751	9860133,15
7	778490,578	9860228,45
8	778469,685	9860362,47
9	778441,187	9860480,02
10	778438	9860479
11	778428,689	9860496,96
12	778427,898	9860498,02
13	778425,747	9860502,63
14	778424	9860506
15	778422,967	9860541,12
16	778421,273	9860585,16
17	778421,515	9860590,48
18	778420	9860642
19	778427,32	9860726,58
20	778428,113	9860747,1
21	778470,427	9860720,6
22	778487,868	9860704,33
23	778513	9860685
24	778518	9860690
25	778525,214	9860726,63

26	778530,344	9860759,41
27	778530,691	9860761,63
28	778523,002	9860812,04
29	778530,386	9860826,94
30	778559,272	9860885,23
31	778577	9860921
32	778618,761	9860905,49
33	778647	9860895
34	778669,67	9860896,82
35	778728,549	9860901,56
36	778734	9860902
37	778745,583	9860877,87
38	778749,441	9860875,61
39	778794,028	9860857,6
40	778847,851	9860852,84
41	778859,369	9860851,81
42	778923,059	9860839,8
43	778927,326	9860838,99
44	778940,149	9860784,28
45	778938,439	9860766,33
46	778934,165	9860752,66
47	778940,576	9860745,39
48	778944,423	9860730,86
49	778951,689	9860711,62
50	778954,681	9860684,27
51	778956,818	9860677,43
52	778966,648	9860668,88
53	778969,595	9860656,91
54	779065,087	9860621,32
55	779074	9860618

56	779104,496	9860618
57	779105,778	9860618
58	779126,28	9860618
59	779141,928	9860618
60	779142,572	9860618
61	779156	9860618
62	779223,035	9860600,66
63	779223,383	9860599,57
64	779232,57	9860595,34
65	779246,381	9860592,8
66	779251,671	9860590,95
67	779268,3	9860585,15
68	779268,686	9860585,02
69	779292,819	9860581,71
70	779292,488	9860580,01
71	779288,786	9860568,2
72	779285,782	9860558,62
73	779281,454	9860537,44
74	779280,843	9860533,6
75	779276,996	9860509,44
76	779276,829	9860503,09
77	779275,829	9860490,1
78	779275,568	9860472,59
79	779275,512	9860453,28
80	779275,693	9860453,3
81	779275,729	9860451,95
82	779277,296	9860443,94
83	779273,019	9860360,96
84	779269	9860283
85	779269,357	9860279,72
86	779284	9860145
87	779300,445	9860110,28
88	779303,651	9860103,51
89	779302,42	9860099,68
90	779308,14	9860090,74
91	779320,712	9860065,78
92	779335,148	9860037,11
93	779335,533	9860020,52

94	779334,033	9860005,52
95	779341	9859974
96	779328,086	9859969,33
97	779322,634	9859967,36
98	779293,135	9859956,7
99	779249,885	9859941,06
100	779211	9859927
101	779208,644	9859927
102	779156,548	9859927
103	779141,375	9859924,12
104	779137,539	9859916,77
105	779137,188	9859914,32
106	779134,515	9859895,61
107	779134	9859892
108	779109,517	9859854,79
109	779109	9859854
110	779107,6	9859853,66
111	779081,799	9859849,16
112	779072,783	9859847,59
113	779068,069	9859846,76
114	779048,561	9859839,11
115	779038,319	9859835,09
116	779036,249	9859833,93
117	778985	9859792
118	778931,583	9859783,71
119	778900,865	9859778,23
120	778868,793	9859773,93
121	778858,329	9859770,27
122	778849	9859767
123	778845,377	9859765,79
124	778816,483	9859756,16
125	778815,409	9859755,8
126	778815,757	9859756,38
127	778811,991	9859758,27
128	778799,564	9859754,88
129	778765,295	9859754,88
130	778709,937	9859748,85
131	778687,401	9859747

132	778679	9859747
133	778677,37	9859747,15
134	778677,688	9859752,92
135	778682,221	9859752,04
136	778686,635	9859842,43
137	778681,495	9859915,57
138	778599,256	9859906,87

139	778589,279	9859964,81
140	778588,216	9859964,77
141	778582,831	9859998,09
142	778581,571	9860005,87
143	778571,82	9860066,19
144	778566,515	9860096,99
145	778499,125	9860092,74

Tabla 28: Georreferenciación del límite urbano Parroquia los Andes
Georreferenciación del límite urbano
Parroquia los Andes

Código	Este	Norte
1	776685,54	9860901,15
2	776692,841	9860848,25
3	776684,959	9860845,51
4	776649	9860833
5	776645,377	9860832,87
6	776637,265	9860832,57
7	776622	9860832
8	776574,142	9860799,29
9	776543	9860778
10	776517,724	9860810,83
11	776466	9860878
12	776469,019	9860880,36
13	776489	9860896
14	776393	9861029
15	776392,981	9861029,27
16	776389,565	9861078,81
17	776389	9861087
18	776405	9861117
19	776442,821	9861138,41
20	776451,782	9861143,48

21	776458	9861147
22	776446,434	9861209,65
23	776446	9861212
24	776455,064	9861245,71
25	776456,785	9861252,11
26	776476,773	9861326,44
27	776476,939	9861327,05
28	776478	9861331
29	776554	9861370
30	776553	9861393
31	776601	9861404
32	776598,34	9861398,92
33	776602,766	9861388,47
34	776602,363	9861343,55
35	776606,213	9861253,43
36	776608,33	9861184,9
37	776613,335	9861159,3
38	776633,443	9861101,89
39	776638,47	9861042,89
40	776644,027	9860987,06
41	776656,991	9860955,31
42	776677,867	9860921,52
43	776685,54	9860901,15

k. Análisis predial cabecera urbana Patate

Dentro del área urbana de la parroquia Patate, es necesario comprender que existen zonas mucho más fraccionadas que otras, los lotes más pequeños principalmente se concentran en las manzanas más céntrica del área urbana, dentro de estas clases podemos mencionar a los lotes que van en rangos de 300-500 m² que representan el 18,70% , le siguen lotes de 90-200 m² con un 18,59% y lotes con un promedio de 500-750 m² con un 12,21%, para las zonas de expansión urbana aún no se observa un fraccionamiento marcado de ahí que se mantengan lotes con extensiones mayores a 1000 m² que representan el 19,80%. Esta heterogeneidad en los tamaños de los predios demuestra una diversidad en las tipologías de construcciones y usos del suelo en la zona, desde viviendas unifamiliares desarrolladas en un solo piso hasta edificaciones de mayor altura pero que no sobrepasan los tres (3) pisos y que su gran mayoría mantienen espacios abiertos con coeficientes de ocupación del suelo COS que no superan el 75%.

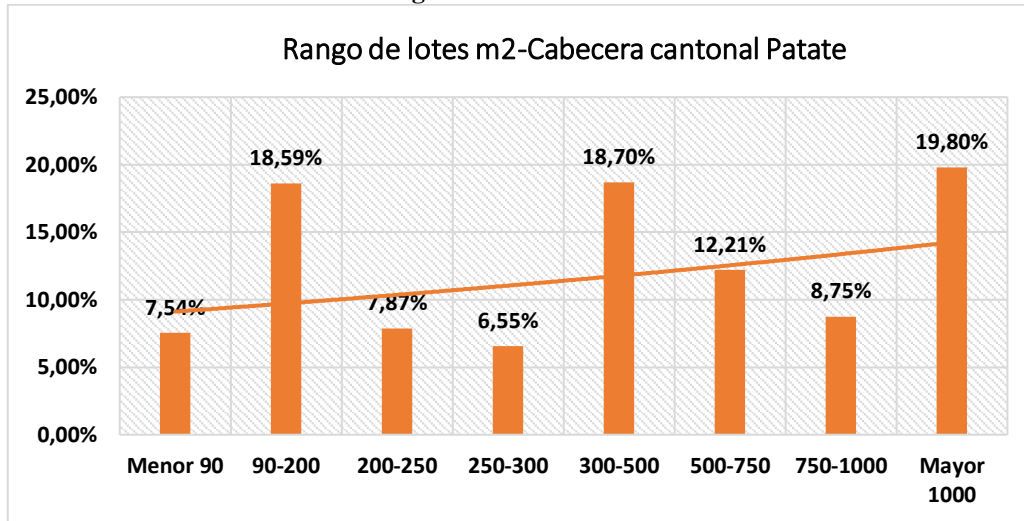
Tabla 29: Análisis predial cabecera urbana Patate
Cabecera cantonal urbano Patate

Rango de lotes	# de predios	%
Menor 90	137	7,54%
90-200	338	18,59%
200-250	143	7,87%
250-300	119	6,55%
300-500	340	18,70%
500-750	222	12,21%
750-1000	159	8,75%
Mayor 1000	360	19,80%
Total	1818	100,00%

Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráfico 2: Rango de lotes cabecera urbana Patate



Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráficamente se observa el análisis de distribución por tamaño de lote en la cabecera cantonal de Patate. Se observa una amplia variedad de tamaños, desde lotes muy pequeños (menores a 90 m²) hasta lotes muy grandes (mayores a 1000 m²). La mayoría de los lotes se encuentran en los rangos de 200 a 500 m² y de 500 a 750 m², lo que sugiere una predominancia de terrenos de tamaño medio. Sin embargo, también hay una proporción considerable de lotes grandes, lo que indica una diversidad en el tipo de construcciones y usos del suelo en la zona.

I. Análisis predial cabecera urbana el Triunfo

Para el caso de la parroquia el Triunfo se observa un nivel de fraccionamiento elevado principalmente en lotes con un tamaño inferior a 200 m² representando 32,94% del total, incrementándose en cerca del 12,4% más que los datos comparativos del anterior PUGS

Tabla 30: Análisis predial cabecera urbana el Triunfo

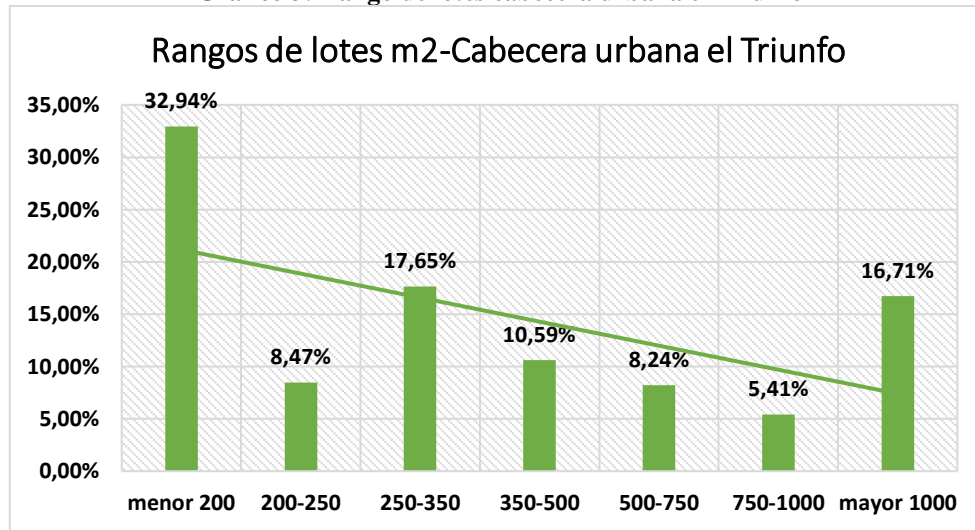
Cabecera urbana el Triunfo		
Rango de lotes	# de predios	%
menor 200	140	32,94%
200-250	36	8,47%
250-350	75	17,65%
350-500	45	10,59%
500-750	35	8,24%
750-1000	23	5,41%

mayor 1000	71	16,71%
Total	425	100,00%

Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráfico 3: Rango de lotes cabecera urbana el Triunfo



Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráficamente la cabecera urbana de la parroquia El Triunfo, muestra una concentración significativa de lotes de tamaño menor a 200 metros cuadrados, representando el 32.94% del total. A medida que aumenta el tamaño del lote, se aprecia una disminución en su proporción. Los lotes de tamaño medio, entre 200 y 500 metros cuadrados, también tienen una presencia considerable, aunque en menor proporción que los lotes más pequeños. A partir de los 500 metros cuadrados, la cantidad de lotes disminuye notablemente, y los lotes de mayor tamaño (más de 1000 metros cuadrados) representan una proporción aún menor, esto en parte fomentando a que es una parroquia cuyo nivel de fraccionamiento es elevado en comparación con las otras cabeceras parroquiales.

m. Análisis predial cabecera urbana Sucre

En la cabecera urbana de Sucre, predomina la presencia de lotes menores a 250 m², especialmente en la zona central del límite urbano. Al comparar con datos anteriores, se ha observado un incremento del fraccionamiento en aproximadamente 5,4 puntos porcentuales. De manera similar, los lotes con un tamaño entre 300 y 350 m² se localizan en la periferia de la cabecera, concentrándose en áreas con mayor accesibilidad a servicios

básicos. Por otra parte, se han identificado 200 macro lotes, que superan los 1000 m², principalmente en los sectores posteriores de los barrios La Floresta, El Calvario y San Francisco.

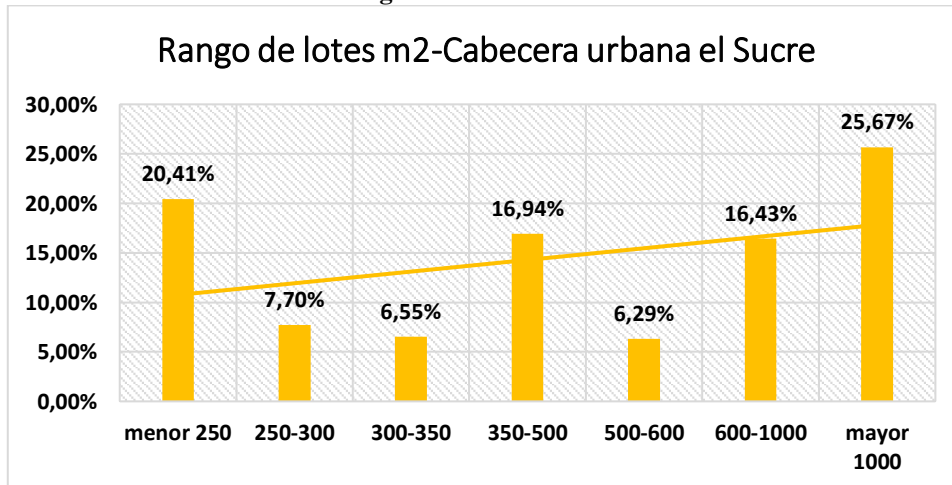
Tabla 31: Análisis predial cabecera urbana Sucre

Cabecera Urbana el Sucre		
Rango de lotes	# de predios	%
menor 250	159	20,41
250-300	60	7,70
300-350	51	6,55
350-500	132	16,94
500-600	49	6,29
600-1000	128	16,43
mayor 1000	200	25,67
Total	779	100,00

Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráfico 4: Rango de lotes cabecera urbana Sucre



Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

La gráfica, por su parte, refleja una distribución heterogénea de los lotes. Aunque aún se encuentran lotes de más de 1000 m², representando el 25,67%, la tendencia a lo largo de los años es que continúen fraccionándose, especialmente en lotes menores a 250 m², que representan el 20,41%, y en lotes de entre 350 y 500 m², con un 16,94%.

Aquellos lotes con superficies intermedias entre estos rangos predominantes son menos comunes, de ahí que se tengan lotes de 300-350 m² con un 6,55%, de 500-600 m² 6,29%.

Tabla 32: Análisis predial cabecera urbana Sucre

Cabecera urbana los Andes		
Rango de lotes	# de predios	%
menor 300	12	19,67%
300-500	16	26,23%
500-750	3	4,92%
750-1000	3	4,92%
mayor 1000	27	44,26%
Total	61	100,00%

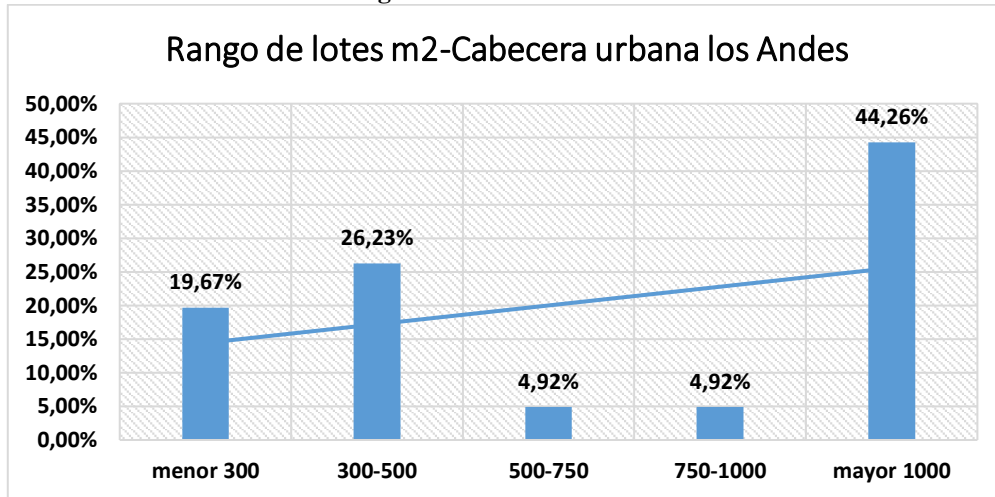
Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

n. Análisis predial cabecera urbana los Andes

En el caso de la cabecera urbana de la parroquia Los Andes, el nivel de fraccionamiento ha permanecido bajo debido a las características de los terrenos y a la inclinación de los habitantes por mantener actividades agroturísticas en la zona. Por esta razón, los lotes con una superficie menor a 300 m² suman 12 predios, lo que representa el 19,67%. En contraste, los lotes de 300 a 500 m² son más comunes, concentrándose principalmente a lo largo de la vía Píllaro-Patate. En la parte posterior de la cabecera, predominan los lotes mayores a 1000 m², que constituyen el 44,26% del total de predios dentro del límite urbano. Esto confirma que el proceso de división o fraccionamiento en esta parroquia no ha experimentado un aumento significativo.

Gráfico 5: Rango de lotes cabecera urbana los Andes



Fuente: Catastro, GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráficamente se visualiza una predominancia en lotes con superficies mayores a 1000 m², lo que reafirma una influencia rural, por parte de sus moradores, los lotes más pequeños se ubican en rangos de entre 300-500 m² con un 26,23% y menores a 300 m² un 19,67% generalmente ubicados en la periferia del límite urbano o bien donde concentra la mayor accesibilidad a infraestructura y servicios básicos.

o. Población actual y proyección al 2032

La siguiente tabla presenta la proyección de la población entre el año 2022 con miras al año 2040, basada en los datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) del año 2022. En términos generales, se observa una tendencia de crecimiento en todas las parroquias evaluadas, lo que sugiere un aumento en el número de habitantes durante este periodo. En particular, la parroquia que se espera tenga el mayor incremento es Patate, que pasará de 9,743 habitantes en el año 2022 a 10,047 en el año 2032 y alcanzará 11,229 habitantes para el año 2040. En cuanto a la parroquia El Triunfo, su población base de 1,360 habitantes en 2022 aumentará en al menos 203 personas para el año 2032, totalizando 1,563, y se estima que para el año 2040 alcanzará los 1,747 habitantes.

Por su parte, la parroquia Sucre muestra una tendencia similar, proyectando un aumento desde 2,391 habitantes en 2022 hasta un máximo de 3,071 para el año 2040. Finalmente, la parroquia Los Andes prevé una población de 1,592 habitantes para el año 2032 y 1,779 para el año 2040.

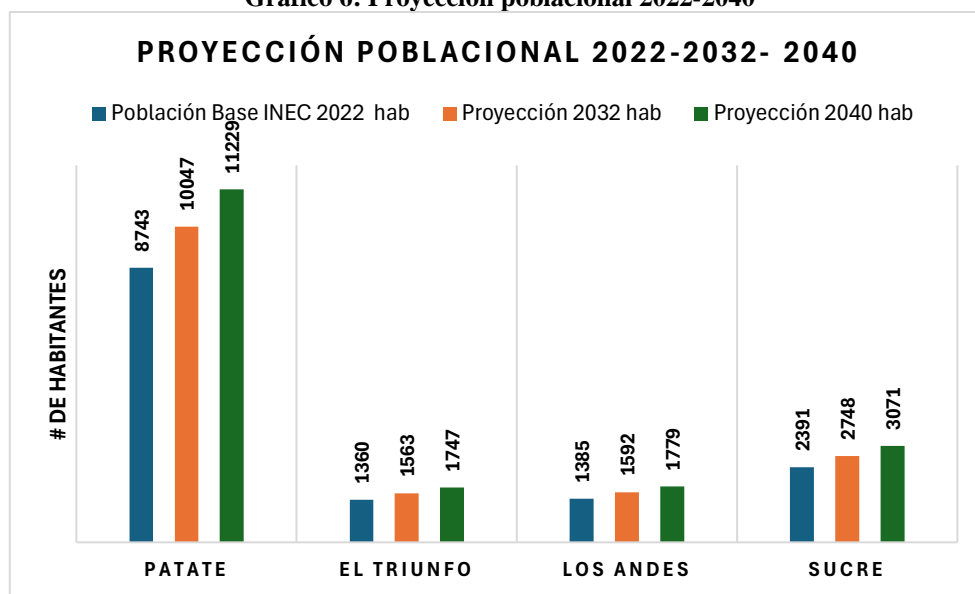
Tabla 33: Proyección Poblacional 2022- 2040

Proyección Poblacional 2022- 2040			
Parroquia	Población Base INEC 2022	Proyección 2032	Proyección 2040
	hab.	hab.	hab.
Patate	8743	10047	11229
El Triunfo	1360	1563	1747
Los Andes	1385	1592	1779
Sucre	2391	2748	3071
Total	13879	15949	17825

Fuente: INEC,2022 y Equipo consultor

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráfico 6: Proyección poblacional 2022-2040



Fuente: INEC,2022 y Equipo consultor

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráficamente esta proyección poblacional es fundamental para conocer la expectativa de crecimiento de las principales parroquias del cantón Patate, y asociarlas con el nivel de vida que estas personas deben tener, enfocado en especial a garantizar un acceso adecuado a los servicios básicos, permitiendo prever la demanda de recursos esenciales como agua potable, energía eléctrica, saneamiento, salud y educación. Además, se deberá tomar en consideración el diseño de futuras infraestructuras como viviendas, transporte y espacios públicos, evitando la saturación o el colapso de los servicios existentes, aspectos clave para una planificación urbana sostenible.

1.2.2. Análisis de capacidad de soporte determinado como urbano (Áreas verdes, Equipamientos)

La capacidad de soporte de los servicios básicos se enfoca en una proyección cantonal para proveer de manera sostenible recursos esenciales como agua potable, electricidad, saneamiento, transporte y gestión de residuos, acorde al crecimiento poblacional y las actividades económicas, que se desarrollan tanto en la parte urbana como rural, esta estimación es crucial para garantizar un desarrollo ordenado y evitar la sobrecarga de los sistemas, lo que podría derivar en fallas o insuficiencia de estos servicios. Mantener un equilibrio entre la demanda y la oferta de servicios básicos es vital para asegurar la calidad de vida de sus habitantes, proteger el medio ambiente y fomentar un crecimiento económico sostenible.

Por lo cual se ha establecido las coberturas actuales en base a los datos últimos del censo INEC 2022 y se han proyectado al año 2032 considerando la tendencia actual de crecimiento de los índices, que se han venido realizando durante el periodo intercensal 2010 – 2022 basados principalmente en la gestión e inversión municipal y Juntas parroquiales, sumados a esto en algunos casos aportes del Consejo Provincial para infraestructura de servicios básicos., Se debe tomar en cuenta también que gran parte del territorio rural está atendido por Juntas de agua.

p. Agua potable

En este contexto, los resultados indican que la parroquia El Triunfo experimentó un aumento significativo en la cobertura de este servicio, con un incremento de 43,4 puntos porcentuales entre 2010 y 2020. De manera similar, en la parroquia Los Andes, la cobertura pasó del 81,40% al 94,90% en 2022, lo que representa un aumento del 13,5% en la población con acceso al recurso. En la parroquia Patate, la cobertura, que era del 77,60% en 2010 y se concentraba principalmente en la zona central, creció un 19,5% para finales de 2022, alcanzando el 97,10%. Finalmente, la parroquia Sucre también mostró un aumento considerable del 40,4%, pasando del 58,50% en 2010 al 98,90% en 2022. En cuanto a la proyección de cobertura con base a los datos del censo se espera que la parroquia el Triunfo tenga una proyección de crecimiento del 4-6% de este servicio, la

parroquia los Andes un 3-5%, la parroquia Patate de un 2-3% y la parroquia Sucre de entre 1 a 2%.

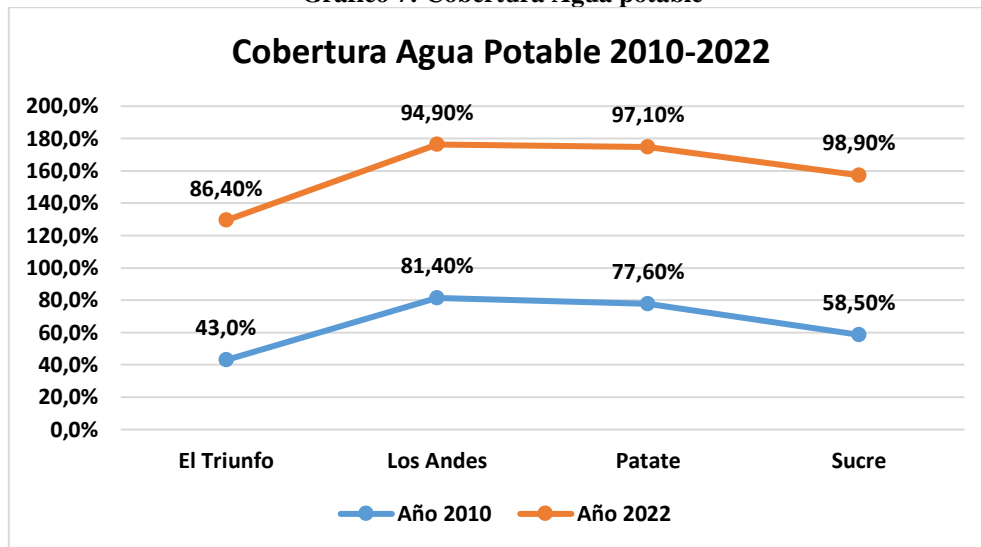
Tabla 34: Cobertura de agua potable -2032

Cobertura Agua Potable 2010-2022			
Parroquia	Año 2010	Año 2022	Proyección de crecimiento año 2032
El Triunfo	43,0%	86,40%	4-6%
Los Andes	81,40%	94,90%	3-5%
Patate	77,60%	97,10%	2-3%
Sucre	58,50%	98,90%	1-2%

Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráfico 7: Cobertura Agua potable



Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

Tabla 35: Acceso agua potable por red pública

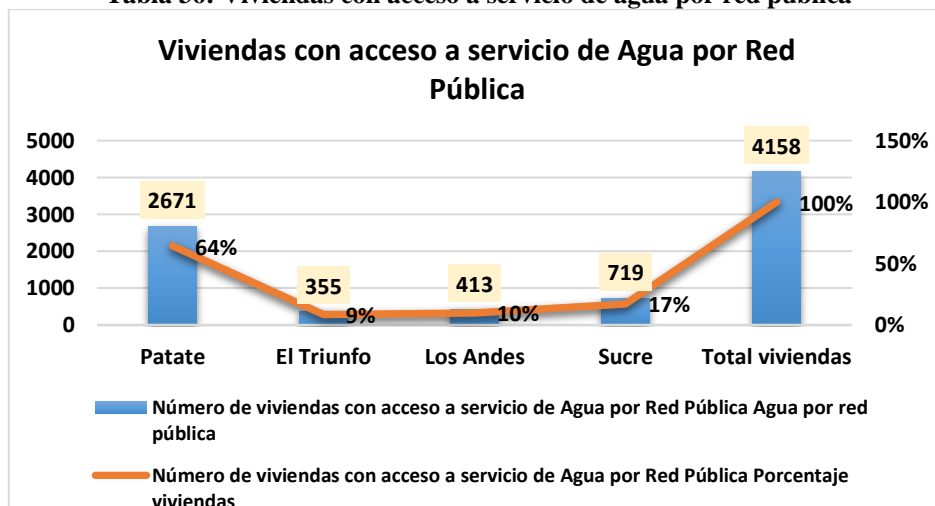
Parroquia	Agua por red pública	Porcentaje viviendas
Patate	2671	64
El Triunfo	355	9
Los Andes	413	10
Sucre	719	17
Total, viviendas	4158	100

Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

Haciendo hincapié en las fuentes de agua, la captación de El Tundal suministra agua a los sectores rurales de Mundug, Lligo, Tahuacha y Quinlata, adicionalmente proporciona este recurso para otras zonas rurales de cantón, incidiendo de forma directa en el 9% de viviendas de la parroquia el Triunfo, el 10% de la parroquia los Andes y el 17% de la parroquia el Sucre, que, sumado a otras fuentes, distribuyen este servicio esencial para las actividades diarias de su población. Contar con una planificación territorial basada en la vocación productiva de los territorios ha sentado las bases para el desarrollo integral de las áreas rurales, las cuales cuentan con acceso universal a salud, educación, vivienda digna, servicios básicos, conectividad y agua segura.

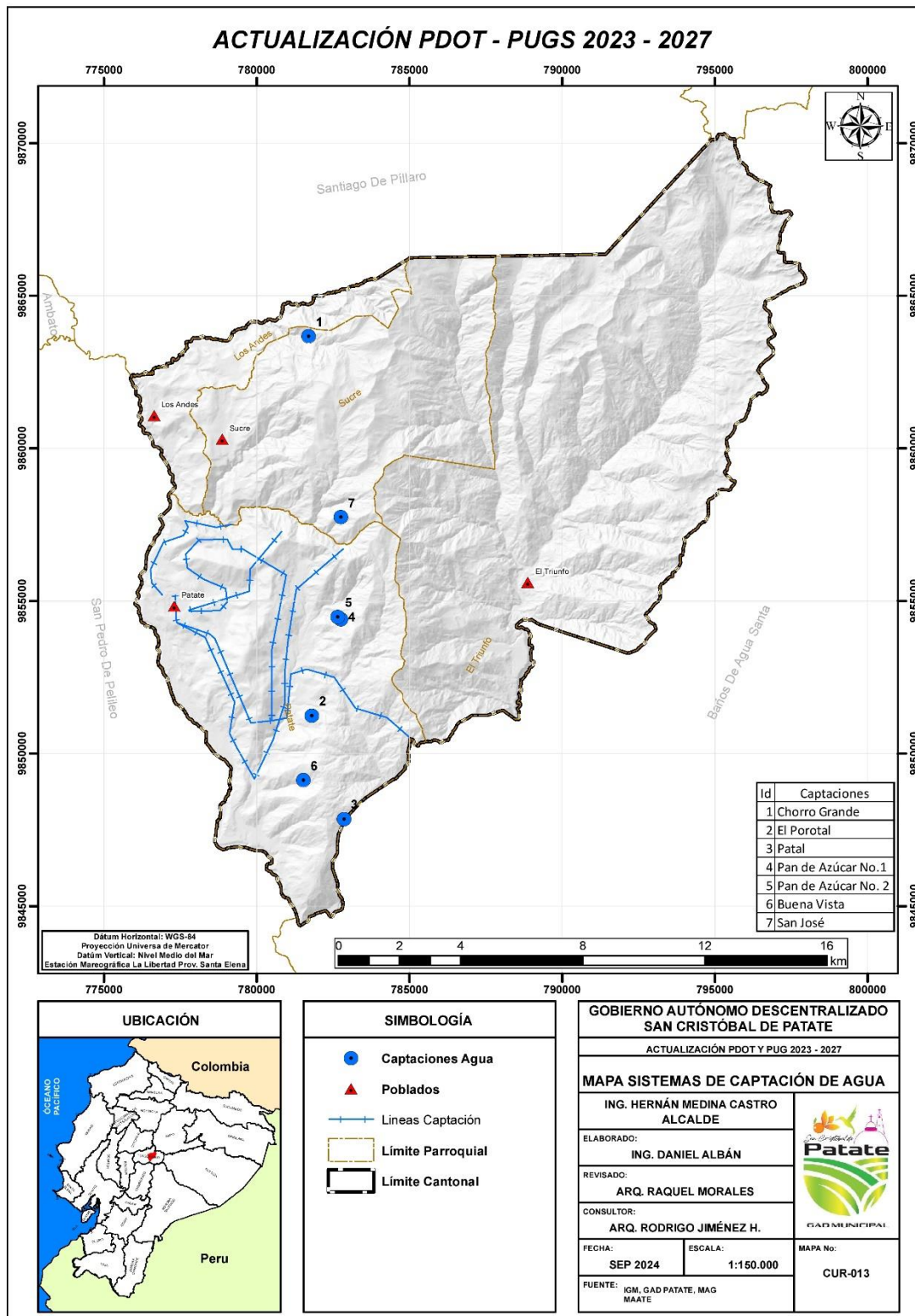
Tabla 36: Viviendas con acceso a servicio de agua por red pública



Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

Mapa 27: Mapa sistema de captación de agua potable



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

q. Alcantarillado

Tabla 37: Cobertura alcantarillado

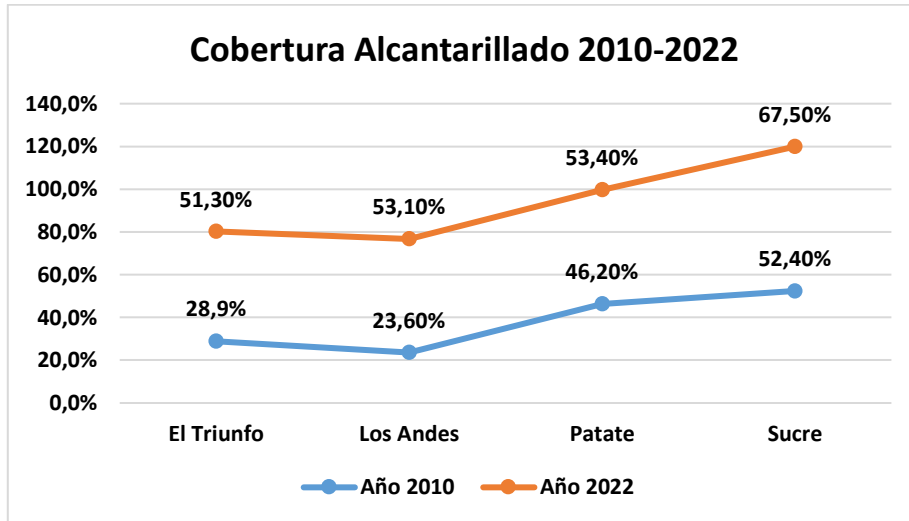
Cobertura Alcantarillado 2010-2022 - 2032			
Parroquia	Año 2010	Año 2022	Proyección año 2032
El Triunfo	28,9	51,30	+/- 15
Los Andes	23,60	53,10	+/- 10
Patate	46,20	53,40	+/- 15
Sucre	52,40	67,50	+/- 10

Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

La tabla correspondiente muestra la evolución de la cobertura de alcantarillado entre los periodos intercensales. En la parroquia El Triunfo, la cobertura era del 28,9% en 2010 y aumentó al 51,30% en 2022, beneficiando a más de la mitad de la población. En la parroquia Los Andes, la cobertura creció del 23,60% en 2010 al 53,10% en 2022. La parroquia Patate, aunque muestra el menor crecimiento, pasó del 46,20% en 2010 al 53,40% en 2022, con un incremento de apenas 7,2 puntos porcentuales en más de 10 años. De manera similar, la parroquia Sucre aumentó su cobertura del 52,40% en 2010 al 67,50% en 2022. En cuanto a la proyección de cobertura por servicio de alcantarillado se espera que para el año 2032, para la parroquia el Triunfo se aspire un crecimiento del 15% adicional de cobertura para este servicio, la parroquia los Andes un 10%, para el caso de la parroquia Patate se aspira un crecimiento del 15% y finalmente la parroquia Sucre en base a la tendencia se espera un crecimiento del 10%, todo esto en función de la tendencia que muestra la inversión municipal durante la última década.

Gráfico 8: Cobertura Alcantarillado



Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

Además, se han identificado problemas en zonas vulnerables con infraestructura deficiente de alcantarillado, lo que facilita la acumulación de aguas pluviales y residuales, provocando inundaciones durante el invierno, afectando las condiciones de vida y causando daños a las propiedades. Las áreas rurales y los asentamientos informales urbanos son los más perjudicados por la falta de acceso a estos sistemas, lo que agrava las desigualdades, ya que las comunidades marginadas enfrentan mayores riesgos sanitarios y ambientales.

r. Energía eléctrica

Tabla 38: Cobertura servicio eléctrico
Cobertura Electricidad 2010-2022

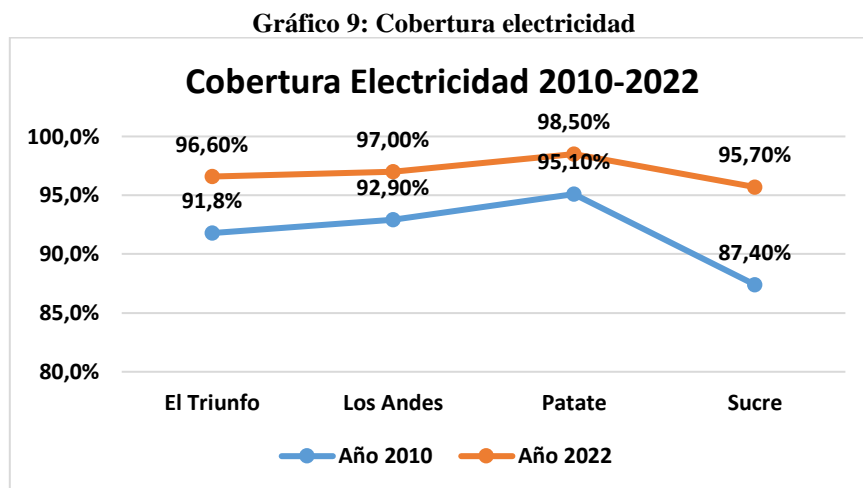
Parroquia	Año 2010	Año 2022	Proyección año 2032
El Triunfo	91,8%	96,60%	+/- 2%
Los Andes	92,90%	97,00%	+/- 2%
Patate	95,10%	98,50%	+/- 2%
Sucre	87,40%	95,70%	+/- 2%

Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

En cuanto a la cobertura del servicio de electricidad, esta ha mantenido niveles altos en las cuatro parroquias del cantón, con un promedio de crecimiento del 97,70% entre los

periodos intercensales 2010-2022. La parroquia Patate, incluyendo la zona central, registró la mayor cobertura, alcanzando el 98,50% en 2022. Le sigue la parroquia Los Andes, que aumentó su cobertura del 92,90% en 2010 al 97,00% en 2022. En la parroquia El Triunfo, el crecimiento fue del 91,8% en 2010 al 96,60% en 2022. Finalmente, la parroquia Sucre experimentó el mayor incremento, con un aumento del 10,3% entre 2010 y 2022. Para el caso de la proyección de cobertura se espera un incremento de cobertura de al menos el 2% para las cabeceras urbanas del cantón Patate, llegando a tener una cobertura cercana al 100% de este servicio para el año 2032.



Fuente: INEC,2022

Elaborado por: Equipo Consultor

s. Red vial

En cuanto a la red vial del cantón Patate, los datos indican un total de 72,70 km de vías que conforman la infraestructura vial, concentrada principalmente en los centros urbanos parroquiales. Aunque en los últimos años se han realizado esfuerzos para mejorar la accesibilidad a través de nuevos tramos y la rehabilitación de vías existentes, se prevé que este crecimiento no será significativo para el año 2032, debido principalmente a limitaciones presupuestarias y de inversión, entre otros factores. Se estima que, para esa fecha, la parroquia Patate incrementará su cobertura vial en al menos un 10%, mientras que la parroquia Sucre proyecta un aumento del 5%, y tanto la parroquia El Triunfo como Los Andes anticipan un crecimiento del 3%.

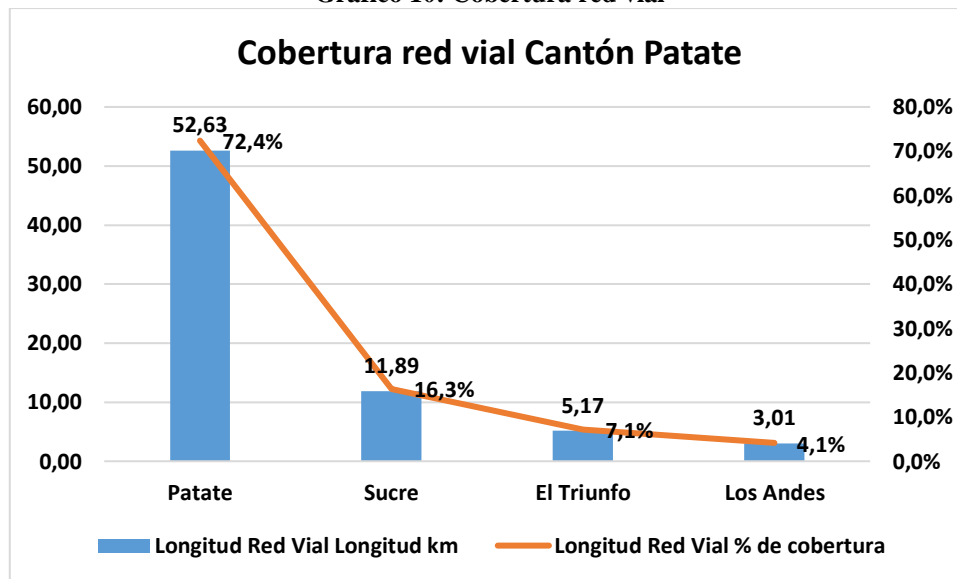
Tabla 39 Longitud de las vías

Longitud Red Vial			
Parroquia	Longitud en km	% de cobertura	Proyección año 2032
Patate	52,63	72,4%	+/- 10%
Sucre	11,89	16,3%	+/- 5%
El Triunfo	5,17	7,1%	+/- 3%
Los Andes	3,01	4,1%	+/- 3%
Total	72,70	100,0%	

Fuente: Catastros GADP 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Gráfico 10: Cobertura red vial



t. Telefonía e internet

Los datos indican que el analfabetismo digital afecta al 11,6% de la población, concentrándose mayormente en las zonas rurales, donde muchos hogares no tienen acceso a sistemas como la telefonía o el internet. Esto se debe en parte a las dificultades para establecer infraestructura de telecomunicaciones en áreas de difícil acceso y a la pobreza, ya que muchas familias no pueden costear estos servicios. Por ello, la municipalidad

debería considerar prioritario brindar estos servicios para fomentar el desarrollo social del cantón. La tabla presentada refleja una notable disparidad en el acceso a las telecomunicaciones entre las áreas urbanas y rurales. Mientras que las zonas urbanas cuentan con una alta accesibilidad de telefonía e internet, las áreas rurales tienen un acceso limitado, con la telefonía móvil como la opción principal para un pequeño número de hogares.

Tabla 40: Sistemas de conectividad y telecomunicaciones

Parroquia	Sistemas de conectividad y telecomunicaciones					
	Teléfono convencional		Teléfono celular		Internet fijo	
	Sí	No	Sí	No	Sí	No
Patate	573	2.243	2.457	359	1.777	1.039
El Triunfo	12	411	297	126	168	255
Los Andes	63	380	333	110	182	261
Sucre	30	725	477	278	153	602
Total, hogares	678	3.759	3.564	873	2.280	2.157

Fuente: INEC, 2022

Elaborado por: Equipo Consultor

u. Equipamientos

El tejido urbano principalmente requiere de equipamientos, que de acuerdo a la información recopilada y complementada con levantamiento en campo, el cantón si los posee y que son necesarios para un adecuado crecimiento y desarrollo, sin embargo es necesario el mejoramiento de equipamientos para el fortalecimiento de la cadena productiva como son los espacios para venta de productos como plazas o mercados mismo que en la actualidad resulta obsoleto e inadecuado para su funcionamiento en función de estándares urbanísticos y arquitectónicos para este tipo de equipamientos.

Tabla 41: Cobertura por equipamiento parroquia Patate

Equipamiento Parroquia Patate			
No	EQUIPAMIENTO	TIPO	COBERTURA
1	GAD MUNICIPAL PATATE	ADMINISTRATIVO	CANTONAL
2	SALUD (CENTRO DE SALUD TIPO B)	SALUD	CANTONAL
3	IGLESIA CANTONAL SAN CRISTOBAL DE PATATE	RELIGIOSO	CANTONAL
4	PLANTA TRATAMIENTO AGUAS SERVIDAS	SANEAMIENTO	PARROQUIAL
5	OFICINA JUNTA DE AGUA	SEDE	BARRIAL

6	JEFATURA POLITICA	ADMINISTRATIVO	CANTONAL
7	UPC PATATE	SEGURIDAD	PARROQUIAL
8	CUERPO DE BOMBEROS PATATE	SEGURIDAD	CANTONAL
9	COLEGIO DE BACHILLERATO TECNICO PATATE	EDUCACIÓN	CANTONAL
10	ESCUELA DE EDUCACION BASICA EDUARDO SAMANIEGO	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
11	ESCUELA DE EDUCACION BASICA ESMERALDAS	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
12	ESCUELA DE EDUCACION BASICA JOSE ENRIQUE RODO	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
13	ESCUELA DE EDUCACION BASICA MARCO RESTREPO	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
14	ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA PATATE	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
15	ESCUELA DE EDUCACION BASICA RUBEN SILVA	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
16	UNIDAD EDUCATIVA BENJAMIN ARAUJO	EDUCACIÓN	SECTORIAL
17	PARQUE SIMÓN BOLÍVAR	RECREACIÓN	CANTONAL
18	PARQUE INFANTIL PATATE	RECREACIÓN	CANTONAL
19	PARQUE INFANTIL MIRAFLORES	RECREACIÓN	CANTONAL
20	PARQUE ACUÁTICO (POR INAUGURARSE)	RECREACIÓN	CANTONAL
21	PARQUE DE EL MIRADOR	RECREACIÓN	BARRIAL
22	SAN JORGE	DEPORTIVO	BARRIAL
23	LLIGO	DEPORTIVO	BARRIAL
24	YAMATE	DEPORTIVO	BARRIAL
25	MUNDUG	DEPORTIVO	BARRIAL
26	LEITILLO	DEPORTIVO	BARRIAL
27	LA TRANQUILLA	DEPORTIVO	BARRIAL
28	ESTADIO MUNICIPAL PATATE	DEPORTIVO	CANTONAL
29	COLISEO MUNICIPAL	DEPORTIVO	CANTONAL
30	HOTEL TURÍSTICO PATATE	ALOJAMIENTO	ZONAL
31	CEMENTERIO MUNICIPAL	CEMENTERIO	PARROQUIAL
32	MUSEO RELIGIOSO Y ARQUEOLÓGICO DEL SEÑOR DE TERREMOTO	CULTURAL	CANTONAL
33	CENTRO DE DISCAPACIDADES	DESARROLLO SOCIAL	CANTONAL
34	CENTRO GERONTOLOGICO	DESARROLLO SOCIAL	CANTONAL
35	CDI UHL	DESARROLLO SOCIAL	SECTORIAL
36	CDI GOTITAS DE MIEL	DESARROLLO SOCIAL	SECTORIAL
37	CENTRO DE COMERCIALIZACIÓN PATATE	COMERCIO	CANTONAL
38	CENTRO DE COMERCIALIZACIÓN ETERNA PRIMAVERA	COMERCIO	CANTONAL
39	CENTRO DE COMERCIO MAYORISTA	COMERCIO	CANTONAL
40	COAC OSCUS	FINANCIERO	CANTONAL

41	COAC SAN FRANCISCO	FINANCIERO	CANTONAL
42	BANCO DEL PICHINCHA	FINANCIERO	CANTONAL
43	TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE	TRANSPORTE	CANTONAL

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 42: Cobertura por equipamiento parroquia el Triunfo

Equipamiento Parroquia El Triunfo			
No	EQUIPAMIENTO	USO	COBERTURA
1	GAD PARROQUIAL	ADMINISTRATIVO	PARROQUIAL
2	UPC	SEGURIDAD	PARROQUIAL
3	SALUD (CENTRO DE SALUD TIPO A)	SALUD	PARROQUIAL
4	IGLESIA PARROQUIA: EL TRIUNFO	RELIGIOSO	SECTORIAL
5	PLANTA TRATAMIENTO AGUAS SERVIDAS	SANEAMIENTO	PARROQUIAL
6	OFICINA JUNTA DE AGUA	SEDE	BARRIAL
7	CEMENTERIO EL TRIUNFO	CEMENTERIO	PARROQUIAL
8	CENTRO DE COMERCIALIZACIÓN MORA	COMERCIO	PARROQUIAL
9	CDI	DESARROLLO SOCIAL	SECTORIAL
10	ESCUELA MONTAÑITAS	EDUCACION	BARRIAL
11	ESCUELA LUIS FELIPE SANCHEZ	EDUCACION	BARRIAL
12	ESCUELA CRUZ LOMA ALTO PIO JARAMILLO ALVARADO	EDUCACION	BARRIAL
13	ESCUELA REPUBLICA DE SUIZA	EDUCACION	BARRIAL
14	COLEGIO NACIONAL - EL TRIUNFO	EDUCACION	SECTORIAL
15	CASA COMUNAL CABILDO	CASA COMUNAL	BARRIAL
16	CASA COMUNAL MORROGACHO	CASA COMUNAL	BARRIAL
17	COLISEO NUEVA ALBORADA	COLISEO	PARROQUIAL
18	MINI COLISEO	COLISEO	PARROQUIAL
19	CANCHA CUBIERTA MONTAÑITAS	DEPORTIVO	BARRIAL
20	ESTADIO MOROGACHO	DEPORTIVO	PARROQUIAL
21	CANCHA CUBIERTA LA ESPERANZA	DEPORTIVO	BARRIAL
22	ESTADIO EL TRIUNFO	DEPORTIVO	PARROQUIAL
23	CANCHA NUEVA ALBORADA	DEPORTIVO	BARRIAL
24	CANCHA CUBIERTA CRUZ LOMA	DEPORTIVO	BARRIAL
25	CANCHA CRUZ LOMA	DEPORTIVO	BARRIAL

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 43: Cobertura por equipamiento parroquia Los Andes
Equipamiento Parroquia Los Andes

No	EQUIPAMIENTO	TIPO	COBERTURA
1	GAD PARROQUIAL	ADMINISTRATIVO	PARROQUIAL
2	SALUD (CENTRO DE SALUD TIPO A)	SALUD	PARROQUIAL
3	IGLESIA PARROQUIAL: LOS ANDES	RELIGIOSO	PARROQUIAL
4	PLANTA TRATAMIENTO AGUAS SERVIDAS	SANEAMIENTO	PARROQUIAL
5	OFICINA JUNTA DE AGUA	SEDE	BARRIAL
6	TENENCIA POLITICA	ADMINISTRATIVO	PARROQUIAL
7	BULEVAR DE COMERCIO	COMERCIO	PARROQUIAL
8	PARQUE CENTRAL	RECREACION	PARROQUIAL
9	ESCUELA DE EDUCACION BASICA MARCIAL AUGUSTO SORIA	EDUCACION	BARRIAL
10	ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA PABLO A. DAVILA	EDUCACION	BARRIAL
11	COLISEO LOS ANDES (2)	COLISEO	PARROQUIAL
12	COLISEO EL GALPON	COLISEO	PARROQUIAL
13	ESTADIO EL GALPON	DEPORTIVO	PARROQUIAL
14	ESTADIO LOS ANDES	DEPORTIVO	PARROQUIAL
15	CANCHA EL GALPON	DEPORTIVO	BARRIAL
16	CANCHA EL DURAZNITO	DEPORTIVO	BARRIAL
17	CANCHA LOS ANDES	DEPORTIVO	BARRIAL
18	CANCHA RIO BLANCO	DEPORTIVO	BARRIAL
19	CANCHA TONTAPI	DEPORTIVO	BARRIAL
20	CANCHA LA VICTORIA	DEPORTIVO	BARRIAL
21	CANCHA LA LIBERTAD	DEPORTIVO	BARRIAL

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 44: Cobertura por equipamiento parroquia Sucre
Equipamiento Parroquia Sucre

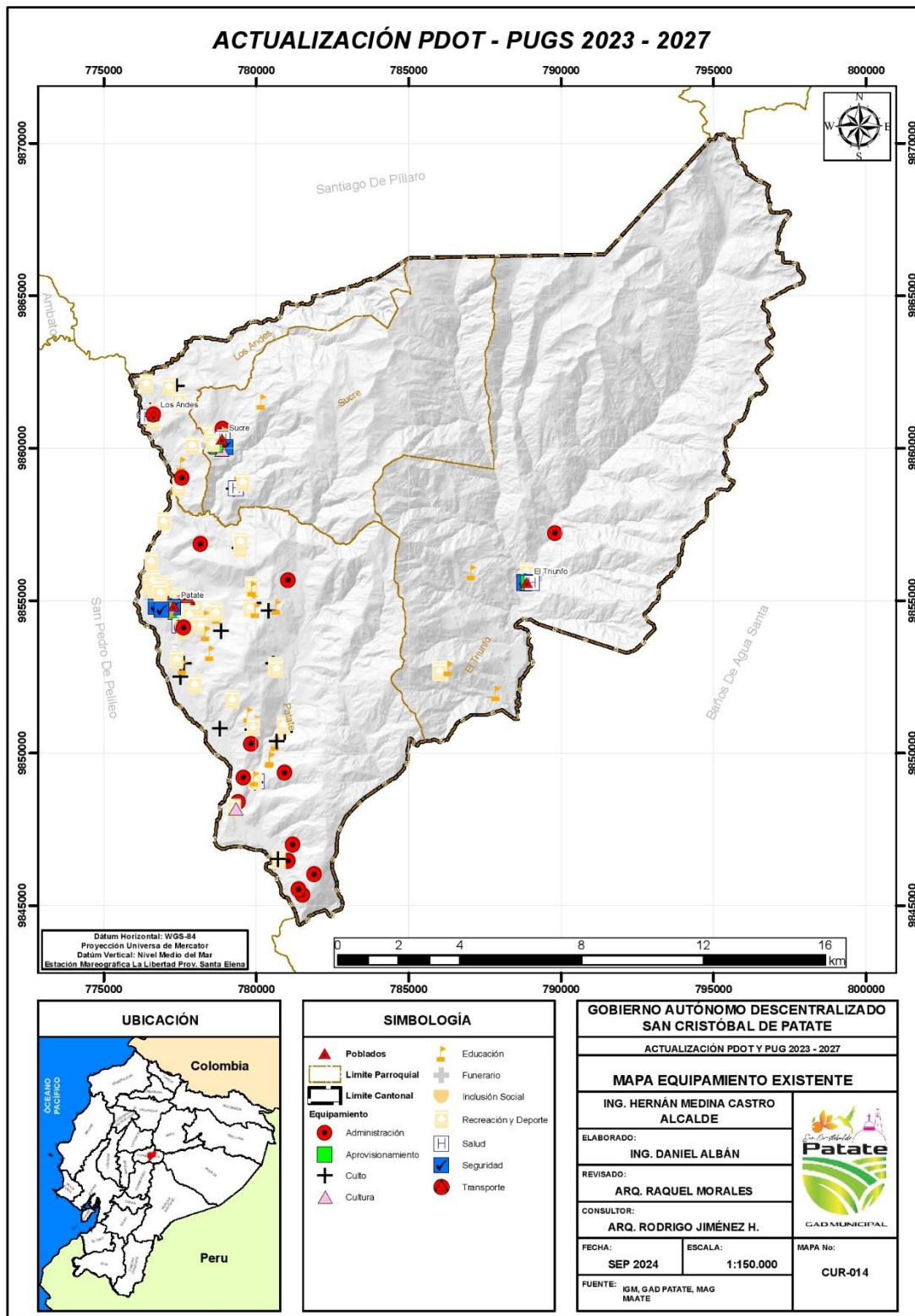
No	EQUIPAMIENTO	TIPO	COBERTURA
1	GAD PARROQUIAL	ADMINISTRATIVO	PARROQUIAL
2	SALUD (CENTRO DE SALUD TIPO A)	SALUD	PARROQUIAL
3	IGLESIA PARROQUIAL: SUCRE Y POATUG	RELIGIOSO	PARROQUIAL
4	PLANTA TRATAMIENTO AGUAS SERVIDAS	SANEAMIENTO	PARROQUIAL
5	OFICINA JUNTA DE AGUA	SEDE	ZONAL
6	TENENCIA POLITICA	ADMINISTRATIVO	PARROQUIAL
7	UPC SUCRE	SEGURIDAD	PARROQUIAL
8	ESCUELA DE EDUCACION BASICA FERNANDO CHAVEZ	EDUCACIÓN	PARROQUIAL

9	UNIDAD EDUCATIVA MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE	EDUCACIÓN	PARROQUIAL
10	CDI ABEJITAS	DESARROLLO SOCIAL	PARROQUIAL
11	ESTADIO SUCRE	DEPORTIVO	PARROQUIAL
12	ESTADIO SAN CARLOS	DEPORTIVO	PARROQUIAL
13	ESTADIO POATUG	DEPORTIVO	PARROQUIAL
14	COLISEO SUCRE	DEPORTIVO	PARROQUIAL
15	COLISEO POATUG	DEPORTIVO	PARROQUIAL
16	CEMENTERIO SUCRE	CEMENTERIO	PARROQUIAL
Z	CENTRO ARTESANAL URKU KURI	CULTURAL	PARROQUIAL
18	COAC 15 DE JUNIO LTDA	FINANCIERO	PARROQUIAL

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 28: Equipamientos existentes



Fuente: GAD Patate, 2024
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

v. Áreas verdes / Espacio público

El análisis del Índice Verde Urbano en las cuatro parroquias del cantón Patate, que mide el espacio verde disponible por habitante en cada área. Los resultados evidencian un déficit considerable en todas las parroquias, ya que los valores están muy por debajo del mínimo recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS). La parroquia de Patate tiene el mejor índice, con 3.1 metros cuadrados de áreas verdes por habitante, mientras que Sucre presenta el peor, con apenas 0.2 metros cuadrados por habitante. Esto subraya la urgente necesidad de incrementar las áreas verdes en todas las parroquias para mejorar la calidad de vida y cumplir con los estándares internacionales recomendados.

Tabla 45: Índice verde urbano

Índice Verde Urbano						
Parroquia	Áreas Verdes m ²	# de Habitantes	Índice verde m ² /hab	índice OMS	Relación m ² /hab	Rango
Patate	27272,0	8773	3,1	Mínimo 9 m ² / óptimo 15m ²	5,9	Déficit
Los Andes	1996,4	1385	1,4		7,6	Déficit
El Triunfo	758,2	1360	0,6		8,4	Déficit
Sucre	548,5	2391	0,2		8,8	Déficit

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

w. Recreación pasiva

Tabla 46: Recreación pasiva

Parroquias	Recreación Pasiva
Patate	PARQUE SIMÓN BOLÍVAR
	PARQUE INFANTIL PATATE
	PARQUE INFANTIL MIRAFLORES
	PARQUE ACUÁTICO (POR INAUGURARSE)
	PARQUE DE EL MIRADOR
El Triunfo	-
Los Andes	Parque Central
Sucre	-

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

x. Recreación activa

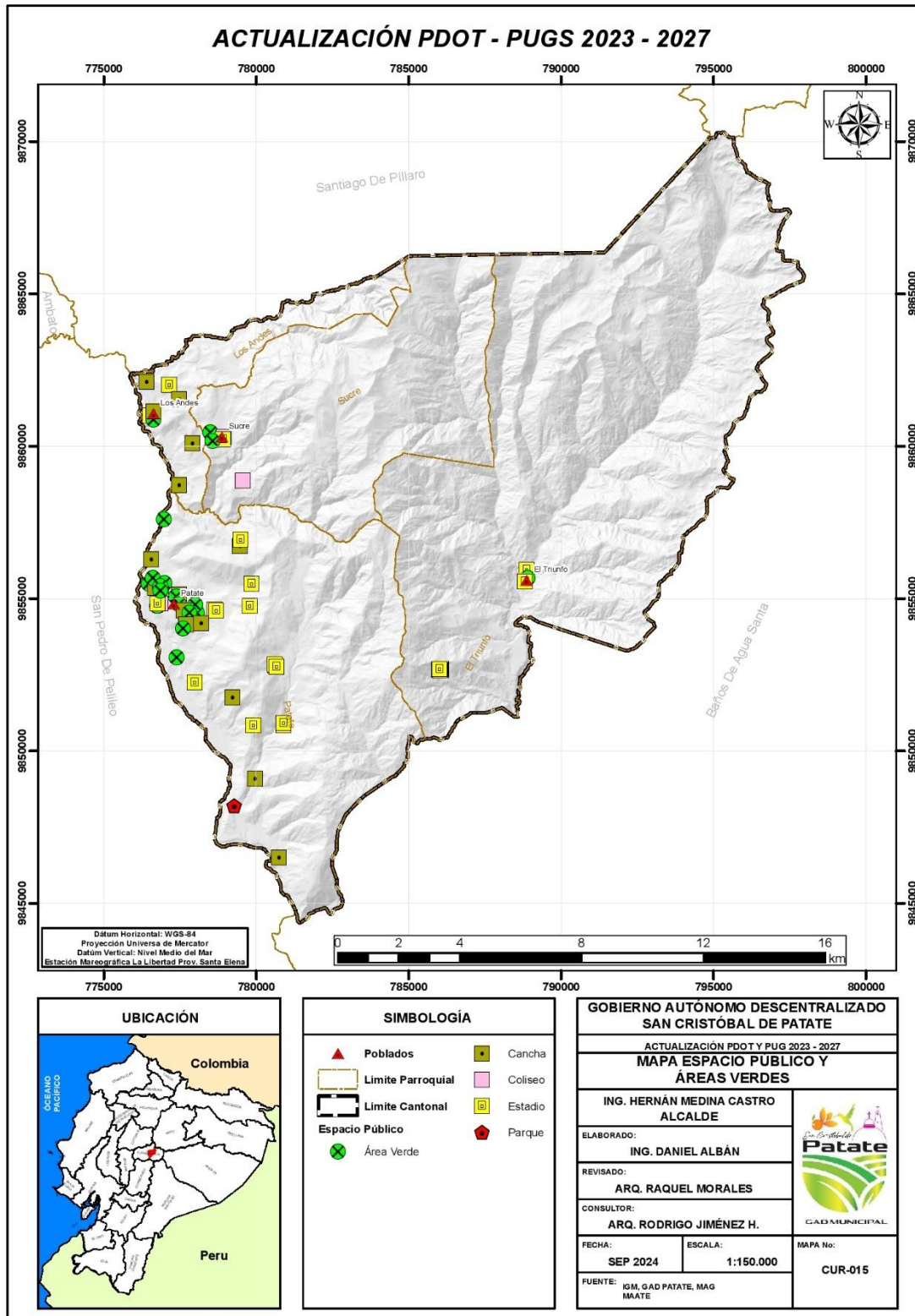
Tabla 47: Recreación activa

Parroquias	Recreación Activa
Patate	SAN JORGE
	LLIGO
	YAMATE
	MUNDUG
	LEITILLO
	LA TRANQUILLA
	ESTADIO MUNICIPAL PATATE
	COLISEO MUNICIPAL
El Triunfo	ESTADIO MOROGACHO
	CANCHA CUBIERTA LA ESPERANZA
	ESTADIO EL TRIUNFO
	CANCHA NUEVA ALBORADA
	CANCHA CUBIERTA CRUZ LOMA
	CANCHA CRUZ LOMA
Los Andes	ESTADIO EL GALPON
	ESTADIO LOS ANDES
	CANCHA EL GALPON
	CANCHA EL DURAZNITO
	CANCHA LOS ANDES
	CANCHA RIO BLANCO
	CANCHA TONTAPI
	CANCHA LA VICTORIA
	CANCHA LA LIBERTAD
Sucre	ESTADIO SUCRE
	ESTADIO SAN CARLOS
	ESTADIO POATUG
	COLISEO SUCRE
	COLISEO POATUG

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 29: Espacio público y áreas verdes



Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

1.4.5.2. Niveles de ocupación del suelo urbano actual

Los niveles de ocupación del suelo reflejan una distribución desigual entre las parroquias analizadas, lo que permite identificar áreas con mayor actividad y otras con potencial de desarrollo. La parroquia Patate destaca por tener el nivel más alto de ocupación, con un total de 1083 lotes ocupados, lo que representa aproximadamente el 60,8% de los lotes totales en esta área. Sucre también muestra una ocupación significativa, con 397 lotes ocupados, equivalente al 55,9% de sus lotes totales. En contraste, El Triunfo y Los Andes tienen niveles de ocupación más bajos, con proporciones de 67,3% y 45%, respectivamente. Estos datos indican que, si bien existe un uso considerable del suelo en ciertas parroquias, también hay un número importante de lotes vacantes, particularmente en Los Andes y Sucre, lo que evidencia oportunidades para nuevos desarrollos o reestructuración del uso del espacio. En general, el 59,8% de los lotes totales están ocupados, mostrando un equilibrio entre áreas en uso y espacios disponibles.

Tabla 48: Niveles de ocupación del suelo urbano actual

LOTES VACANTES			
PARROQUIA	VACANTE	OCUPADO	TOTAL
PATATE	697	1083	1780
EL TRIUNFO	103	212	315
LOS ANDES	55	45	100
SUCRE	313	397	710
Total, general	1168	1737	2905

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

1.4.5.3. Análisis y cálculo de los niveles de edificación del área urbana actual por manzanas

La edificabilidad, en el área urbana del cantón Patate, se puede evidenciar que en la Matriz del área urbana el área ocupada en edificación es inferior al 65%, y en las Parroquias El Triunfo, Los Andes y Sucre es inferior al 25%, determinando que el cantón se encuentra

en las categorías de Formación y Conformación de ocupación.

y. Niveles de edificación parroquia Patate

Para el caso de la parroquia Patate, los datos muestran una amplia variabilidad en el uso del suelo, con áreas edificadas promedio mayor a 5000 m² en algunas manzanas, y un COS que oscila entre 50% y 70%. Esto refleja una diversidad en los niveles de ocupación y aprovechamiento del suelo, con sectores urbanizados de alta densidad y otros con un bajo nivel de construcción o en estado vacante, lo que resalta oportunidades de espacio para que esta zona pueda seguir consolidándose.

Tabla 49 Niveles de Edificación parroquia Patate

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificada Total
		# de predios	Manzana	PB	PB	M2
			M2	M2	%	
Patate	18055011001	32,00	32834,52	1629,37	55,00	3258,73793
Patate	18055011003	12,00	2584,49	695,63	50,00	1391,2542
Patate	18055011006	1,00	43134,96	3313,38	50,00	6626,76774
Patate	18055011009	10,00	6947,77	594,74	65,00	1189,48409
Patate	18055011010	14,00	7128,84	2390,36	65,00	4780,71412
Patate	18055011011	14,00	6987,81	700,92	50,00	1401,8469
Patate	18055011014	22,00	7453,28	1724,17	50,00	3448,33628
Patate	18055011022	5,00	2769,82	442,79	50,00	885,57092
Patate	18055011023	7,00	2911,32	509,72	50,00	1019,44443
Patate	18055011025	6,00	5050,19	380,17	50,00	760,335284
Patate	18055011026	8,00	6674,17	523,01	50,00	1046,02908
Patate	18055011027	25,00	6918,86	1431,03	65,00	2862,06441
Patate	18055011028	15,00	3473,19	1000,63	70,00	2001,25565
Patate	18055011029	14,00	3377,35	884,88	65,00	1769,76686
Patate	18055011030	25,00	11085,85	879,49	65,00	1758,97663
Patate	18055011031	14,00	5933,27	553,24	65,00	1106,47919
Patate	18055011039	23,00	6382,31	1822,60	65,00	3645,20977
Patate	18055011040	26,00	6901,31	2320,63	70,00	4641,25117
Patate	18055011041	1,00	40,58	0,00	30,00	0
Patate	18055011042	1,00	63,49	0,00	30,00	0
Patate	18055011043	1,00	110,65	0,00	30,00	0
Patate	18055011044	8,00	3160,84	710,97	50,00	1421,94161
Patate	18055011045	82,00	74651,50	5443,63	55,00	10887,2561
Patate	18055011046	5,00	1820,66	363,95	50,00	727,907149

Patate	18055011047	87,00	54126,25	4712,07	55,00	9424,13353
Patate	18055011048	7,00	2404,72	196,91	55,00	393,824994
Patate	18055011049	4,00	3964,79	254,80	55,00	509,607906
Patate	18055012004	3,00	2838,37	118,36	65,00	236,710526
Patate	18055012005	15,00	4947,34	505,96	65,00	1011,92612
Patate	18055012006	8,00	6034,18	489,87	65,00	979,745519
Patate	18055012007	27,00	6420,82	1399,52	65,00	2799,04503
Patate	18055012008	15,00	10362,88	645,25	55,00	1290,49093
Patate	18055012009	3,00	6071,24	47,98	0,00	0
Patate	18055012010	22,00	17428,52	885,09	55,00	1770,1703
Patate	18055012012	9,00	6786,45	635,43	65,00	1270,85779
Patate	18055012013	10,00	6433,34	1447,31	65,00	2894,61373
Patate	18055012014	17,00	6387,96	1326,56	65,00	2653,1264
Patate	18055012015	19,00	3421,92	1765,65	70,00	3531,3043
Patate	18055012016	12,00	3233,47	1184,72	70,00	2369,43163
Patate	18055012017	13,00	3356,81	866,84	70,00	1733,6885
Patate	18055012018	7,00	3272,01	317,32	55,00	634,641429
Patate	18055012019	15,00	3295,21	771,18	55,00	1542,3663
Patate	18055012021	4,00	6535,16	546,62	55,00	1093,24564
Patate	18055012022	11,00	6630,02	471,74	55,00	943,470063
Patate	18055012023	18,00	6812,22	2350,63	70,00	4701,26402
Patate	18055012024	27,00	6778,01	2923,97	70,00	5847,94656
Patate	18055012025	30,00	6515,49	4882,23	70,00	9764,45915
Patate	18055012026	67,00	68825,02	3286,93	15,00	6573,86341
Patate	18055012027	14,00	15556,45	258,82	15,00	517,637542
Patate	18055012029	46,00	40659,46	1330,35	15,00	2660,69974
Patate	18055012030	4,00	2570,50	229,29	15,00	458,583572
Patate	18055012031	12,00	17933,92	496,90	15,00	993,795359
Patate	18055012032	1,00	4447,91	0,00	15,00	0
Patate	18055012033	8,00	7714,30	797,69	15,00	1595,38824
Patate	18055013001	4,00	5623,38	2701,76	70,00	5403,51503
Patate	18055013002	1,00	5228,26	52,69	70,00	105,387428
Patate	18055013003	30,00	7014,77	3027,65	70,00	6055,29997
Patate	18055013004	13,00	6471,57	1494,24	55,00	2988,47482
Patate	18055013005	14,00	23877,60	1921,40	0,00	0
Patate	18055013015	15,00	6610,29	1009,01	55,00	2018,02615
Patate	18055013016	23,00	6859,59	1508,22	70,00	3016,44369
Patate	18055013017	22,00	7022,05	3277,10	70,00	6554,2014
Patate	18055013018	1,00	7338,07	1884,10	70,00	3768,20985
Patate	18055013019	1,00	6181,73	1894,04	70,00	3788,07628
Patate	18055013020	33,00	6535,32	2563,66	70,00	5127,32976
Patate	18055013021	23,00	6597,56	1077,90	70,00	2155,79842
Patate	18055013022	14,00	6365,48	964,53	55,00	1929,06564
Patate	18055013023	21,00	18798,50	825,56	45,00	1651,11705
Patate	18055013027	4,00	7094,67	1677,09	55,00	3354,18256

Patate	18055013028	15,00	6892,33	474,64	55,00	949,289897
Patate	18055013029	22,00	8245,07	1348,02	55,00	2696,04973
Patate	18055013030	15,00	4464,68	540,75	55,00	1081,49057
Patate	18055013031	6,00	4770,58	0,00	45,00	0
Patate	18055013032	75,00	80641,21	3625,11	45,00	7250,21586
Patate	18055014001	5,00	1986,41	277,96	65,00	555,915677
Patate	18055014003	22,00	10587,54	1878,86	65,00	3757,72118
Patate	18055014005	15,00	6258,91	1253,82	65,00	2507,63052
Patate	18055014006	24,00	6263,37	2214,19	70,00	4428,37897
Patate	18055014007	16,00	6510,07	865,53	70,00	1731,0572
Patate	18055014008	11,00	6800,18	1470,02	65,00	2940,04649
Patate	18055014009	24,00	16461,60	1331,39	65,00	2662,77491
Patate	18055014011	19,00	13672,18	1534,07	30,00	3068,14668
Patate	18055014014	36,00	188724,97	2960,73	0,00	0
Patate	18055014016	6,00	5818,06	288,91	65,00	577,82095
Patate	18055014017	11,00	2432,06	720,87	70,00	1441,73506
Patate	18055014018	42,00	65137,24	2045,22	20,00	4090,43606
Patate	18055014019	18,00	3376,05	830,97	70,00	1661,9405
Patate	18055014020	17,00	21623,26	891,39	30,00	1782,78586
Patate	18055014021	2,00	581,44	223,29	30,00	446,580126
Patate	18055014022	9,00	4632,75	607,32	30,00	1214,63726
Patate	18055014024	23,00	44451,25	5177,41	70,00	10354,8156
Patate	18055014041	1,00	785,76	326,99	65,00	653,987729
Patate	18055015001	40,00	241213,50	1857,57	15,00	3715,1304
Patate	18055016001	4,00	47039,85	163,06	0,00	0
Patate	18055016002	73,00	139419,91	4083,16	20,00	8166,31071
Patate	18055016003	10,00	11957,90	220,44	20,00	440,882581
Patate	18055016004	20,00	16961,56	476,54	20,00	953,082346
Patate	18055016005	63,00	57395,10	4010,16	55,00	8020,31347
Patate	18055016006	5,00	574,92	156,41	70,00	312,81632
Patate	18055016007	16,00	4295,93	914,54	70,00	1829,08123
Patate	18055016009	37,00	96553,12	1368,16	20,00	2736,31644
Patate	18055016010	4,00	6517,30	92,82	20,00	185,644092
Patate	18055016012	1,00	1064,65	0,00	0,00	0

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

z. Niveles de edificación parroquia Sucre

Por otro lado, la parroquia Sucre, las áreas edificadas presentan una amplia dispersión, reflejando diferentes niveles de densidad constructiva, mientras que el COS fluctúa entre el 20% y el 70%, indicando usos diversos del suelo. Por ejemplo, las manzanas con

mayores áreas edificadas totales, como la 18055312005 (3439,46 m²) y la 18055313001 (2373,53 m²), muestran un COS más alto (70%), destacando su mayor intensidad constructiva.

Tabla 50 Niveles de Edificación Parroquia Sucre

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificada Total
		# de predios	Manzana	PB	PB	M2
			M2	M2	%	
Sucre	18055311001	12,00	18811,29	647,18	55,00	717,83
Sucre	18055311002	57,00	88727,56	1206,91	55,00	1206,91
Sucre	18055311003	2,00	11601,40	304,55	55,00	304,55
Sucre	18055312001	1,00	18085,30	991,56	70,00	1920,18
Sucre	18055312002	34,00	38596,56	1537,48	20,00	1563,28
Sucre	18055312003	34,00	56243,37	1262,04	20,00	1262,04
Sucre	18055312004	40,00	30055,71	2240,02	20,00	2397,16
Sucre	18055312005	5,00	14574,63	2357,24	70,00	3439,46
Sucre	18055313001	12,00	12211,09	2093,04	70,00	2373,53
Sucre	18055313002	59,00	36070,62	1807,19	20,00	1892,35
Sucre	18055313003	56,00	45318,24	1582,10	20,00	1663,16
Sucre	18055313004	27,00	20856,90	1451,99	55,00	1646,69
Sucre	18055314001	25,00	29746,38	811,78	55,00	837,48
Sucre	18055314002	22,00	10159,31	2197,22	70,00	2489,56
Sucre	18055314003	26,00	15987,07	1183,84	70,00	1599,05
Sucre	18055314004	24,00	9088,86	1253,06	70,00	1276,66
Sucre	18055314005	49,00	48354,78	1939,07	55,00	2004,76
Sucre	18055316013	15,00	8603,71	0,00	55,00	0,00
Sucre	18055316014	25,00	20666,59	0,00	55,00	0,00
Sucre	18055316015	26,00	13294,39	1522,88	70,00	1915,36
Sucre	18055316016	14,00	6998,29	385,20	55,00	408,31
Sucre	18055316017	35,00	22327,10	1133,43	55,00	1223,70
Sucre	18055316018	30,00	8367,68	1656,78	70,00	1982,22
Sucre	18055316019	9,00	10099,73	348,44	55,00	437,41
Sucre	18055316020	22,00	18096,10	858,26	70,00	937,05
Sucre	18055316021	6,00	2021,95	130,85	55,00	130,85
Sucre	18055316022	33,00	13540,60	1344,51	70,00	1442,16
Sucre	18055316023	17,00	10392,72	667,36	70,00	845,21
Sucre	18055316024	31,00	14845,85	1298,37	55,00	1414,34
Sucre	18055316025	23,00	15373,04	724,15	70,00	772,29
Sucre	18055316026	10,00	7758,14	614,82	55,00	719,90

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

aa. Niveles de edificación parroquia El Triunfo

En cuanto a los niveles de edificación, la información muestra que las manzanas con mayores áreas totales, como la 18055111001 (96842,23 m²), tienden a tener menor densidad edificada en comparación con otras más pequeñas. Algunos sectores, como las manzanas 18055114001 a 18055114010, muestran áreas edificadas nulas, lo que sugiere que están destinadas a otros usos o en estado no desarrollado. Por otro lado, las manzanas como la 18055111002 y 18055112006 destacan por sus altas áreas edificadas totales (3901,84 m² y 3789,28 m², respectivamente), con un COS de 70%, indicando una mayor intensidad constructiva.

Tabla 51 Niveles de Edificación Parroquia El Triunfo

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificada Total
		# de predios	Manzana	PB	PB	m2
			M2	M2	%	
El Triunfo	18055111001	40,00	96842,23	1049,05	70,00	1160,13
El Triunfo	18055111002	24,00	8110,62	3447,89	70,00	3901,84
El Triunfo	18055111003	26,00	8014,79	1347,62	70,00	1686,87
El Triunfo	18055111004	17,00	6340,81	1143,25	70,00	1558,26
El Triunfo	18055111005	19,00	10482,94	1101,09	70,00	1338,55
El Triunfo	18055112001	24,00	5548,16	1259,69	0,00	1456,41
El Triunfo	18055112002	1,00	7545,95	992,72	55,00	992,72
El Triunfo	18055112003	18,00	11856,66	398,78	55,00	468,26
El Triunfo	18055112004	23,00	11237,27	1017,94	55,00	1017,94
El Triunfo	18055112005	16,00	7589,38	279,45	55,00	350,61
El Triunfo	18055112006	38,00	8864,51	2572,83	70,00	3789,28
El Triunfo	18055113001	8,00	7240,51	1136,21	70,00	1527,20
El Triunfo	18055113002	18,00	6947,23	1031,11	55,00	1159,20
El Triunfo	18055113003	13,00	8539,69	636,13	50,00	673,09
El Triunfo	18055113004	23,00	35184,60	1468,87	50,00	1518,58
El Triunfo	18055113005	27,00	33808,25	956,67	50,00	1216,85
El Triunfo	18055114001	17,00	29798,12	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114002	16,00	14150,17	0,00	55,00	0,00
El Triunfo	18055114003	6,00	2706,38	0,00	55,00	0,00

El Triunfo	18055114004	4,00	6257,84	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114005	7,00	7374,75	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114006	5,00	11033,92	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114007	5,00	4374,88	0,00	55,00	0,00
El Triunfo	18055114008	8,00	3749,79	0,00	55,00	0,00
El Triunfo	18055114009	14,00	8768,37	0,00	55,00	0,00
El Triunfo	18055114010	7,00	1435,04	0,00	55,00	0,00

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

bb. Niveles de edificación parroquia los Andes

En cuanto a la parroquia los Andes esta cuenta con cuatro manzanas de las cuales se observa una diferencia significativa en el tamaño y desarrollo de las manzanas. La manzana 18055211004 es la más grande, con 49231,81 m² y 45 predios, teniendo un área edificada total de 3497,74 m², lo que indica un uso más intensivo del suelo. En contraste, la manzana 18055211001, con solo un predio y un área total de 8450,26 m², tiene un área edificada mínima de 134,20 m², sugiriendo un menor nivel de desarrollo. El COS en todas las manzanas es del 20%, lo que refleja una baja densidad edificada y un uso moderado del suelo en esta parroquia.

Tabla 52 Niveles de Edificación parroquia Los Andes

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificada Total
		# de predios	Manzana	PB	PB	m2
			M2	M2	%	
Los Andes	18055211001	1,00	8450,25791	134,20	20,00	134,20
Los Andes	18055211002	7,00	4729,43165	524,03	20,00	552,97
Los Andes	18055211003	11,00	14809,3449	1198,36	20,00	1352,68
Los Andes	18055211004	45,00	49231,8062	3362,86	20,00	3497,74

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

1.4.5.4. Análisis y cálculo de los niveles de Ocupación del suelo urbano

cc. Análisis y cálculo de los niveles de Ocupación del suelo urbano parroquia Patate

La parroquia Patate por su parte muestra una predominancia en manzanas con categorías de Formación y Desarrollo” en niveles que van desde el 25% hasta más del 75% de ocupación. Por ejemplo, la manzana 18055011003 tiene un rango de ocupación entre el 50% y el 75%, con un nivel de ocupación del 53.83%, destinada principalmente a complementación, mientras que la manzana 18055011045, con un área total de 74,651.50 m², muestra una ocupación del 13.26%, enfocándose en formación. Sobreocupación se tiene en la manzana central donde el nivel de ocupación llega a ser superior al 100%, a pesar de estas variaciones, es notable que varias manzanas cuentan con áreas vacantes significativas, que todavía pueden ser aprovechadas para vivienda o equipamiento.

Tabla 53: Ocupación del suelo urbano-Patate

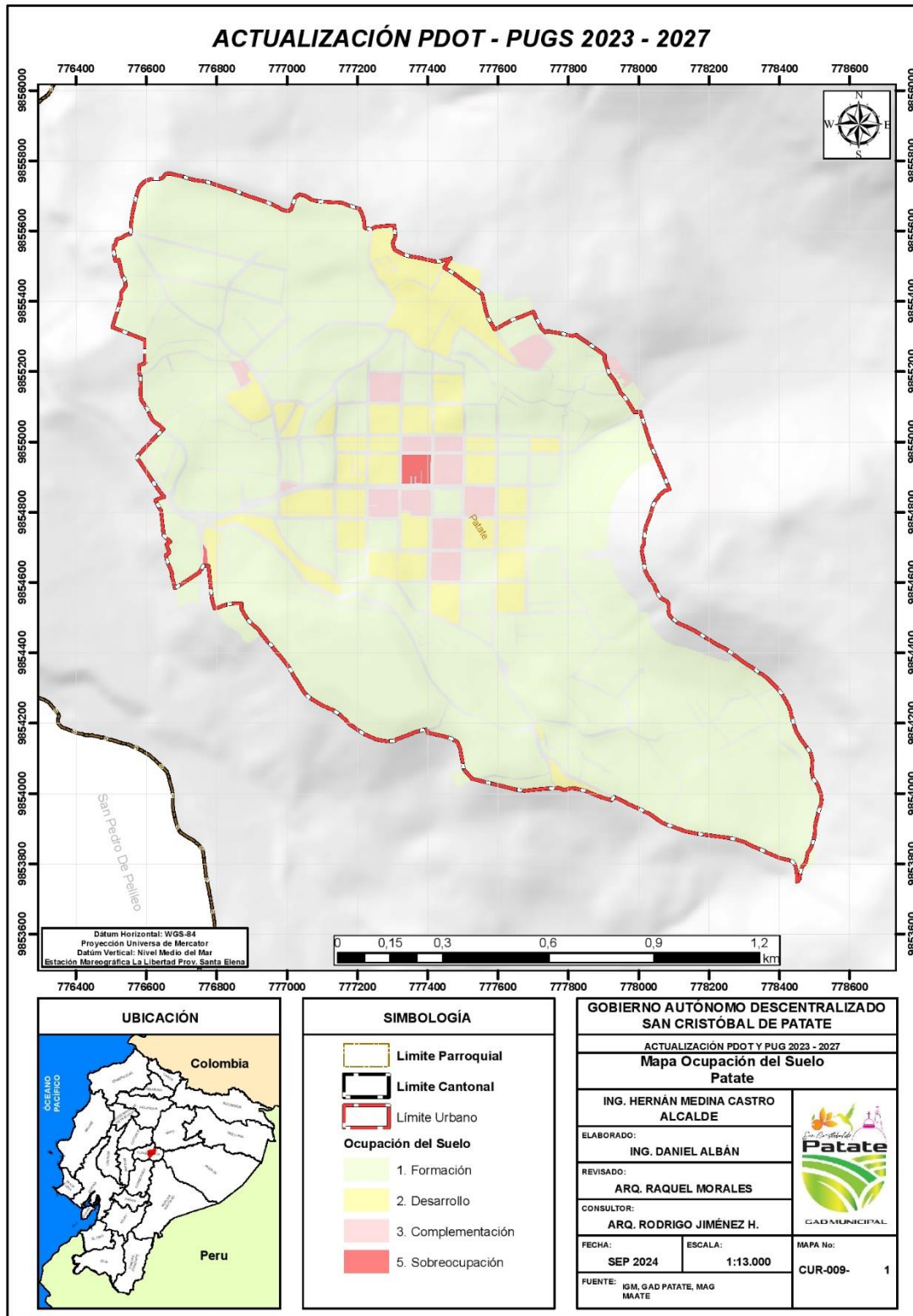
Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable	Nivel de Ocupación del Suelo
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB	%
			M2	M2	%	M2	
Patate	18055011001	32,00	32834,52	1629,37	55,00	18058,98	9,02
Patate	18055011003	12,00	2584,49	695,63	50,00	1292,24	53,83
Patate	18055011006	1,00	43134,96	3313,38	50,00	21567,48	15,36
Patate	18055011009	10,00	6947,77	594,74	65,00	4516,05	13,17
Patate	18055011010	14,00	7128,84	2390,36	65,00	4633,74	51,59
Patate	18055011011	14,00	6987,81	700,92	50,00	3493,91	20,06
Patate	18055011014	22,00	7453,28	1724,17	50,00	3726,64	46,27
Patate	18055011022	5,00	2769,82	442,79	50,00	1384,91	31,97
Patate	18055011023	7,00	2911,32	509,72	50,00	1455,66	35,02
Patate	18055011025	6,00	5050,19	380,17	50,00	2525,09	15,06
Patate	18055011026	8,00	6674,17	523,01	50,00	3337,09	15,67
Patate	18055011027	25,00	6918,86	1431,03	65,00	4497,26	31,82
Patate	18055011028	15,00	3473,19	1000,63	70,00	2431,23	41,16
Patate	18055011029	14,00	3377,35	884,88	65,00	2195,28	40,31
Patate	18055011030	25,00	11085,85	879,49	65,00	7205,80	12,21
Patate	18055011031	14,00	5933,27	553,24	65,00	3856,63	14,35
Patate	18055011039	23,00	6382,31	1822,60	65,00	4148,50	43,93
Patate	18055011040	26,00	6901,31	2320,63	70,00	4830,91	48,04
Patate	18055011041	1,00	40,58	0,00	30,00	12,17	0,00
Patate	18055011042	1,00	63,49	0,00	30,00	19,05	0,00
Patate	18055011043	1,00	110,65	0,00	30,00	33,20	0,00
Patate	18055011044	8,00	3160,84	710,97	50,00	1580,42	44,99
Patate	18055011045	82,00	74651,50	5443,63	55,00	41058,32	13,26
Patate	18055011046	5,00	1820,66	363,95	50,00	910,33	39,98
Patate	18055011047	87,00	54126,25	4712,07	55,00	29769,44	15,83

Patate	18055011048	7,00	2404,72	196,91	55,00	1322,59	14,89
Patate	18055011049	4,00	3964,79	254,80	55,00	2180,63	11,68
Patate	18055012004	3,00	2838,37	118,36	65,00	1844,94	6,42
Patate	18055012005	15,00	4947,34	505,96	65,00	3215,77	15,73
Patate	18055012006	8,00	6034,18	489,87	65,00	3922,22	12,49
Patate	18055012007	27,00	6420,82	1399,52	65,00	4173,53	33,53
Patate	18055012008	15,00	10362,88	645,25	55,00	5699,58	11,32
Patate	18055012009	3,00	6071,24	47,98	0,00	0,00	0,00
Patate	18055012010	22,00	17428,52	885,09	55,00	9585,69	9,23
Patate	18055012012	9,00	6786,45	635,43	65,00	4411,19	14,40
Patate	18055012013	10,00	6433,34	1447,31	65,00	4181,67	34,61
Patate	18055012014	17,00	6387,96	1326,56	65,00	4152,17	31,95
Patate	18055012015	19,00	3421,92	1765,65	70,00	2395,35	73,71
Patate	18055012016	12,00	3233,47	1184,72	70,00	2263,43	52,34
Patate	18055012017	13,00	3356,81	866,84	70,00	2349,77	36,89
Patate	18055012018	7,00	3272,01	317,32	55,00	1799,61	17,63
Patate	18055012019	15,00	3295,21	771,18	55,00	1812,36	42,55
Patate	18055012021	4,00	6535,16	546,62	55,00	3594,34	15,21
Patate	18055012022	11,00	6630,02	471,74	55,00	3646,51	12,94
Patate	18055012023	18,00	6812,22	2350,63	70,00	4768,56	49,29
Patate	18055012024	27,00	6778,01	2923,97	70,00	4744,61	61,63
Patate	18055012025	30,00	6515,49	4882,23	70,00	4560,84	107,05
Patate	18055012026	67,00	68825,02	3286,93	15,00	10323,75	31,84
Patate	18055012027	14,00	15556,45	258,82	15,00	2333,47	11,09
Patate	18055012029	46,00	40659,46	1330,35	15,00	6098,92	21,81
Patate	18055012030	4,00	2570,50	229,29	15,00	385,57	59,47
Patate	18055012031	12,00	17933,92	496,90	15,00	2690,09	18,47
Patate	18055012032	1,00	4447,91	0,00	15,00	667,19	0,00
Patate	18055012033	8,00	7714,30	797,69	15,00	1157,15	68,94
Patate	18055013001	4,00	5623,38	2701,76	70,00	3936,37	68,64
Patate	18055013002	1,00	5228,26	52,69	70,00	3659,78	1,44
Patate	18055013003	30,00	7014,77	3027,65	70,00	4910,34	61,66
Patate	18055013004	13,00	6471,57	1494,24	55,00	3559,36	41,98
Patate	18055013005	14,00	23877,60	1921,40	0,00	0,00	0,00
Patate	18055013015	15,00	6610,29	1009,01	55,00	3635,66	27,75
Patate	18055013016	23,00	6859,59	1508,22	70,00	4801,71	31,41
Patate	18055013017	22,00	7022,05	3277,10	70,00	4915,44	66,67
Patate	18055013018	1,00	7338,07	1884,10	70,00	5136,65	36,68
Patate	18055013019	1,00	6181,73	1894,04	70,00	4327,21	43,77
Patate	18055013020	33,00	6535,32	2563,66	70,00	4574,73	56,04
Patate	18055013021	23,00	6597,56	1077,90	70,00	4618,29	23,34
Patate	18055013022	14,00	6365,48	964,53	55,00	3501,02	27,55
Patate	18055013023	21,00	18798,50	825,56	45,00	8459,32	9,76
Patate	18055013027	4,00	7094,67	1677,09	55,00	3902,07	42,98

Patate	18055013028	15,00	6892,33	474,64	55,00	3790,78	12,52
Patate	18055013029	22,00	8245,07	1348,02	55,00	4534,79	29,73
Patate	18055013030	15,00	4464,68	540,75	55,00	2455,57	22,02
Patate	18055013031	6,00	4770,58	0,00	45,00	2146,76	0,00
Patate	18055013032	75,00	80641,21	3625,11	45,00	36288,55	9,99
Patate	18055014001	5,00	1986,41	277,96	65,00	1291,17	21,53
Patate	18055014003	22,00	10587,54	1878,86	65,00	6881,90	27,30
Patate	18055014005	15,00	6258,91	1253,82	65,00	4068,29	30,82
Patate	18055014006	24,00	6263,37	2214,19	70,00	4384,36	50,50
Patate	18055014007	16,00	6510,07	865,53	70,00	4557,05	18,99
Patate	18055014008	11,00	6800,18	1470,02	65,00	4420,12	33,26
Patate	18055014009	24,00	16461,60	1331,39	65,00	10700,04	12,44
Patate	18055014011	19,00	13672,18	1534,07	30,00	4101,65	37,40
Patate	18055014014	36,00	188724,97	2960,73	0,00	0,00	0,00
Patate	18055014016	6,00	5818,06	288,91	65,00	3781,74	7,64
Patate	18055014017	11,00	2432,06	720,87	70,00	1702,44	42,34
Patate	18055014018	42,00	65137,24	2045,22	20,00	13027,45	15,70
Patate	18055014019	18,00	3376,05	830,97	70,00	2363,23	35,16
Patate	18055014020	17,00	21623,26	891,39	30,00	6486,98	13,74
Patate	18055014021	2,00	581,44	223,29	30,00	174,43	128,01
Patate	18055014022	9,00	4632,75	607,32	30,00	1389,83	43,70
Patate	18055014024	23,00	44451,25	5177,41	70,00	31115,88	16,64
Patate	18055014041	1,00	785,76	326,99	65,00	510,75	64,02
Patate	18055015001	40,00	241213,50	1857,57	15,00	36182,02	5,13
Patate	18055016001	4,00	47039,85	163,06	0,00	0,00	0,00
Patate	18055016002	73,00	139419,91	4083,16	20,00	27883,98	14,64
Patate	18055016003	10,00	11957,90	220,44	20,00	2391,58	9,22
Patate	18055016004	20,00	16961,56	476,54	20,00	3392,31	14,05
Patate	18055016005	63,00	57395,10	4010,16	55,00	31567,30	12,70
Patate	18055016006	5,00	574,92	156,41	70,00	402,44	38,86
Patate	18055016007	16,00	4295,93	914,54	70,00	3007,15	30,41
Patate	18055016009	37,00	96553,12	1368,16	20,00	19310,62	7,09
Patate	18055016010	4,00	6517,30	92,82	20,00	1303,46	7,12
Patate	18055016012	1,00	1064,65	0,00	0,00	0,00	0,00

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 30: Ocupación del suelo parroquia Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

dd. Análisis y cálculo de los niveles de Ocupación del suelo urbano parroquia Sucre

En cuanto a los niveles de ocupación para la parroquia Sucre se tiene que la categoría predominante en la mayoría del territorio urbano es de tipo formación es, decir que son manzanas que están en proceso de consolidarse, tal es el caso de manzanas como la 18055316013 y 18055311002 muestran un uso muy limitado del suelo. Por otro lado, existen manzanas mayormente consolidadas, pero no llegan alcanzar una sobreocupación ya que las de ocupación mayor no superan el 30% de ocupación construida.

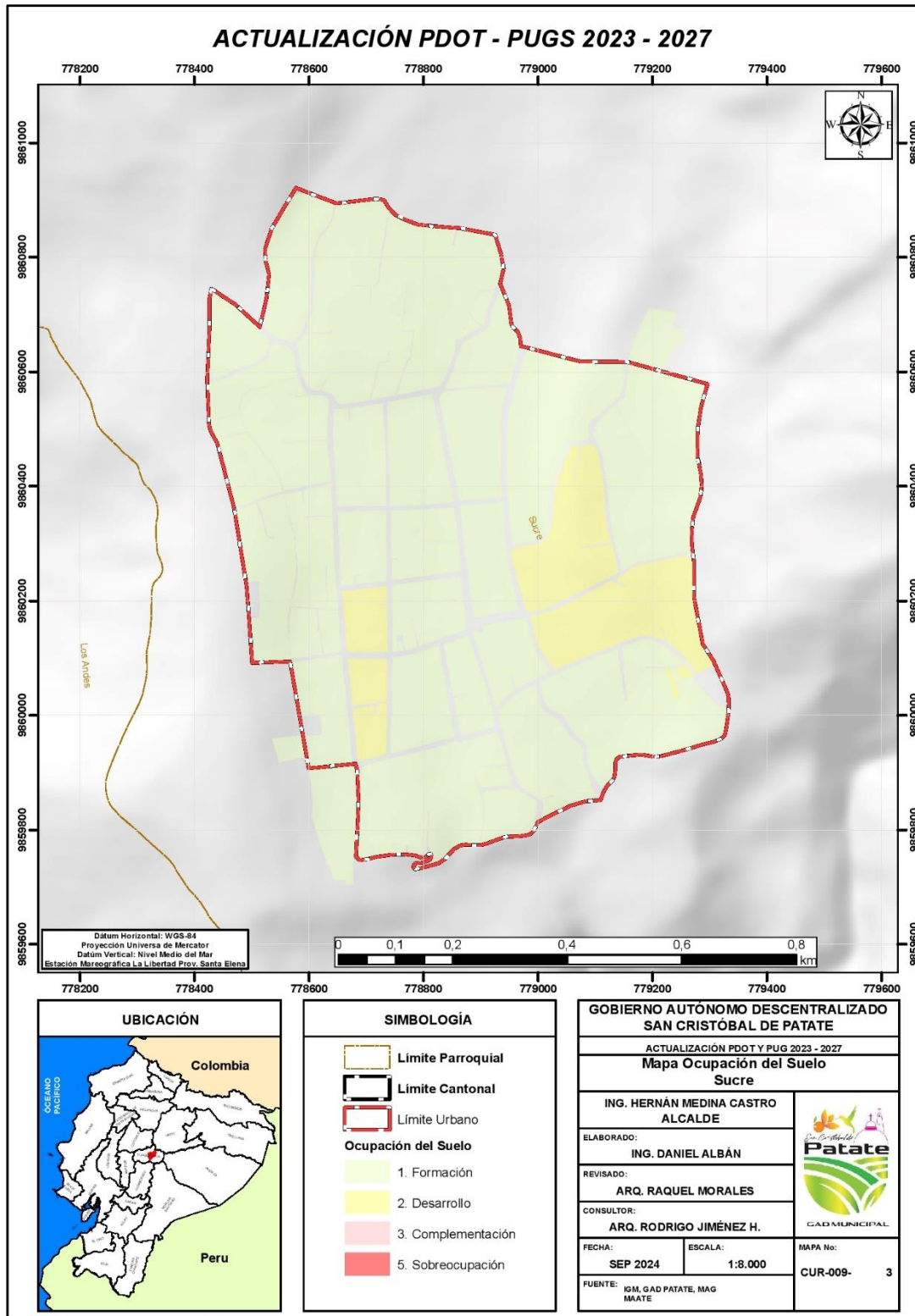
Tabla 54: Ocupación del suelo urbano-Sucre

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	CO S	Área Edificable	Nivel de Ocupación del Suelo
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB	%
			M2	M2	%	M2	
Sucre	18055311001	12,00	18811,29	647,18	55,00	10346,21	6,26
Sucre	18055311002	57,00	88727,56	1206,91	55,00	48800,16	2,47
Sucre	18055311003	2,00	11601,40	304,55	55,00	6380,77	4,77
Sucre	18055312001	1,00	18085,30	991,56	70,00	12659,71	7,83
Sucre	18055312002	34,00	38596,56	1537,48	20,00	7719,31	19,92
Sucre	18055312003	34,00	56243,37	1262,04	20,00	11248,67	11,22
Sucre	18055312004	40,00	30055,71	2240,02	20,00	6011,14	37,26
Sucre	18055312005	5,00	14574,63	2357,24	70,00	10202,24	23,11
Sucre	18055313001	12,00	12211,09	2093,04	70,00	8547,76	24,49
Sucre	18055313002	59,00	36070,62	1807,19	20,00	7214,12	25,05
Sucre	18055313003	56,00	45318,24	1582,10	20,00	9063,65	17,46
Sucre	18055313004	27,00	20856,90	1451,99	55,00	11471,30	12,66
Sucre	18055314001	25,00	29746,38	811,78	55,00	16360,51	4,96
Sucre	18055314002	22,00	10159,31	2197,22	70,00	7111,52	30,90
Sucre	18055314003	26,00	15987,07	1183,84	70,00	11190,95	10,58
Sucre	18055314004	24,00	9088,86	1253,06	70,00	6362,20	19,70

Sucre	180553140 05	49,00	48354,7 8	1939,07	55,0 0	26595,1 3	7,29
Sucre	180553160 13	15,00	8603,71	0,00	55,0 0	4732,04	0,00
Sucre	180553160 14	25,00	20666,5 9	0,00	55,0 0	11366,6 3	0,00
Sucre	180553160 15	26,00	13294,3 9	1522,88	70,0 0	9306,08	16,36
Sucre	180553160 16	14,00	6998,29	385,20	55,0 0	3849,06	10,01
Sucre	180553160 17	35,00	22327,1 0	1133,43	55,0 0	12279,9 0	9,23
Sucre	180553160 18	30,00	8367,68	1656,78	70,0 0	5857,38	28,29
Sucre	180553160 19	9,00	10099,7 3	348,44	55,0 0	5554,85	6,27
Sucre	180553160 20	22,00	18096,1 0	858,26	70,0 0	12667,2 7	6,78
Sucre	180553160 21	6,00	2021,95	130,85	55,0 0	1112,07	11,77
Sucre	180553160 22	33,00	13540,6 0	1344,51	70,0 0	9478,42	14,18
Sucre	180553160 23	17,00	10392,7 2	667,36	70,0 0	7274,91	9,17
Sucre	180553160 24	31,00	14845,8 5	1298,37	55,0 0	8165,22	15,90
Sucre	180553160 25	23,00	15373,0 4	724,15	70,0 0	10761,1 3	6,73
Sucre	180553160 26	10,00	7758,14	614,82	55,0 0	4266,98	14,41

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 31: Ocupación del suelo parroquia Sucre



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ee. Análisis y cálculo de los niveles de Ocupación del suelo urbano parroquia el Triunfo

En la parroquia El Triunfo, los niveles de ocupación reflejan una consolidación significativa en manzanas como la 18055111002, que supera el 75%. Otras manzanas, como la 18055112006 (41.46%) y la 18055111004 (25.76%), también destacan por su mayor nivel de ocupación dentro del área urbana. Sin embargo, en el resto del territorio urbano predomina una baja densidad de ocupación, característica de áreas en formación, lo que indica que, aunque existe un proceso de densificación, este aún es muy limitado.

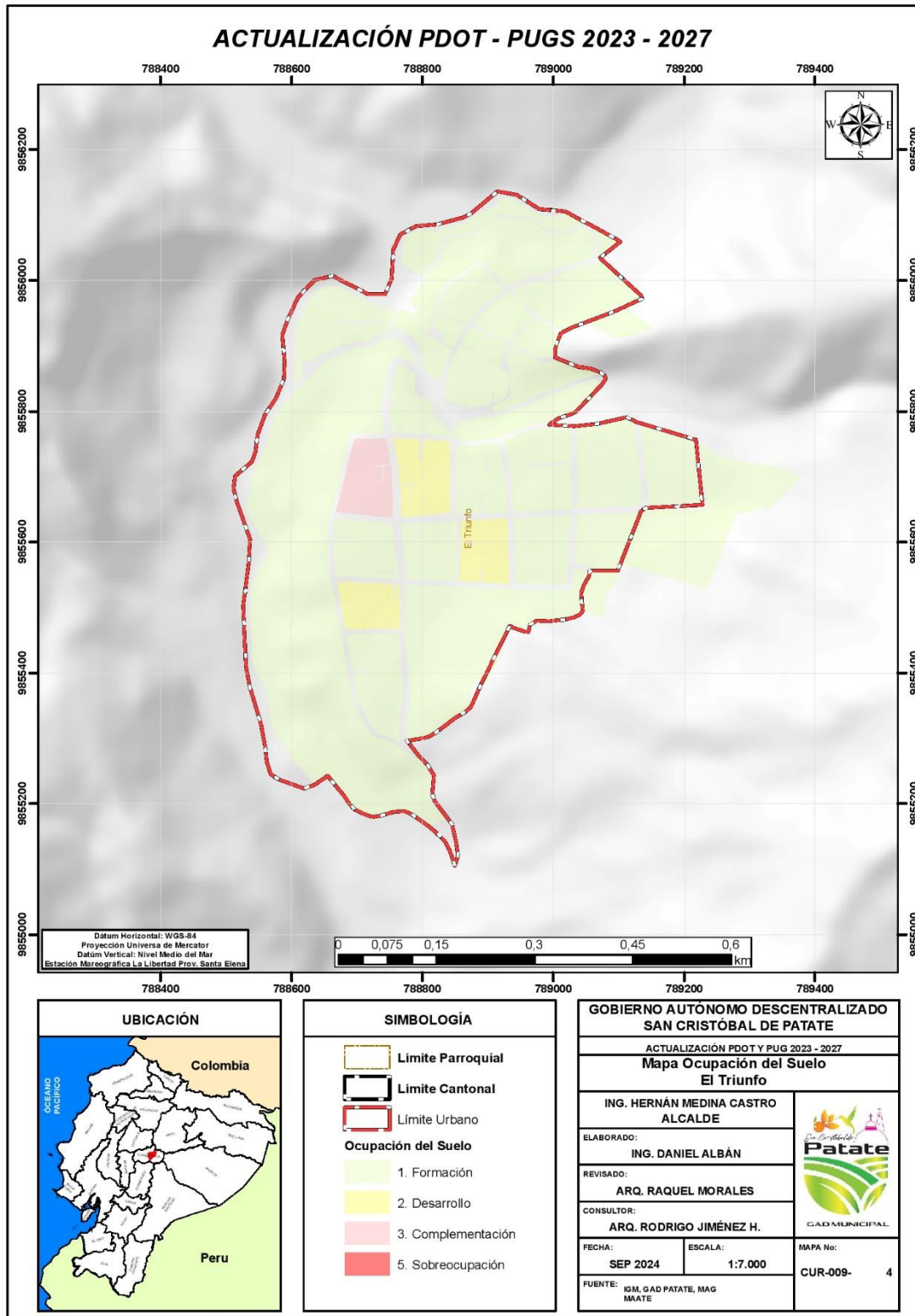
Tabla 55: Ocupación del suelo urbano-El Triunfo

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable	Nivel de Ocupación del Suelo
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB	%
			M2	M2	%	M2	
El Triunfo	18055111001	40,00	96842,23	1049,05	70,00	67789,56	1,55
El Triunfo	18055111002	24,00	8110,62	3447,89	70,00	5677,43	60,73
El Triunfo	18055111003	26,00	8014,79	1347,62	70,00	5610,35	24,02
El Triunfo	18055111004	17,00	6340,81	1143,25	70,00	4438,57	25,76
El Triunfo	18055111005	19,00	10482,94	1101,09	70,00	7338,06	15,01
El Triunfo	18055112001	24,00	5548,16	1259,69	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055112002	1,00	7545,95	992,72	55,00	4150,27	23,92
El Triunfo	18055112003	18,00	11856,66	398,78	55,00	6521,16	6,12
El Triunfo	18055112004	23,00	11237,27	1017,94	55,00	6180,50	16,47
El Triunfo	18055112005	16,00	7589,38	279,45	55,00	4174,16	6,69
El Triunfo	18055112006	38,00	8864,51	2572,83	70,00	6205,16	41,46
El Triunfo	18055113001	8,00	7240,51	1136,21	70,00	5068,35	22,42
El Triunfo	18055113002	18,00	6947,23	1031,11	55,00	3820,97	26,99
El Triunfo	18055113003	13,00	8539,69	636,13	50,00	4269,85	14,90
El Triunfo	18055113004	23,00	35184,60	1468,87	50,00	17592,30	8,35
El Triunfo	18055113005	27,00	33808,25	956,67	50,00	16904,13	5,66
El Triunfo	18055114001	17,00	29798,12	0,00	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114002	16,00	14150,17	0,00	55,00	7782,59	0,00
El Triunfo	18055114003	6,00	2706,38	0,00	55,00	1488,51	0,00
El Triunfo	18055114004	4,00	6257,84	0,00	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114005	7,00	7374,75	0,00	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114006	5,00	11033,92	0,00	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114007	5,00	4374,88	0,00	55,00	2406,18	0,00
El Triunfo	18055114008	8,00	3749,79	0,00	55,00	2062,38	0,00

El Triunfo	18055114009	14,00	8768,37	0,00	55,00	4822,60	0,00
El Triunfo	18055114010	7,00	1435,04	0,00	55,00	789,27	0,00

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 32: Ocupación del suelo parroquia El Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ff. Análisis y cálculo de los niveles de Ocupación del suelo urbano parroquia

Los Andes

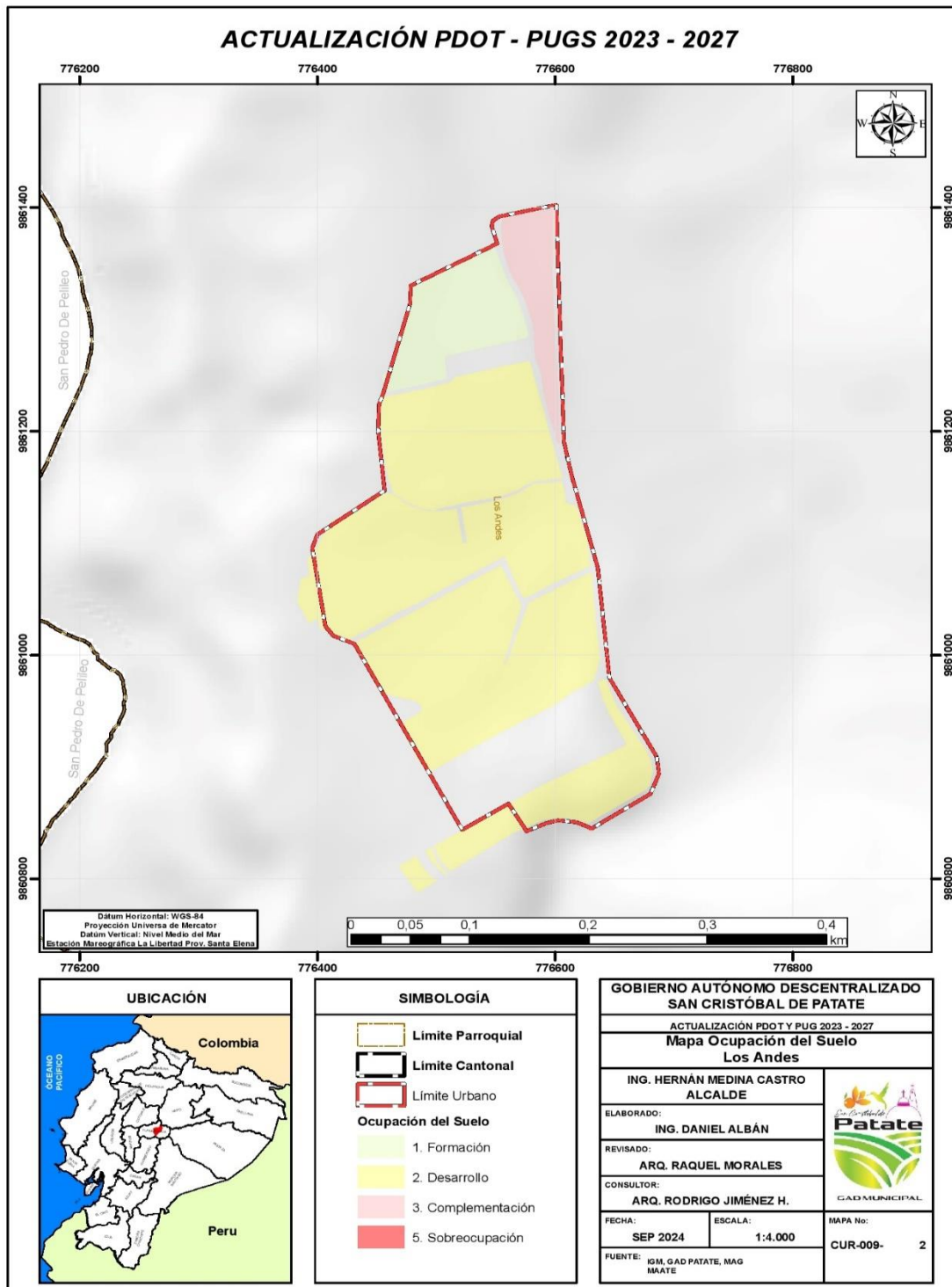
En la parroquia Los Andes, los niveles de ocupación del suelo presentan una variación significativa. La manzana 18055211001 tiene un bajo nivel de ocupación del 7,94%, reflejando un área predominantemente disponible para desarrollo. Por otro lado, la manzana 18055211002 destaca con un nivel de ocupación elevado del 55,40%, señalando un uso más intensivo del suelo. Las manzanas 18055211003 y 18055211004 presentan niveles de ocupación intermedios del 40,46% y 34,15%, respectivamente, lo que indica un avance moderado en categoría de desarrollo urbano en estas áreas.

Tabla 56: Ocupación del suelo urbano-Los Andes

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable	Nivel de Ocupación del Suelo
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB	%
			M2	M2	%	M2	
Los Andes	18055211001	1,00	8450,26	134,20	20,00	1690,05	7,94
Los Andes	18055211002	7,00	4729,43	524,03	20,00	945,89	55,40
Los Andes	18055211003	11,00	14809,34	1198,36	20,00	2961,87	40,46
Los Andes	18055211004	45,00	49231,81	3362,86	20,00	9846,36	34,15

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 33: Ocupación del suelo parroquia los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.5. Análisis área vacante

gg. Análisis área vacante parroquia Patate

En la parroquia de Patate, la distribución de áreas vacantes muestra manzanas con grandes extensiones disponibles, como la manzana 18055011045, con 35614,70 m², y la 18055013032, con 32663,44 m², que reflejan un alto potencial para el establecimiento de vivienda o equipamiento por contraparte existen manzanas con áreas mínimas o incluso negativas, como la 18055012009 (-47,98 m²) y la 18055014014 (-2960,3 m²), lo que podría indicar que no existe espacio adicional vacante dentro de estas manzanas.

Tabla 57 Área vacante Parroquia Patate

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área Vacante M2
		# de predios	
Patate	18055011001	32,00	16429,61
Patate	18055011003	12,00	596,62
Patate	18055011006	1,00	18254,09
Patate	18055011009	10,00	3921,31
Patate	18055011010	14,00	2243,39
Patate	18055011011	14,00	2792,98
Patate	18055011014	22,00	2002,47
Patate	18055011022	5,00	942,12
Patate	18055011023	7,00	945,94
Patate	18055011025	6,00	2144,93
Patate	18055011026	8,00	2814,07
Patate	18055011027	25,00	3066,23
Patate	18055011028	15,00	1430,61
Patate	18055011029	14,00	1310,39
Patate	18055011030	25,00	6326,31
Patate	18055011031	14,00	3303,39
Patate	18055011039	23,00	2325,90
Patate	18055011040	26,00	2510,29
Patate	18055011041	1,00	12,17
Patate	18055011042	1,00	19,05
Patate	18055011043	1,00	33,20
Patate	18055011044	8,00	869,45
Patate	18055011045	82,00	35614,70
Patate	18055011046	5,00	546,37
Patate	18055011047	87,00	25057,37
Patate	18055011048	7,00	1125,68
Patate	18055011049	4,00	1925,83
Patate	18055012004	3,00	1726,59
Patate	18055012005	15,00	2709,81

Patate	18055012006	8,00	3432,34
Patate	18055012007	27,00	2774,01
Patate	18055012008	15,00	5054,34
Patate	18055012009	3,00	-47,98
Patate	18055012010	22,00	8700,60
Patate	18055012012	9,00	3775,76
Patate	18055012013	10,00	2734,36
Patate	18055012014	17,00	2825,61
Patate	18055012015	19,00	629,69
Patate	18055012016	12,00	1078,71
Patate	18055012017	13,00	1482,93
Patate	18055012018	7,00	1482,29
Patate	18055012019	15,00	1041,18
Patate	18055012021	4,00	3047,72
Patate	18055012022	11,00	3174,77
Patate	18055012023	18,00	2417,92
Patate	18055012024	27,00	1820,64
Patate	18055012025	30,00	-321,39
Patate	18055012026	67,00	7036,82
Patate	18055012027	14,00	2074,65
Patate	18055012029	46,00	4768,57
Patate	18055012030	4,00	156,28
Patate	18055012031	12,00	2193,19
Patate	18055012032	1,00	667,19
Patate	18055012033	8,00	359,45
Patate	18055013001	4,00	1234,61
Patate	18055013002	1,00	3607,09
Patate	18055013003	30,00	1882,69
Patate	18055013004	13,00	2065,13
Patate	18055013005	14,00	-1921,40
Patate	18055013015	15,00	2626,65
Patate	18055013016	23,00	3293,49
Patate	18055013017	22,00	1638,34
Patate	18055013018	1,00	3252,54
Patate	18055013019	1,00	2433,18
Patate	18055013020	33,00	2011,06
Patate	18055013021	23,00	3540,39
Patate	18055013022	14,00	2536,48
Patate	18055013023	21,00	7633,77
Patate	18055013027	4,00	2224,98
Patate	18055013028	15,00	3316,14
Patate	18055013029	22,00	3186,76

Patate	18055013030	15,00	1914,83
Patate	18055013031	6,00	2146,76
Patate	18055013032	75,00	32663,44
Patate	18055014001	5,00	1013,21
Patate	18055014003	22,00	5003,04
Patate	18055014005	15,00	2814,48
Patate	18055014006	24,00	2170,17
Patate	18055014007	16,00	3691,52
Patate	18055014008	11,00	2950,09
Patate	18055014009	24,00	9368,65
Patate	18055014011	19,00	2567,58
Patate	18055014014	36,00	-2960,73
Patate	18055014016	6,00	3492,83
Patate	18055014017	11,00	981,58
Patate	18055014018	42,00	10982,23
Patate	18055014019	18,00	1532,26
Patate	18055014020	17,00	5595,58
Patate	18055014021	2,00	-48,86
Patate	18055014022	9,00	782,51
Patate	18055014024	23,00	25938,47
Patate	18055014041	1,00	183,75
Patate	18055015001	40,00	34324,46
Patate	18055016001	4,00	-163,06
Patate	18055016002	73,00	23800,83
Patate	18055016003	10,00	2171,14
Patate	18055016004	20,00	2915,77
Patate	18055016005	63,00	27557,15
Patate	18055016006	5,00	246,03
Patate	18055016007	16,00	2092,61
Patate	18055016009	37,00	17942,47
Patate	18055016010	4,00	1210,64
Patate	18055016012	1,00	0,00

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

hh. Análisis área vacante parroquia Sucre

En la parroquia Sucre, las áreas vacantes varían significativamente entre manzanas, destacándose algunas con grandes extensiones disponibles como la 18055311002, con 47593,24 m², y la 18055314005, con 24656,06 m², que ofrecen amplias posibilidades para desarrollo urbano. Por otro

lado, existen manzanas con áreas más reducidas, como la 18055316021, con solo 981,22 m². En general, las manzanas con mayor número de predios tienden a mostrar áreas vacantes considerables, como la 18055316020, con 22 predios y 11809,01 m². Esta heterogeneidad refleja un balance entre zonas consolidadas y terrenos aún disponibles, lo que evidencia el potencial de expansión y densificación de la parroquia.

Tabla 58 Área Vacante parroquia Sucre

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área Vacante
		# de predios	
Sucre	18055311001	12,00	9699,03
Sucre	18055311002	57,00	47593,24
Sucre	18055311003	2,00	6076,22
Sucre	18055312001	1,00	11668,15
Sucre	18055312002	34,00	6181,84
Sucre	18055312003	34,00	9986,64
Sucre	18055312004	40,00	3771,12
Sucre	18055312005	5,00	7845,00
Sucre	18055313001	12,00	6454,73
Sucre	18055313002	59,00	5406,93
Sucre	18055313003	56,00	7481,55
Sucre	18055313004	27,00	10019,31
Sucre	18055314001	25,00	15548,73
Sucre	18055314002	22,00	4914,30
Sucre	18055314003	26,00	10007,11
Sucre	18055314004	24,00	5109,14
Sucre	18055314005	49,00	24656,06
Sucre	18055316013	15,00	4732,04
Sucre	18055316014	25,00	11366,63
Sucre	18055316015	26,00	7783,19
Sucre	18055316016	14,00	3463,86
Sucre	18055316017	35,00	11146,47
Sucre	18055316018	30,00	4200,60
Sucre	18055316019	9,00	5206,41
Sucre	18055316020	22,00	11809,01
Sucre	18055316021	6,00	981,22
Sucre	18055316022	33,00	8133,91
Sucre	18055316023	17,00	6607,54
Sucre	18055316024	31,00	6866,84
Sucre	18055316025	23,00	10036,98
Sucre	18055316026	10,00	3652,16

Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

ii. Análisis área vacante parroquia El Triunfo

En la parroquia El Triunfo, las áreas vacantes presentan una considerable variación, destacando la manzana 18055111001 con 66740,51 m² como la de mayor extensión disponible, lo que refleja un alto potencial para futuros desarrollos. En contraste, varias manzanas, como la 18055114001 y la 18055114004, registran áreas vacantes nulas, sugiriendo consolidación total. Otras manzanas, como la 18055113004 y la 18055113005, ofrecen espacios significativos de 16123,43 m² y 15,94746 m², respectivamente, mientras que áreas menores, como la 18055114010 con 789,27 m², muestran disponibilidad más limitada. En general, la parroquia combina sectores consolidados con zonas aún en proceso de ocupación.

Tabla 59 Área vacante Parroquia El Triunfo

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área Vacante
		# de predios	
El Triunfo	18055111001	40,00	66740,51
El Triunfo	18055111002	24,00	2229,54
El Triunfo	18055111003	26,00	4262,73
El Triunfo	18055111004	17,00	3295,32
El Triunfo	18055111005	19,00	6236,97
El Triunfo	18055112001	24,00	-1259,69
El Triunfo	18055112002	1,00	3157,55
El Triunfo	18055112003	18,00	6122,38
El Triunfo	18055112004	23,00	5162,56
El Triunfo	18055112005	16,00	3894,71
El Triunfo	18055112006	38,00	3632,32
El Triunfo	18055113001	8,00	3932,15
El Triunfo	18055113002	18,00	2789,86
El Triunfo	18055113003	13,00	3633,71
El Triunfo	18055113004	23,00	16123,43

El Triunfo	18055113005	27,00	15947,46
El Triunfo	18055114001	17,00	0,00
El Triunfo	18055114002	16,00	7782,59
El Triunfo	18055114003	6,00	1488,51
El Triunfo	18055114004	4,00	0,00
El Triunfo	18055114005	7,00	0,00
El Triunfo	18055114006	5,00	0,00
El Triunfo	18055114007	5,00	2406,18
El Triunfo	18055114008	8,00	2062,38
El Triunfo	18055114009	14,00	4822,60
El Triunfo	18055114010	7,00	789,27

Fuente: Catastro GAD Patate,2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

jj. Análisis área vacante parroquia Los Andes

En la parroquia Los Andes, las áreas vacantes en su mayoría poseen un notable espacio disponible para desarrollo urbano. Las manzanas mayormente consolidadas como la 18055211002 cuenta con una menor área vacante de 421.85 m², a nivel general la parroquia presenta una distribución mixta de terrenos disponibles, con ciertas áreas más densamente ocupadas y otras con mayor potencial de expansión.

Tabla 60 Área vacante Parroquia Los Andes

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área Vacante
		# de predios	
Los Andes	18055211001	1,00	1555,85
Los Andes	18055211002	7,00	421,85
Los Andes	18055211003	11,00	1763,51
Los Andes	18055211004	45,00	6483,50

Fuente: Catastro GAD Patate,2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

1.4.5.6. Determinación de la edificabilidad

La edificabilidad se determina analizando el número de predios por manzana y el área vacante disponible en cada una. Este cálculo parte de la identificación del espacio aún no construido (área vacante) y su relación con los parámetros urbanísticos, como el Coeficiente de Ocupación del Suelo

(COS) o los límites de altura y densidad permitidos. Estos datos permiten determinar cuánto se puede construir en cada manzana, considerando tanto el área libre disponible como la normativa aplicable.

1.4.5.7. Área edificada en otros pisos

kk. Área edificada otros pisos parroquia Patate

Los resultados generales del área edificada en otros pisos indican que la parroquia Patate cuenta con amplias superficies edificadas, gracias a la predominancia de construcciones de dos pisos que incrementan significativamente el espacio construido en la parroquia.

Tabla 61 : Área Edificada de otros pisos parroquia Patate

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área edificada total otros pisos m2
		# de predios	
Patate	18055011001	32,00	1881,519
Patate	18055011003	12,00	941,790
Patate	18055011006	1,00	3487,746
Patate	18055011009	10,00	815,755
Patate	18055011010	14,00	3037,730
Patate	18055011011	14,00	826,898
Patate	18055011014	22,00	2454,465
Patate	18055011022	5,00	669,001

Patate	18055011023	7,00	592,155
Patate	18055011025	6,00	599,029
Patate	18055011026	8,00	712,840
Patate	18055011027	25,00	2077,184
Patate	18055011028	15,00	1929,668
Patate	18055011029	14,00	1608,703
Patate	18055011030	25,00	1218,006
Patate	18055011031	14,00	975,323
Patate	18055011039	23,00	2969,626
Patate	18055011040	26,00	4831,694
Patate	18055011041	1,00	0,000
Patate	18055011042	1,00	0,000
Patate	18055011043	1,00	0,000
Patate	18055011044	8,00	761,643
Patate	18055011045	82,00	6915,019
Patate	18055011046	5,00	546,384
Patate	18055011047	87,00	5104,261
Patate	18055011048	7,00	196,912
Patate	18055011049	4,00	254,804
Patate	18055012004	3,00	153,568
Patate	18055012005	15,00	722,549
Patate	18055012006	8,00	660,619
Patate	18055012007	27,00	2309,113
Patate	18055012008	15,00	1023,810
Patate	18055012009	3,00	47,977
Patate	18055012010	22,00	1068,800
Patate	18055012012	9,00	917,414
Patate	18055012013	10,00	2390,636
Patate	18055012014	17,00	2023,745
Patate	18055012015	19,00	3461,772
Patate	18055012016	12,00	1982,304
Patate	18055012017	13,00	1051,933
Patate	18055012018	7,00	499,802
Patate	18055012019	15,00	1193,790
Patate	18055012021	4,00	570,103
Patate	18055012022	11,00	530,027
Patate	18055012023	18,00	3304,189
Patate	18055012024	27,00	5675,570
Patate	18055012025	30,00	9283,558
Patate	18055012026	67,00	4711,656

Patate	18055012027	14,00	315,735
Patate	18055012029	46,00	1466,221
Patate	18055012030	4,00	229,292
Patate	18055012031	12,00	496,898
Patate	18055012032	1,00	0,000
Patate	18055012033	8,00	797,694
Patate	18055013001	4,00	4515,285
Patate	18055013002	1,00	52,694
Patate	18055013003	30,00	6935,539
Patate	18055013004	13,00	2350,161
Patate	18055013005	14,00	2826,399
Patate	18055013015	15,00	1530,676
Patate	18055013016	23,00	3069,089
Patate	18055013017	22,00	6331,347
Patate	18055013018	1,00	2051,088
Patate	18055013019	1,00	1894,038
Patate	18055013020	33,00	4792,876
Patate	18055013021	23,00	1450,536
Patate	18055013022	14,00	1237,671
Patate	18055013023	21,00	1036,034
Patate	18055013027	4,00	2023,034
Patate	18055013028	15,00	637,390
Patate	18055013029	22,00	1798,026
Patate	18055013030	15,00	1006,512
Patate	18055013031	6,00	0,000
Patate	18055013032	75,00	4230,660
Patate	18055014001	5,00	578,664
Patate	18055014003	22,00	3427,923
Patate	18055014005	15,00	2287,981
Patate	18055014006	24,00	4338,935
Patate	18055014007	16,00	1402,674
Patate	18055014008	11,00	3099,378
Patate	18055014009	24,00	1548,574
Patate	18055014011	19,00	2372,331
Patate	18055014014	36,00	3020,163
Patate	18055014016	6,00	523,644
Patate	18055014017	11,00	1148,282
Patate	18055014018	42,00	2276,948
Patate	18055014019	18,00	1260,077
Patate	18055014020	17,00	1023,691

Patate	18055014021	2,00	281,018
Patate	18055014022	9,00	852,825
Patate	18055014024	23,00	5367,566
Patate	18055014041	1,00	1097,862
Patate	18055015001	40,00	1857,565
Patate	18055016001	4,00	163,065
Patate	18055016002	73,00	4412,976
Patate	18055016003	10,00	220,441
Patate	18055016004	20,00	564,335
Patate	18055016005	63,00	4326,727
Patate	18055016006	5,00	286,590
Patate	18055016007	16,00	1410,810
Patate	18055016009	37,00	1531,613
Patate	18055016010	4,00	92,822
Patate	18055016012	1,00	0,000

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

II. Área edificada otros pisos parroquia Sucre

Para el caso de la parroquia Sucre la situación es similar, existen construcciones que poseen una edificación superior a un piso que favorece el espacio de vivienda para los habitantes de la parroquia.

Tabla 62: Área Edificada de otros pisos parroquia Sucre

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área edificada total otros pisos m2
		# de predios	
Sucre	18055311001	12,00	717,832
Sucre	18055311002	57,00	1206,912
Sucre	18055311003	2,00	304,551
Sucre	18055312001	1,00	1920,181
Sucre	18055312002	34,00	1563,278
Sucre	18055312003	34,00	1262,036
Sucre	18055312004	40,00	2397,161
Sucre	18055312005	5,00	3439,462
Sucre	18055313001	12,00	2373,531
Sucre	18055313002	59,00	1892,353
Sucre	18055313003	56,00	1663,160
Sucre	18055313004	27,00	1646,693
Sucre	18055314001	25,00	837,477

Sucre	18055314002	22,00	2489,561
Sucre	18055314003	26,00	1599,050
Sucre	18055314004	24,00	1276,664
Sucre	18055314005	49,00	2004,757
Sucre	18055316013	15,00	0,000
Sucre	18055316014	25,00	0,000
Sucre	18055316015	26,00	1915,363
Sucre	18055316016	14,00	408,314
Sucre	18055316017	35,00	1223,696
Sucre	18055316018	30,00	1982,219
Sucre	18055316019	9,00	437,410
Sucre	18055316020	22,00	937,054
Sucre	18055316021	6,00	130,854
Sucre	18055316022	33,00	1442,157
Sucre	18055316023	17,00	845,213
Sucre	18055316024	31,00	1414,335
Sucre	18055316025	23,00	772,286
Sucre	18055316026	10,00	719,902

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

mm. Área edificada otros pisos parroquia El Triunfo

El Triunfo por su parte muestran una distribución en pisos superiores de hasta 3901,840 m² en las zonas más desarrolladas. Las áreas con mayor construcción suelen concentrarse en manzanas con un número significativo de predios.

Tabla 63 : Área Edificada de otros pisos parroquia El Triunfo

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área edificada total otros pisos m2
		# de predios	
El Triunfo	18055111001	40,00	1160,133
El Triunfo	18055111002	24,00	3901,840
El Triunfo	18055111003	26,00	1686,866
El Triunfo	18055111004	17,00	1558,261
El Triunfo	18055111005	19,00	1338,551
El Triunfo	18055112001	24,00	1456,414
El Triunfo	18055112002	1,00	992,724
El Triunfo	18055112003	18,00	468,261
El Triunfo	18055112004	23,00	1017,940
El Triunfo	18055112005	16,00	350,608

El Triunfo	18055112006	38,00	3789,282
El Triunfo	18055113001	8,00	1527,199
El Triunfo	18055113002	18,00	1159,202
El Triunfo	18055113003	13,00	673,086
El Triunfo	18055113004	23,00	1518,581
El Triunfo	18055113005	27,00	1216,848
El Triunfo	18055114001	17,00	0,000
El Triunfo	18055114002	16,00	0,000
El Triunfo	18055114003	6,00	0,000
El Triunfo	18055114004	4,00	0,000
El Triunfo	18055114005	7,00	0,000
El Triunfo	18055114006	5,00	0,000
El Triunfo	18055114007	5,00	0,000
El Triunfo	18055114008	8,00	0,000
El Triunfo	18055114009	14,00	0,000
El Triunfo	18055114010	7,00	0,000

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

nn. Área edificada otros pisos parroquia Los Andes

En la parroquia Los Andes, las áreas edificadas en otros pisos, incluyen desde aquellas que poseen una propiedad, como en la 18055211001 con un área edificada de 134.2 m², hasta manzanas con una concentración de alrededor de 45 predios que suman un área en otros pisos de 3497,741 m².

Tabla 64: : Área Edificada de otros pisos parroquia los Andes

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área edificada total otros pisos m2
		# de predios	
Los Andes	18055211001	1,00	134,200
Los Andes	18055211002	7,00	552,966
Los Andes	18055211003	11,00	1352,684
Los Andes	18055211004	45,00	3497,741

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

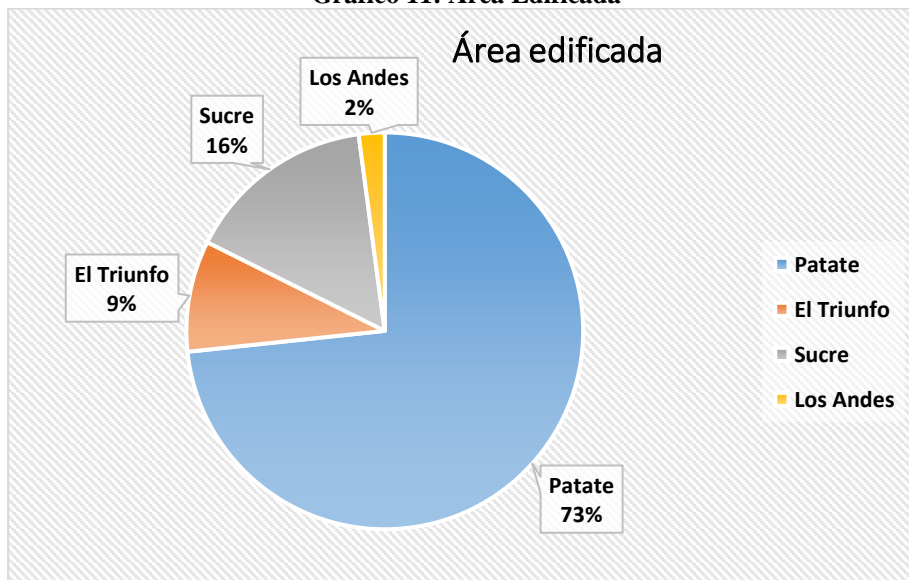
Tabla 65: Área edificada por manzana

Parroquia	Área edificada por manzana	
	Área Edificada Total	Área Edificada Total
	ha	%
Patate	19,28	73,32%
El Triunfo	2,38	9,05%
Sucre	4,08	15,52%
Los Andes	0,55	2,11%
Total	26,30	100,00%

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

La tabla por su parte muestra la distribución del área edificada total para las cuatro parroquias: Patate, El Triunfo, Sucre y Los Andes. Se observa que la parroquia Patate concentra la mayor parte del área edificada total, con un 73,32%, seguida por Sucre con un 15,52%. La parroquia el Triunfo representa el 9,05% y Los Andes el 2,11% restante. Esto indica una marcada concentración del desarrollo urbano en la parroquia de Patate, mientras que las otras parroquias presentan una menor proporción de área construida, lo que sugiere que puede venir influenciada por accesibilidad a servicios básicos, tramitología, nivel de fraccionamiento entre otros.

Gráfico 11: Área Edificada



Fuente: Catastro GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

1.4.5.8. Área edificada total

oo. Área edificada parroquia Patate

La parroquia Patate en cuanto al área edificada muestra que gran parte de las manzanas cuentan con un área edificada mayor a 2000 m², por lo que se consideran zonas con áreas prediales que aún tienen espacio para consolidarse.

Tabla 66: Área edificada parroquia Patate

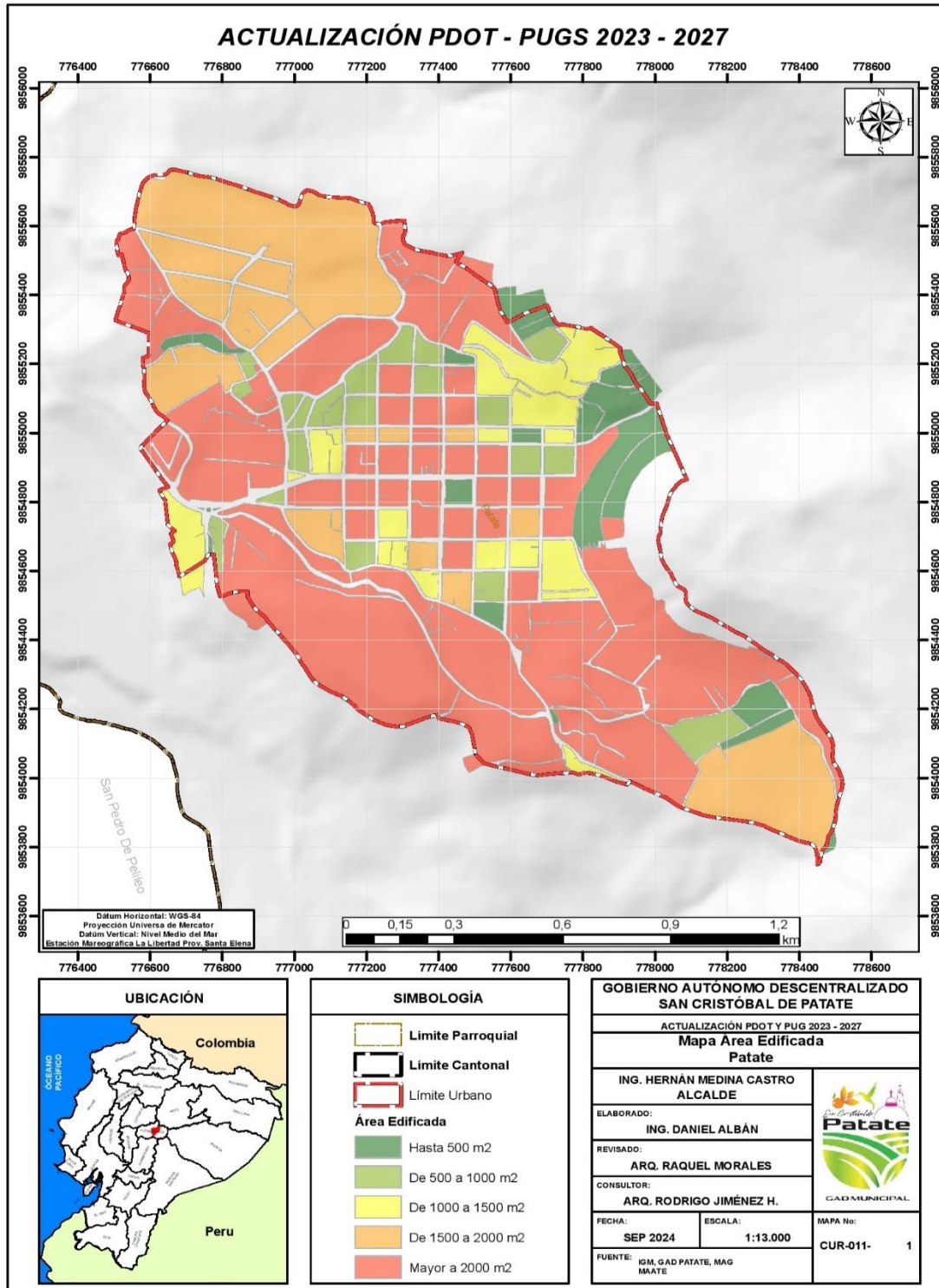
Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área	Área Edificada
		# de predios	Manzana	PB
			M2	M2
Patate	18055011001	32,00	32834,52	1629,37
Patate	18055011003	12,00	2584,49	695,63
Patate	18055011006	1,00	43134,96	3313,38
Patate	18055011009	10,00	6947,77	594,74
Patate	18055011010	14,00	7128,84	2390,36
Patate	18055011011	14,00	6987,81	700,92
Patate	18055011014	22,00	7453,28	1724,17
Patate	18055011022	5,00	2769,82	442,79
Patate	18055011023	7,00	2911,32	509,72
Patate	18055011025	6,00	5050,19	380,17
Patate	18055011026	8,00	6674,17	523,01
Patate	18055011027	25,00	6918,86	1431,03
Patate	18055011028	15,00	3473,19	1000,63
Patate	18055011029	14,00	3377,35	884,88
Patate	18055011030	25,00	11085,85	879,49
Patate	18055011031	14,00	5933,27	553,24
Patate	18055011039	23,00	6382,31	1822,60
Patate	18055011040	26,00	6901,31	2320,63
Patate	18055011041	1,00	40,58	0,00
Patate	18055011042	1,00	63,49	0,00
Patate	18055011043	1,00	110,65	0,00
Patate	18055011044	8,00	3160,84	710,97
Patate	18055011045	82,00	74651,50	5443,63
Patate	18055011046	5,00	1820,66	363,95
Patate	18055011047	87,00	54126,25	4712,07
Patate	18055011048	7,00	2404,72	196,91
Patate	18055011049	4,00	3964,79	254,80

Patate	18055012004	3,00	2838,37	118,36
Patate	18055012005	15,00	4947,34	505,96
Patate	18055012006	8,00	6034,18	489,87
Patate	18055012007	27,00	6420,82	1399,52
Patate	18055012008	15,00	10362,88	645,25
Patate	18055012009	3,00	6071,24	47,98
Patate	18055012010	22,00	17428,52	885,09
Patate	18055012012	9,00	6786,45	635,43
Patate	18055012013	10,00	6433,34	1447,31
Patate	18055012014	17,00	6387,96	1326,56
Patate	18055012015	19,00	3421,92	1765,65
Patate	18055012016	12,00	3233,47	1184,72
Patate	18055012017	13,00	3356,81	866,84
Patate	18055012018	7,00	3272,01	317,32
Patate	18055012019	15,00	3295,21	771,18
Patate	18055012021	4,00	6535,16	546,62
Patate	18055012022	11,00	6630,02	471,74
Patate	18055012023	18,00	6812,22	2350,63
Patate	18055012024	27,00	6778,01	2923,97
Patate	18055012025	30,00	6515,49	4882,23
Patate	18055012026	67,00	68825,02	3286,93
Patate	18055012027	14,00	15556,45	258,82
Patate	18055012029	46,00	40659,46	1330,35
Patate	18055012030	4,00	2570,50	229,29
Patate	18055012031	12,00	17933,92	496,90
Patate	18055012032	1,00	4447,91	0,00
Patate	18055012033	8,00	7714,30	797,69
Patate	18055013001	4,00	5623,38	2701,76
Patate	18055013002	1,00	5228,26	52,69
Patate	18055013003	30,00	7014,77	3027,65
Patate	18055013004	13,00	6471,57	1494,24
Patate	18055013005	14,00	23877,60	1921,40
Patate	18055013015	15,00	6610,29	1009,01
Patate	18055013016	23,00	6859,59	1508,22
Patate	18055013017	22,00	7022,05	3277,10
Patate	18055013018	1,00	7338,07	1884,10
Patate	18055013019	1,00	6181,73	1894,04
Patate	18055013020	33,00	6535,32	2563,66
Patate	18055013021	23,00	6597,56	1077,90
Patate	18055013022	14,00	6365,48	964,53

Patate	18055013023	21,00	18798,50	825,56
Patate	18055013027	4,00	7094,67	1677,09
Patate	18055013028	15,00	6892,33	474,64
Patate	18055013029	22,00	8245,07	1348,02
Patate	18055013030	15,00	4464,68	540,75
Patate	18055013031	6,00	4770,58	0,00
Patate	18055013032	75,00	80641,21	3625,11
Patate	18055014001	5,00	1986,41	277,96
Patate	18055014003	22,00	10587,54	1878,86
Patate	18055014005	15,00	6258,91	1253,82
Patate	18055014006	24,00	6263,37	2214,19
Patate	18055014007	16,00	6510,07	865,53
Patate	18055014008	11,00	6800,18	1470,02
Patate	18055014009	24,00	16461,60	1331,39
Patate	18055014011	19,00	13672,18	1534,07
Patate	18055014014	36,00	188724,97	2960,73
Patate	18055014016	6,00	5818,06	288,91
Patate	18055014017	11,00	2432,06	720,87
Patate	18055014018	42,00	65137,24	2045,22
Patate	18055014019	18,00	3376,05	830,97
Patate	18055014020	17,00	21623,26	891,39
Patate	18055014021	2,00	581,44	223,29
Patate	18055014022	9,00	4632,75	607,32
Patate	18055014024	23,00	44451,25	5177,41
Patate	18055014041	1,00	785,76	326,99
Patate	18055015001	40,00	241213,50	1857,57
Patate	18055016001	4,00	47039,85	163,06
Patate	18055016002	73,00	139419,91	4083,16
Patate	18055016003	10,00	11957,90	220,44
Patate	18055016004	20,00	16961,56	476,54
Patate	18055016005	63,00	57395,10	4010,16
Patate	18055016006	5,00	574,92	156,41
Patate	18055016007	16,00	4295,93	914,54
Patate	18055016009	37,00	96553,12	1368,16
Patate	18055016010	4,00	6517,30	92,82
Patate	18055016012	1,00	1064,65	0,00

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 34: Mapa de edificabilidad- Área Edificada parroquia Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

pp. Área edificada parroquia Sucre

El análisis del área edificada en planta baja (PB) para la parroquia Sucre por su parte muestra una distribución más heterogénea con áreas edificadas promedios de 1500 a 2000 m², como es el caso de las manzanas 8055316014, 18055312005, 18055313001 por citar como ejemplo. Por otro lado, hay manzanas con áreas edificadas moderadas en relación con su extensión, como la 18055316016 con 385,20 m², o la 18055316019 con 348.44 m², lo que podría indicar un menor nivel de desarrollo o usos predominantes distintos al residencial o comercial.

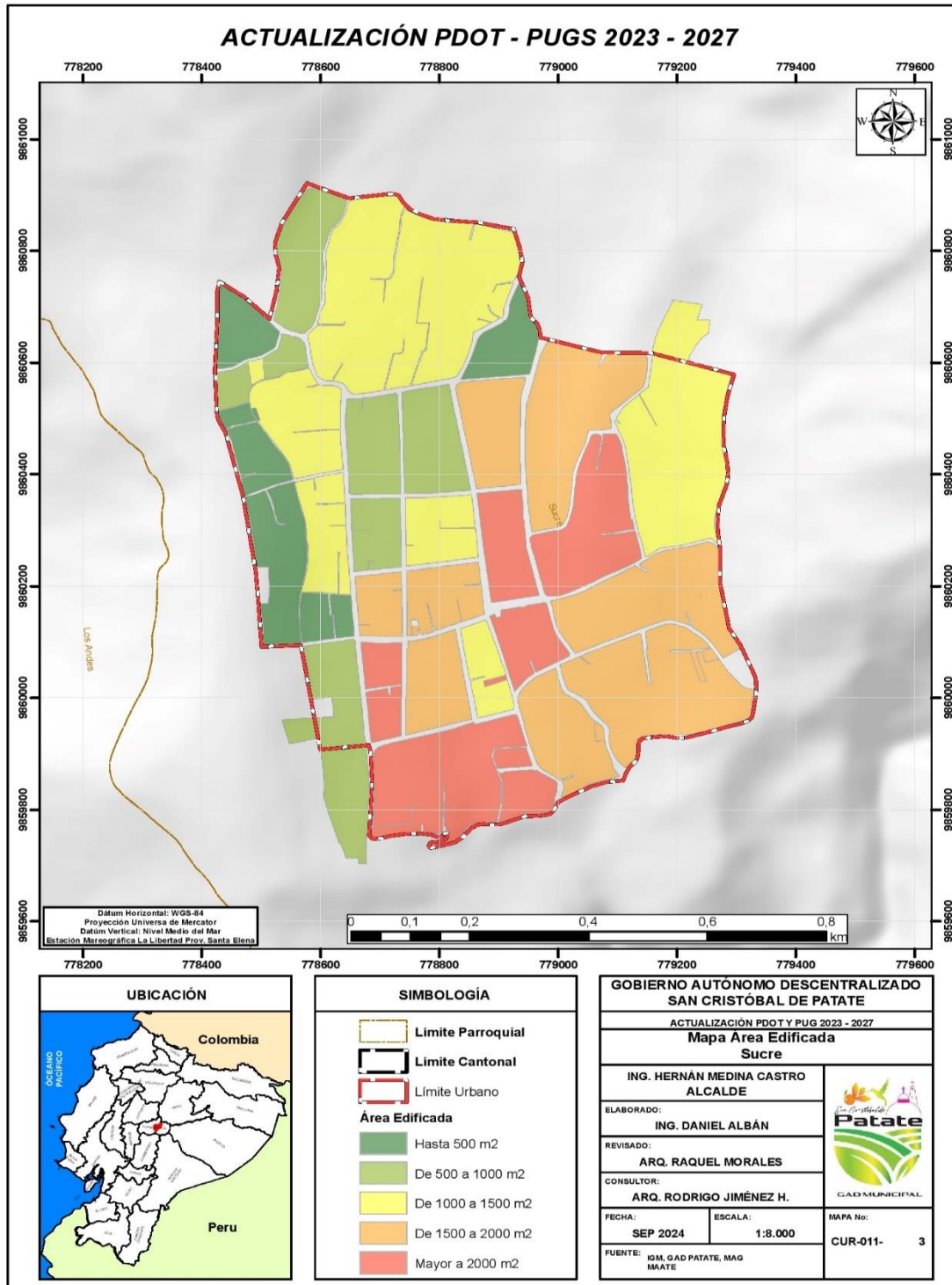
Tabla 67: Área edificada parroquia Sucre

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada
		# de predios	Manzana	PB
			M2	M2
Sucre	18055311001	12,00	18811,29	647,18
Sucre	18055311002	57,00	88727,56	1206,91
Sucre	18055311003	2,00	11601,40	304,55
Sucre	18055312001	1,00	18085,30	991,56
Sucre	18055312002	34,00	38596,56	1537,48
Sucre	18055312003	34,00	56243,37	1262,04
Sucre	18055312004	40,00	30055,71	2240,02
Sucre	18055312005	5,00	14574,63	2357,24
Sucre	18055313001	12,00	12211,09	2093,04
Sucre	18055313002	59,00	36070,62	1807,19
Sucre	18055313003	56,00	45318,24	1582,10
Sucre	18055313004	27,00	20856,90	1451,99
Sucre	18055314001	25,00	29746,38	811,78
Sucre	18055314002	22,00	10159,31	2197,22
Sucre	18055314003	26,00	15987,07	1183,84
Sucre	18055314004	24,00	9088,86	1253,06
Sucre	18055314005	49,00	48354,78	1939,07
Sucre	18055316013	15,00	8603,71	0,00
Sucre	18055316014	25,00	20666,59	0,00
Sucre	18055316015	26,00	13294,39	1522,88
Sucre	18055316016	14,00	6998,29	385,20
Sucre	18055316017	35,00	22327,10	1133,43
Sucre	18055316018	30,00	8367,68	1656,78
Sucre	18055316019	9,00	10099,73	348,44
Sucre	18055316020	22,00	18096,10	858,26

Sucre	18055316021	6,00	2021,95	130,85
Sucre	18055316022	33,00	13540,60	1344,51
Sucre	18055316023	17,00	10392,72	667,36
Sucre	18055316024	31,00	14845,85	1298,37
Sucre	18055316025	23,00	15373,04	724,15
Sucre	18055316026	10,00	7758,14	614,82

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 35: Mapa de edificabilidad- Área Edificada parroquia Sucre



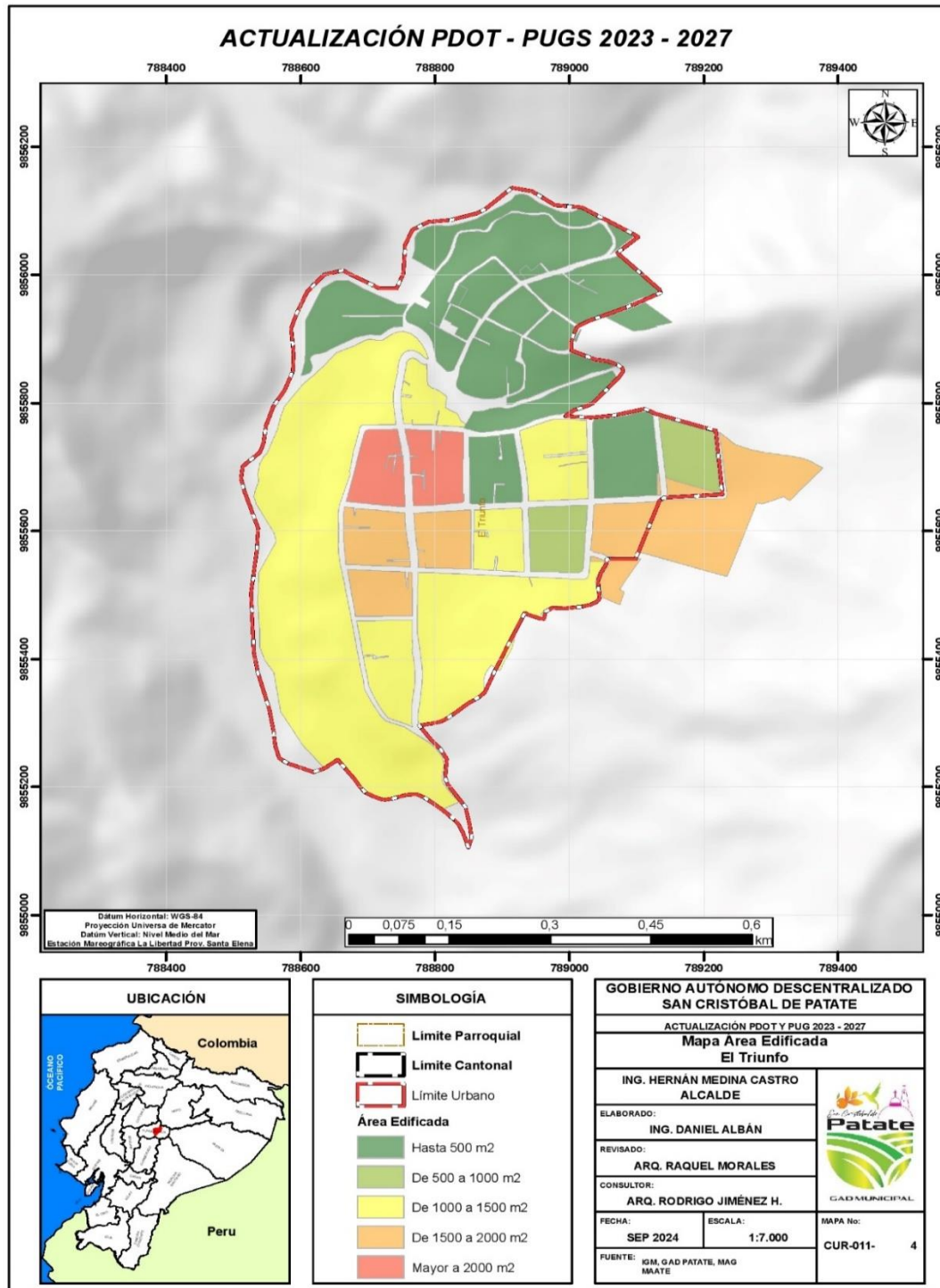
Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 qq. Área edificada parroquia El Triunfo

El análisis del área edificada en planta baja (PB) en la parroquia El Triunfo muestra que las manzanas con mayor área edificada PB promedia un área superior a 2000 m², sobre todo en el centro de la parroquia donde se concentra la parte residencial, por el contrario en el caso de las manzanas 18055114001 a 18055114010 no presentan edificadas lo que sugiere la existencia de terrenos vacíos o usos del suelo destinados a actividades no edificadas, como agricultura, espacios recreativos o reservas de crecimiento urbano.

Tabla 68: Área Edificada parroquia el Triunfo

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada
		# de predios	Manzana	PB
			M2	M2
El Triunfo	18055111001	40,00	96842,23	1049,05
El Triunfo	18055111002	24,00	8110,62	3447,89
El Triunfo	18055111003	26,00	8014,79	1347,62
El Triunfo	18055111004	17,00	6340,81	1143,25
El Triunfo	18055111005	19,00	10482,94	1101,09
El Triunfo	18055112001	24,00	5548,16	1259,69
El Triunfo	18055112002	1,00	7545,95	992,72
El Triunfo	18055112003	18,00	11856,66	398,78
El Triunfo	18055112004	23,00	11237,27	1017,94
El Triunfo	18055112005	16,00	7589,38	279,45
El Triunfo	18055112006	38,00	8864,51	2572,83
El Triunfo	18055113001	8,00	7240,51	1136,21
El Triunfo	18055113002	18,00	6947,23	1031,11
El Triunfo	18055113003	13,00	8539,69	636,13
El Triunfo	18055113004	23,00	35184,60	1468,87
El Triunfo	18055113005	27,00	33808,25	956,67
El Triunfo	18055114001	17,00	29798,12	0,00
El Triunfo	18055114002	16,00	14150,17	0,00
El Triunfo	18055114003	6,00	2706,38	0,00
El Triunfo	18055114004	4,00	6257,84	0,00
El Triunfo	18055114005	7,00	7374,75	0,00
El Triunfo	18055114006	5,00	11033,92	0,00
El Triunfo	18055114007	5,00	4374,88	0,00
El Triunfo	18055114008	8,00	3749,79	0,00
El Triunfo	18055114009	14,00	8768,37	0,00
El Triunfo	18055114010	7,00	1435,04	0,00

Mapa 36: Área Edificada parroquia el Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

rr. Área edificada parroquia Los Andes

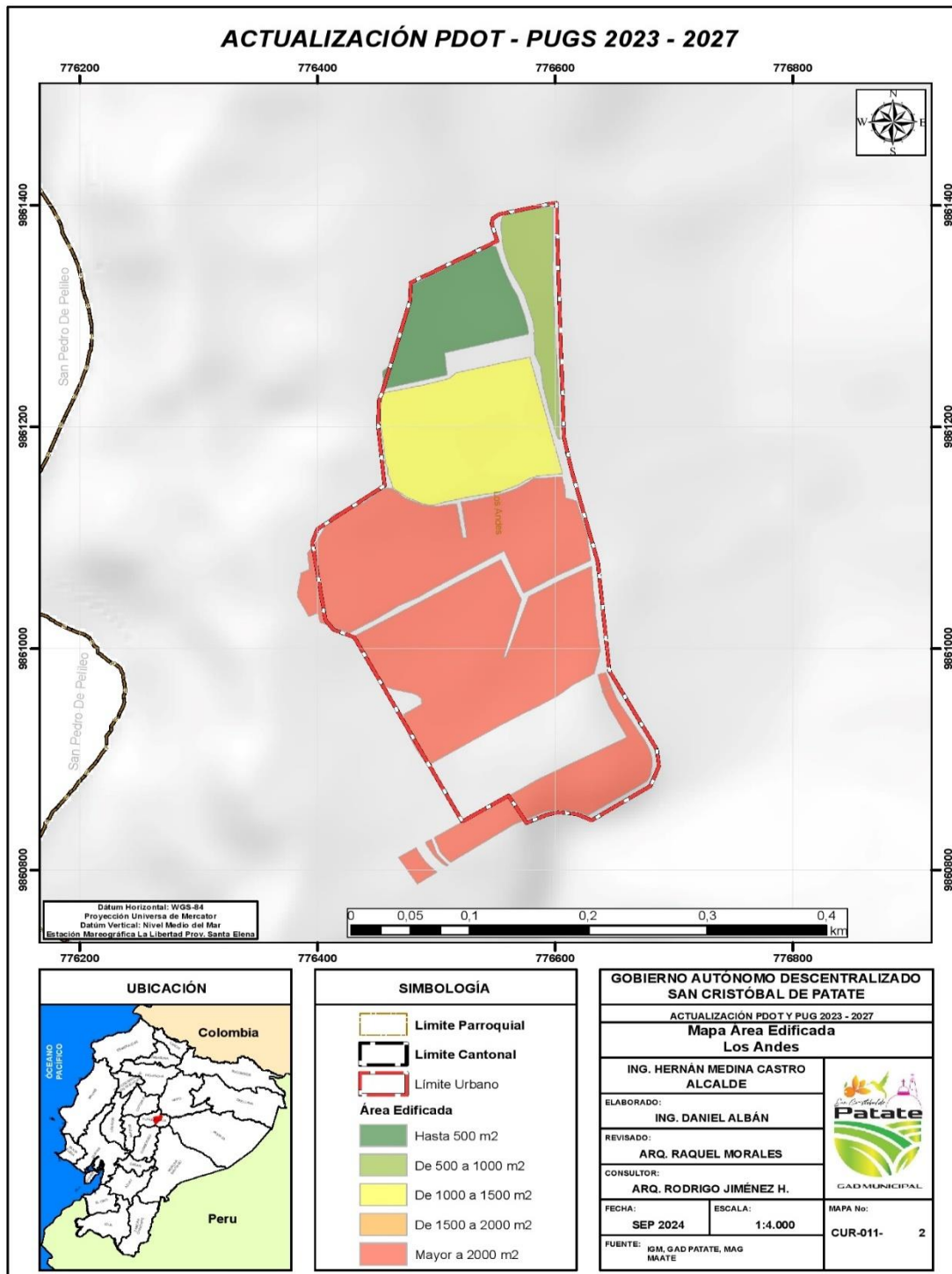
Para el caso del área edificada de la parroquia Los Andes la manzana 18055211004 sobresale con 45 predios y un área edificada PB de 3362,86 m², lo que refleja una alta concentración de construcciones, posiblemente destinadas a uso residencial, comercial o mixto. Por contraparte el resto de las manzanas poseen áreas edificadas menores lo que sugiere un uso del suelo menos intensivo, quizás orientado a actividades agrícolas, recreativas o con potencial para un mayor desarrollo urbano.

Tabla 69: Área edificada parroquia los Andes

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada
		# de predios	Manzana	PB
			M2	M2
Los Andes	18055211001	1,00	8450,26	134,20
Los Andes	18055211002	7,00	4729,43	524,03
Los Andes	18055211003	11,00	14809,34	1198,36
Los Andes	18055211004	45,00	49231,81	3362,86

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 37: Área Edificada parroquia Los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

El área destinada a procesos de edificación e indica el área o espacio destinado para la edificación bajo la normativa correspondiente. En este contexto, la parroquia urbana de Patate dispone de

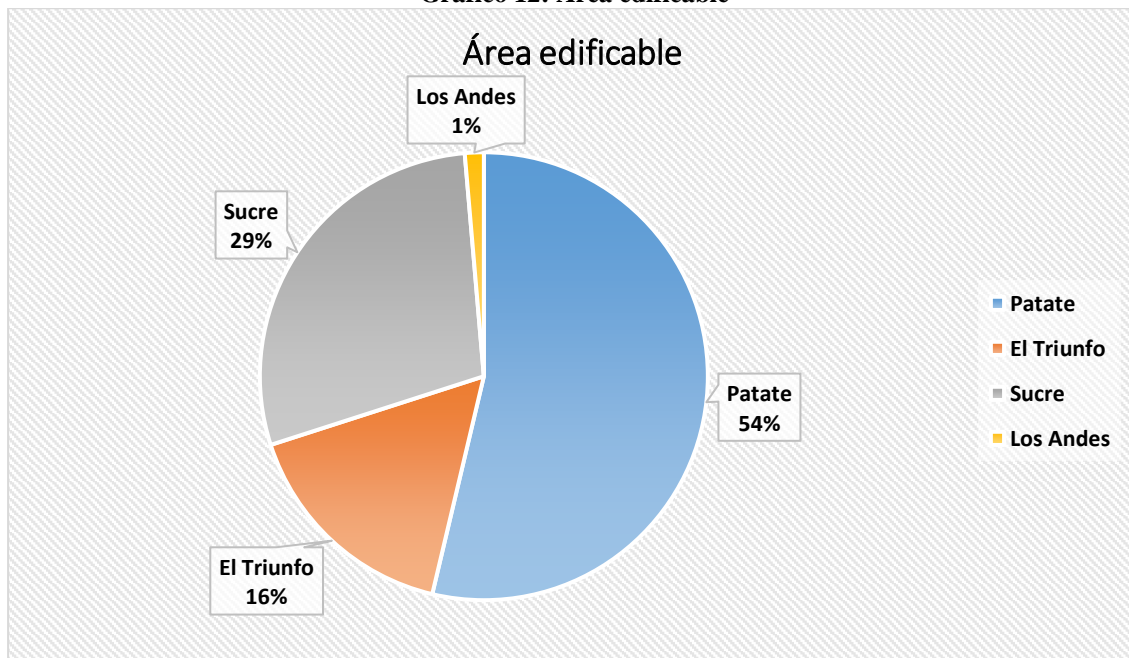
aproximadamente 60,84 hectáreas útiles para construcción. En el caso de la parroquia El Triunfo, se estima que tiene 18,51 hectáreas disponibles, mientras que la parroquia Sucre cuenta con un área edificable de 32,40 hectáreas. Finalmente, la parroquia Los Andes posee 1,54 hectáreas de terreno edificable. Las parroquias con menor proporción de área edificable, como El Triunfo y Los Andes, podrían tener un mayor potencial de crecimiento urbano en el futuro, dependiendo de factores como la disponibilidad de suelo, la infraestructura y las políticas de desarrollo.

Tabla 70: Área edificable cantón Patate

Área edificable		
Parroquia	Área Edificable Total	Área Edificable Total
	ha	%
Patate	60,84	53,70%
El Triunfo	18,51	16,34%
Sucre	32,40	28,60%
Los Andes	1,54	1,36%
Total	113,29	100,00%

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Gráfico 12: Área edificable



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.9. Área edificable parroquia Patate

El análisis del área edificable en la parroquia Patate muestra una amplia variedad en el uso del suelo disponible, al relacionarlo con el COS se tiene que en su gran mayoría se encuentran un promedio de 55% de COS lo que implica que existe alrededor de la mitad de superficie destinada a consolidarse, las manzanas con menor áreas edificables se ubican en la zona céntrica de la parroquia alcanzando un COS con proporciones del 65 al 70 % respectivamente.

Tabla 71: Área edificable parroquia Patate

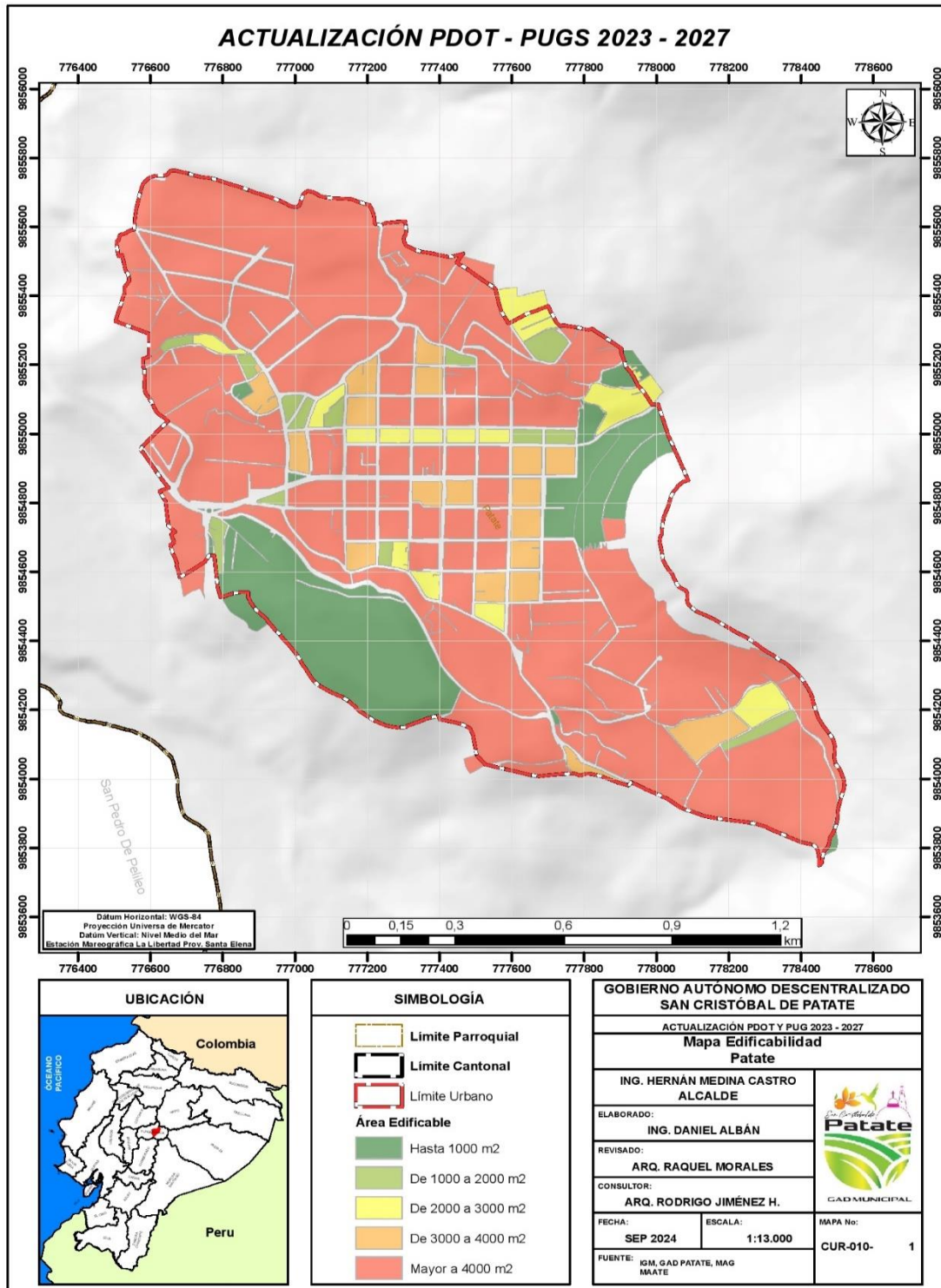
Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB
			M2	M2	%	M2
Patate	18055011001	32,00	32834,52	1629,37	55,00	18058,98
Patate	18055011003	12,00	2584,49	695,63	50,00	1292,24
Patate	18055011006	1,00	43134,96	3313,38	50,00	21567,48
Patate	18055011009	10,00	6947,77	594,74	65,00	4516,05
Patate	18055011010	14,00	7128,84	2390,36	65,00	4633,74
Patate	18055011011	14,00	6987,81	700,92	50,00	3493,91
Patate	18055011014	22,00	7453,28	1724,17	50,00	3726,64
Patate	18055011022	5,00	2769,82	442,79	50,00	1384,91
Patate	18055011023	7,00	2911,32	509,72	50,00	1455,66
Patate	18055011025	6,00	5050,19	380,17	50,00	2525,09
Patate	18055011026	8,00	6674,17	523,01	50,00	3337,09
Patate	18055011027	25,00	6918,86	1431,03	65,00	4497,26
Patate	18055011028	15,00	3473,19	1000,63	70,00	2431,23
Patate	18055011029	14,00	3377,35	884,88	65,00	2195,28
Patate	18055011030	25,00	11085,85	879,49	65,00	7205,80
Patate	18055011031	14,00	5933,27	553,24	65,00	3856,63
Patate	18055011039	23,00	6382,31	1822,60	65,00	4148,50
Patate	18055011040	26,00	6901,31	2320,63	70,00	4830,91
Patate	18055011041	1,00	40,58	0,00	30,00	12,17
Patate	18055011042	1,00	63,49	0,00	30,00	19,05
Patate	18055011043	1,00	110,65	0,00	30,00	33,20
Patate	18055011044	8,00	3160,84	710,97	50,00	1580,42
Patate	18055011045	82,00	74651,50	5443,63	55,00	41058,32
Patate	18055011046	5,00	1820,66	363,95	50,00	910,33
Patate	18055011047	87,00	54126,25	4712,07	55,00	29769,44
Patate	18055011048	7,00	2404,72	196,91	55,00	1322,59
Patate	18055011049	4,00	3964,79	254,80	55,00	2180,63

Patate	18055012004	3,00	2838,37	118,36	65,00	1844,94
Patate	18055012005	15,00	4947,34	505,96	65,00	3215,77
Patate	18055012006	8,00	6034,18	489,87	65,00	3922,22
Patate	18055012007	27,00	6420,82	1399,52	65,00	4173,53
Patate	18055012008	15,00	10362,88	645,25	55,00	5699,58
Patate	18055012009	3,00	6071,24	47,98	0,00	0,00
Patate	18055012010	22,00	17428,52	885,09	55,00	9585,69
Patate	18055012012	9,00	6786,45	635,43	65,00	4411,19
Patate	18055012013	10,00	6433,34	1447,31	65,00	4181,67
Patate	18055012014	17,00	6387,96	1326,56	65,00	4152,17
Patate	18055012015	19,00	3421,92	1765,65	70,00	2395,35
Patate	18055012016	12,00	3233,47	1184,72	70,00	2263,43
Patate	18055012017	13,00	3356,81	866,84	70,00	2349,77
Patate	18055012018	7,00	3272,01	317,32	55,00	1799,61
Patate	18055012019	15,00	3295,21	771,18	55,00	1812,36
Patate	18055012021	4,00	6535,16	546,62	55,00	3594,34
Patate	18055012022	11,00	6630,02	471,74	55,00	3646,51
Patate	18055012023	18,00	6812,22	2350,63	70,00	4768,56
Patate	18055012024	27,00	6778,01	2923,97	70,00	4744,61
Patate	18055012025	30,00	6515,49	4882,23	70,00	4560,84
Patate	18055012026	67,00	68825,02	3286,93	15,00	10323,75
Patate	18055012027	14,00	15556,45	258,82	15,00	2333,47
Patate	18055012029	46,00	40659,46	1330,35	15,00	6098,92
Patate	18055012030	4,00	2570,50	229,29	15,00	385,57
Patate	18055012031	12,00	17933,92	496,90	15,00	2690,09
Patate	18055012032	1,00	4447,91	0,00	15,00	667,19
Patate	18055012033	8,00	7714,30	797,69	15,00	1157,15
Patate	18055013001	4,00	5623,38	2701,76	70,00	3936,37
Patate	18055013002	1,00	5228,26	52,69	70,00	3659,78
Patate	18055013003	30,00	7014,77	3027,65	70,00	4910,34
Patate	18055013004	13,00	6471,57	1494,24	55,00	3559,36
Patate	18055013005	14,00	23877,60	1921,40	0,00	0,00
Patate	18055013015	15,00	6610,29	1009,01	55,00	3635,66
Patate	18055013016	23,00	6859,59	1508,22	70,00	4801,71
Patate	18055013017	22,00	7022,05	3277,10	70,00	4915,44
Patate	18055013018	1,00	7338,07	1884,10	70,00	5136,65
Patate	18055013019	1,00	6181,73	1894,04	70,00	4327,21
Patate	18055013020	33,00	6535,32	2563,66	70,00	4574,73
Patate	18055013021	23,00	6597,56	1077,90	70,00	4618,29
Patate	18055013022	14,00	6365,48	964,53	55,00	3501,02
Patate	18055013023	21,00	18798,50	825,56	45,00	8459,32
Patate	18055013027	4,00	7094,67	1677,09	55,00	3902,07

Patate	18055013028	15,00	6892,33	474,64	55,00	3790,78
Patate	18055013029	22,00	8245,07	1348,02	55,00	4534,79
Patate	18055013030	15,00	4464,68	540,75	55,00	2455,57
Patate	18055013031	6,00	4770,58	0,00	45,00	2146,76
Patate	18055013032	75,00	80641,21	3625,11	45,00	36288,55
Patate	18055014001	5,00	1986,41	277,96	65,00	1291,17
Patate	18055014003	22,00	10587,54	1878,86	65,00	6881,90
Patate	18055014005	15,00	6258,91	1253,82	65,00	4068,29
Patate	18055014006	24,00	6263,37	2214,19	70,00	4384,36
Patate	18055014007	16,00	6510,07	865,53	70,00	4557,05
Patate	18055014008	11,00	6800,18	1470,02	65,00	4420,12
Patate	18055014009	24,00	16461,60	1331,39	65,00	10700,04
Patate	18055014011	19,00	13672,18	1534,07	30,00	4101,65
Patate	18055014014	36,00	188724,97	2960,73	0,00	0,00
Patate	18055014016	6,00	5818,06	288,91	65,00	3781,74
Patate	18055014017	11,00	2432,06	720,87	70,00	1702,44
Patate	18055014018	42,00	65137,24	2045,22	20,00	13027,45
Patate	18055014019	18,00	3376,05	830,97	70,00	2363,23
Patate	18055014020	17,00	21623,26	891,39	30,00	6486,98
Patate	18055014021	2,00	581,44	223,29	30,00	174,43
Patate	18055014022	9,00	4632,75	607,32	30,00	1389,83
Patate	18055014024	23,00	44451,25	5177,41	70,00	31115,88
Patate	18055014041	1,00	785,76	326,99	65,00	510,75
Patate	18055015001	40,00	241213,50	1857,57	15,00	36182,02
Patate	18055016001	4,00	47039,85	163,06	0,00	0,00
Patate	18055016002	73,00	139419,91	4083,16	20,00	27883,98
Patate	18055016003	10,00	11957,90	220,44	20,00	2391,58
Patate	18055016004	20,00	16961,56	476,54	20,00	3392,31
Patate	18055016005	63,00	57395,10	4010,16	55,00	31567,30
Patate	18055016006	5,00	574,92	156,41	70,00	402,44
Patate	18055016007	16,00	4295,93	914,54	70,00	3007,15
Patate	18055016009	37,00	96553,12	1368,16	20,00	19310,62
Patate	18055016010	4,00	6517,30	92,82	20,00	1303,46
Patate	18055016012	1,00	1064,65	0,00	0,00	0,00

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 38: Área edificable parroquia Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ss. Área edificable parroquia Sucre

Similar situación la parroquia Sucre cuenta con un área edificable superior al 45% lo que indica que estas manzanas tienen espacio temporal suficiente para poderse consolidar, salvo manzanas en específico aquellas que están con un COS del 70% que podrían estar en vías de consolidarse o bien que sean manzanas con superficies pequeñas con concentración de predios elevados.

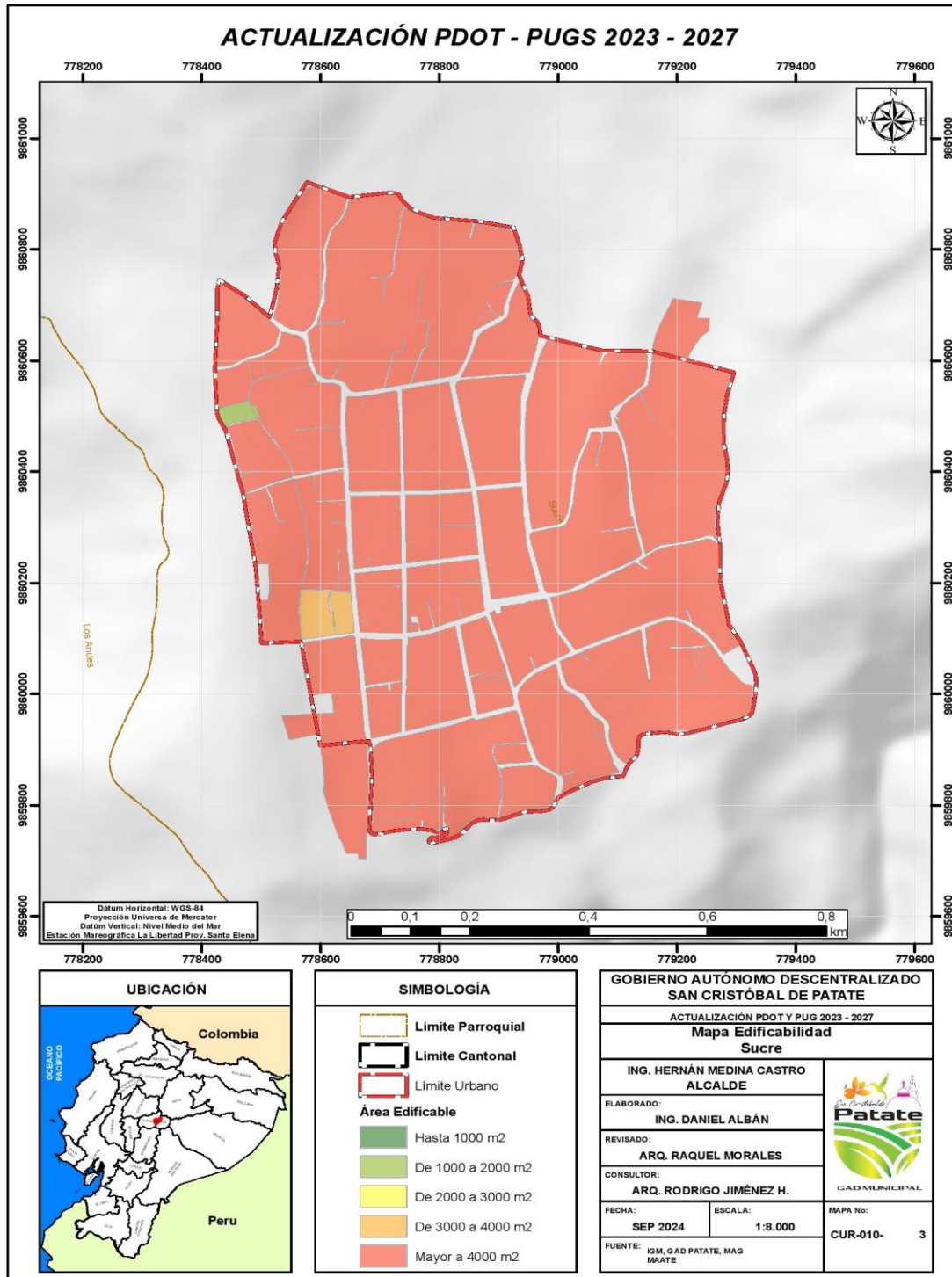
Tabla 72: Área edificable parroquia Sucre

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB
			M2	M2	%	M2
Sucre	18055311001	12,00	18811,29	647,18	55,00	10346,21
Sucre	18055311002	57,00	88727,56	1206,91	55,00	48800,16
Sucre	18055311003	2,00	11601,40	304,55	55,00	6380,77
Sucre	18055312001	1,00	18085,30	991,56	70,00	12659,71
Sucre	18055312002	34,00	38596,56	1537,48	20,00	7719,31
Sucre	18055312003	34,00	56243,37	1262,04	20,00	11248,67
Sucre	18055312004	40,00	30055,71	2240,02	20,00	6011,14
Sucre	18055312005	5,00	14574,63	2357,24	70,00	10202,24
Sucre	18055313001	12,00	12211,09	2093,04	70,00	8547,76
Sucre	18055313002	59,00	36070,62	1807,19	20,00	7214,12
Sucre	18055313003	56,00	45318,24	1582,10	20,00	9063,65
Sucre	18055313004	27,00	20856,90	1451,99	55,00	11471,30
Sucre	18055314001	25,00	29746,38	811,78	55,00	16360,51
Sucre	18055314002	22,00	10159,31	2197,22	70,00	7111,52
Sucre	18055314003	26,00	15987,07	1183,84	70,00	11190,95
Sucre	18055314004	24,00	9088,86	1253,06	70,00	6362,20
Sucre	18055314005	49,00	48354,78	1939,07	55,00	26595,13
Sucre	18055316013	15,00	8603,71	0,00	55,00	4732,04
Sucre	18055316014	25,00	20666,59	0,00	55,00	11366,63
Sucre	18055316015	26,00	13294,39	1522,88	70,00	9306,08
Sucre	18055316016	14,00	6998,29	385,20	55,00	3849,06
Sucre	18055316017	35,00	22327,10	1133,43	55,00	12279,90
Sucre	18055316018	30,00	8367,68	1656,78	70,00	5857,38
Sucre	18055316019	9,00	10099,73	348,44	55,00	5554,85
Sucre	18055316020	22,00	18096,10	858,26	70,00	12667,27
Sucre	18055316021	6,00	2021,95	130,85	55,00	1112,07
Sucre	18055316022	33,00	13540,60	1344,51	70,00	9478,42

Sucre	18055316023	17,00	10392,72	667,36	70,00	7274,91
Sucre	18055316024	31,00	14845,85	1298,37	55,00	8165,22
Sucre	18055316025	23,00	15373,04	724,15	70,00	10761,13
Sucre	18055316026	10,00	7758,14	614,82	55,00	4266,98

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 39: Área edificable parroquia Sucre



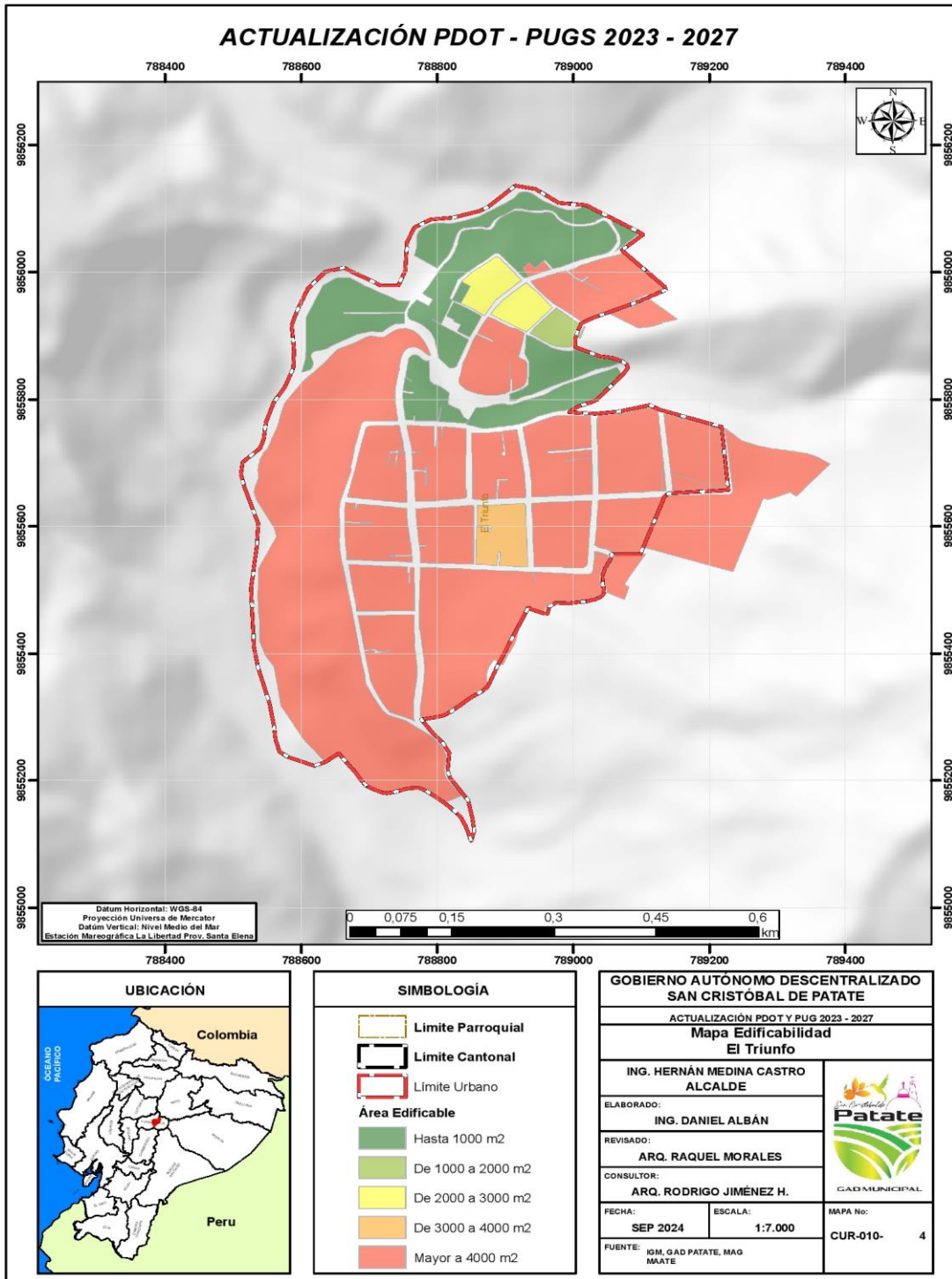
Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 tt. Área edificable parroquia El Triunfo

Tabla 73: Área edificable parroquia el Triunfo

Parroquia	Código Manzana	Predios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB
			M2	M2	%	M2
El Triunfo	18055111001	40,00	96842,23	1049,05	70,00	67789,56
El Triunfo	18055111002	24,00	8110,62	3447,89	70,00	5677,43
El Triunfo	18055111003	26,00	8014,79	1347,62	70,00	5610,35
El Triunfo	18055111004	17,00	6340,81	1143,25	70,00	4438,57
El Triunfo	18055111005	19,00	10482,94	1101,09	70,00	7338,06
El Triunfo	18055112001	24,00	5548,16	1259,69	0,00	0,00
El Triunfo	18055112002	1,00	7545,95	992,72	55,00	4150,27
El Triunfo	18055112003	18,00	11856,66	398,78	55,00	6521,16
El Triunfo	18055112004	23,00	11237,27	1017,94	55,00	6180,50
El Triunfo	18055112005	16,00	7589,38	279,45	55,00	4174,16
El Triunfo	18055112006	38,00	8864,51	2572,83	70,00	6205,16
El Triunfo	18055113001	8,00	7240,51	1136,21	70,00	5068,35
El Triunfo	18055113002	18,00	6947,23	1031,11	55,00	3820,97
El Triunfo	18055113003	13,00	8539,69	636,13	50,00	4269,85
El Triunfo	18055113004	23,00	35184,60	1468,87	50,00	17592,30
El Triunfo	18055113005	27,00	33808,25	956,67	50,00	16904,13
El Triunfo	18055114001	17,00	29798,12	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114002	16,00	14150,17	0,00	55,00	7782,59
El Triunfo	18055114003	6,00	2706,38	0,00	55,00	1488,51
El Triunfo	18055114004	4,00	6257,84	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114005	7,00	7374,75	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114006	5,00	11033,92	0,00	0,00	0,00
El Triunfo	18055114007	5,00	4374,88	0,00	55,00	2406,18
El Triunfo	18055114008	8,00	3749,79	0,00	55,00	2062,38
El Triunfo	18055114009	14,00	8768,37	0,00	55,00	4822,60
El Triunfo	18055114010	7,00	1435,04	0,00	55,00	789,27

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 40: Área edificable parroquia El Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

uu. Área edificable parroquia Los Andes

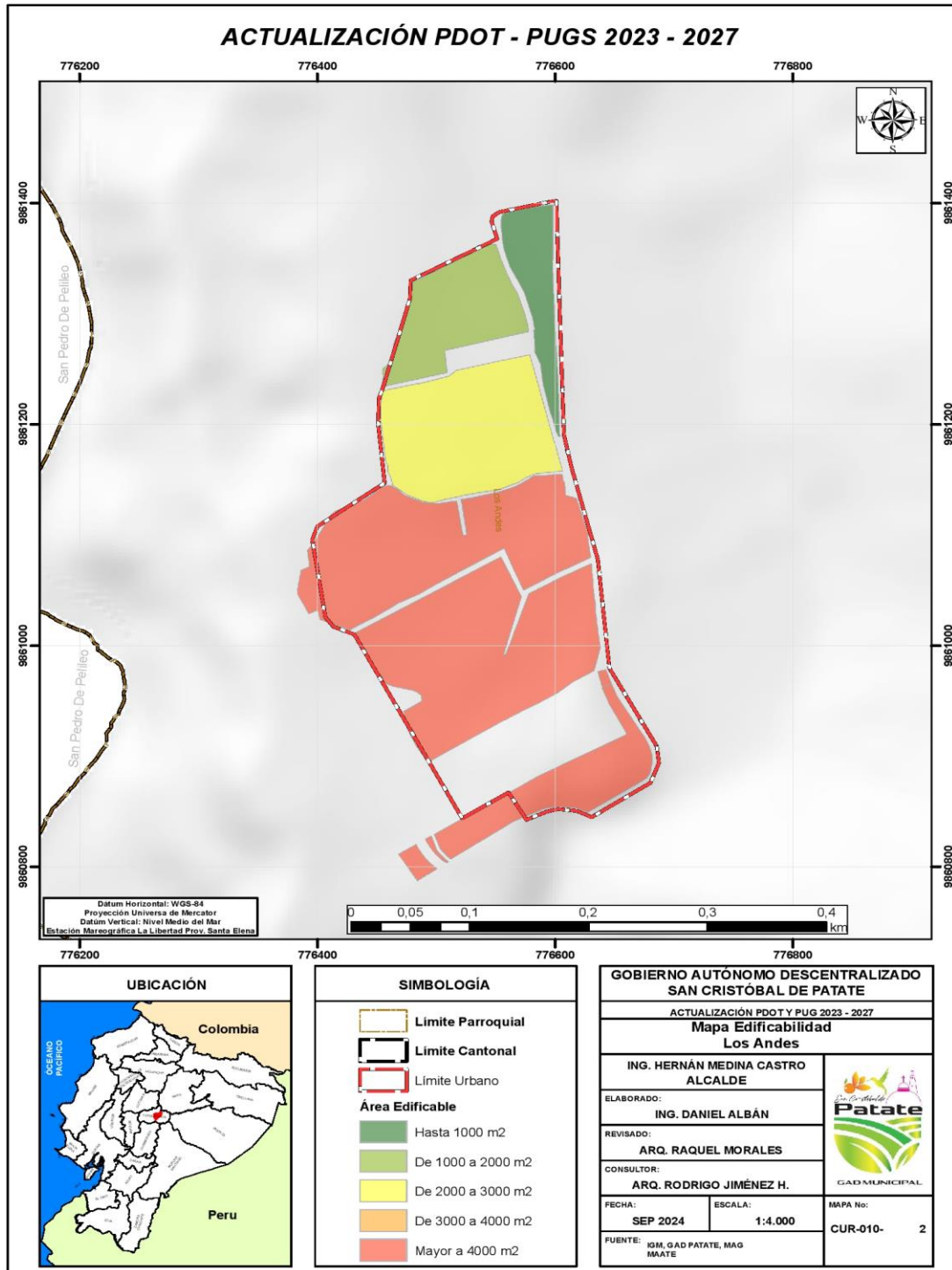
Para el caso de la parroquia Patate el área edificable es alta, con un COS del 20% en cada una de sus manzanas, por lo que no se aprecia signos de sobre ocupación.

Tabla 74: Área edificable parroquia Los Andes

Parroquia	Código Manzana	Pedios por manzana	Área	Área Edificada	COS	Área Edificable
		# de predios	Manzana	PB	PB	PB
			M2	M2	%	M2
Los Andes	18055211001	1,00	8450,26	134,20	20,00	1690,05
Los Andes	18055211002	7,00	4729,43	524,03	20,00	945,89
Los Andes	18055211003	11,00	14809,34	1198,36	20,00	2961,87
Los Andes	18055211004	45,00	49231,81	3362,86	20,00	9846,36

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 41: Área edificable parroquia los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

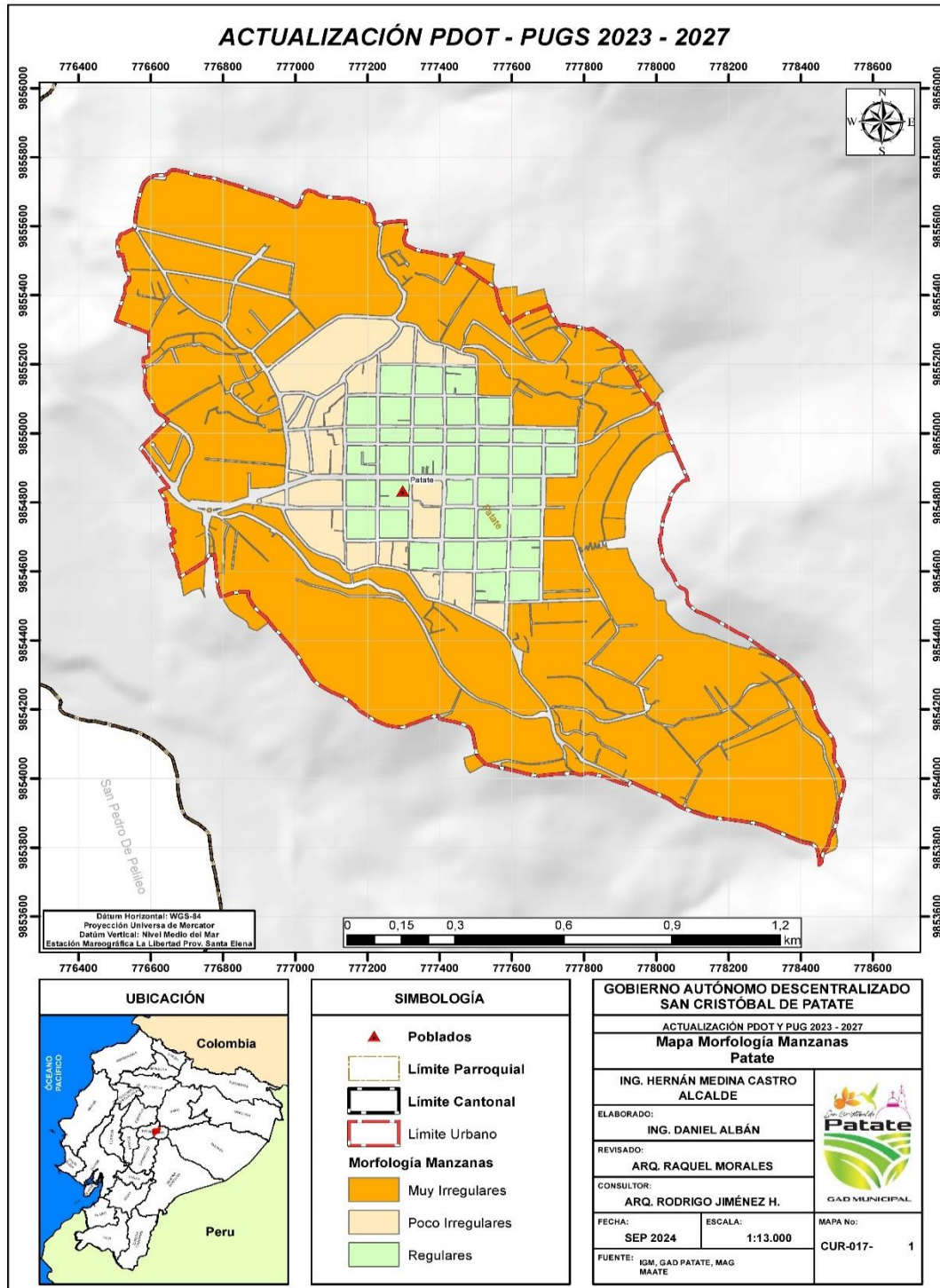
1.4.5.10. Análisis morfológico de las manzanas

Por su parte el análisis morfológico de las manzanas muestra clases de tipo regulares, poco irregulares y muy irregulares. El análisis morfológico de manzanas por tamaño da la lectura de sus proporciones y relaciones, contando con manzanas de geometría regular conformados por paralelogramos en un 13,46%, de las 104 manzanas existentes cabecera de la ciudad de Patate y manzanas con geometría irregular que corresponde al 86,54%.

Tabla 75: Cuadro general número de manzanas

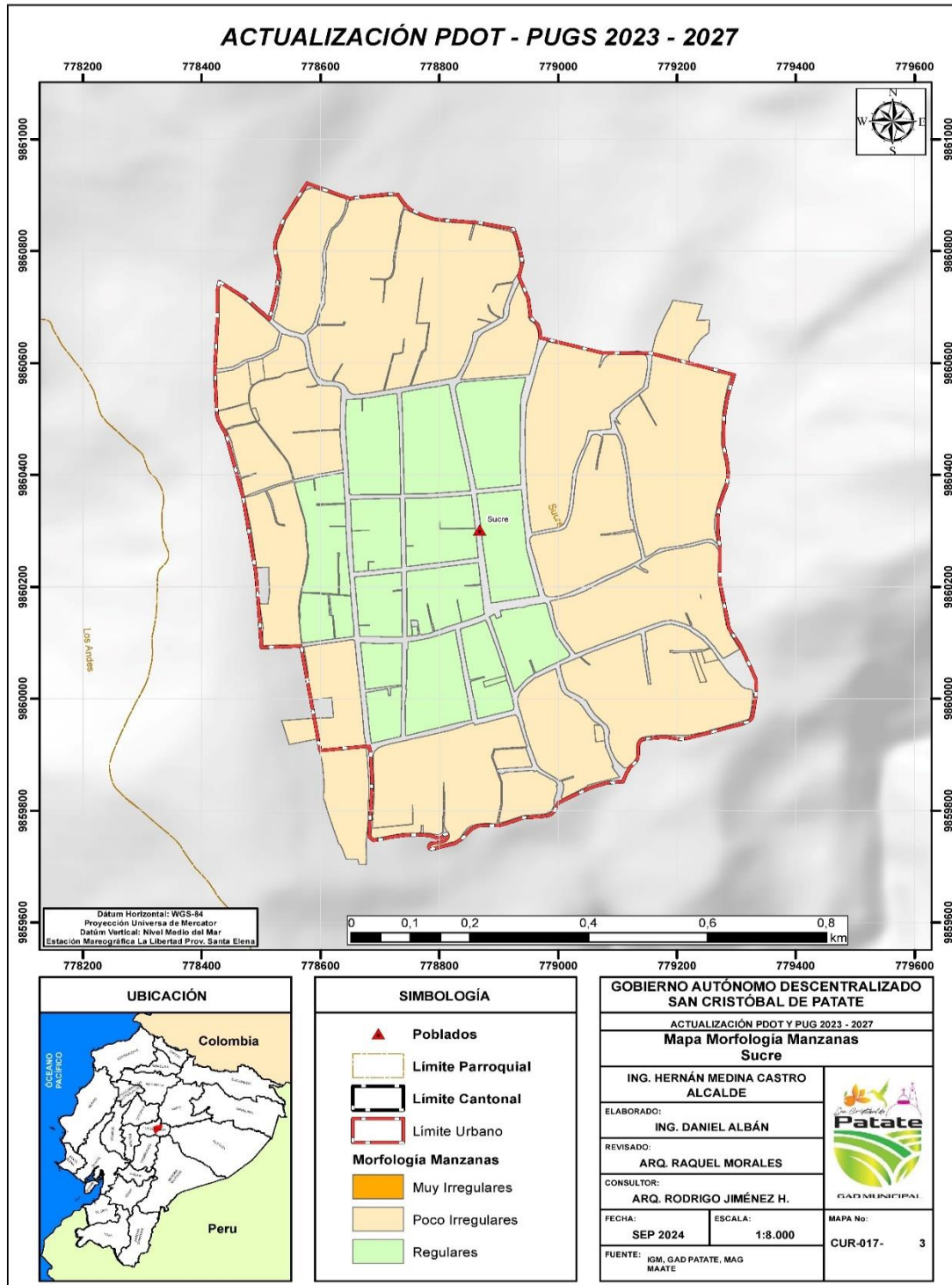
Rango de Manzanas por Tamaño	# de Manzanas	Porcentaje
Menores a 50.000m ²	14	13,46%
50.001m ² a 100.000m ²	25	24,04%
Mayores a 1000.000m ²	65	62,50%
Total, de Manzanas	104	100,00%

Mapa 42: Mapa morfología manzanas parroquia Patate



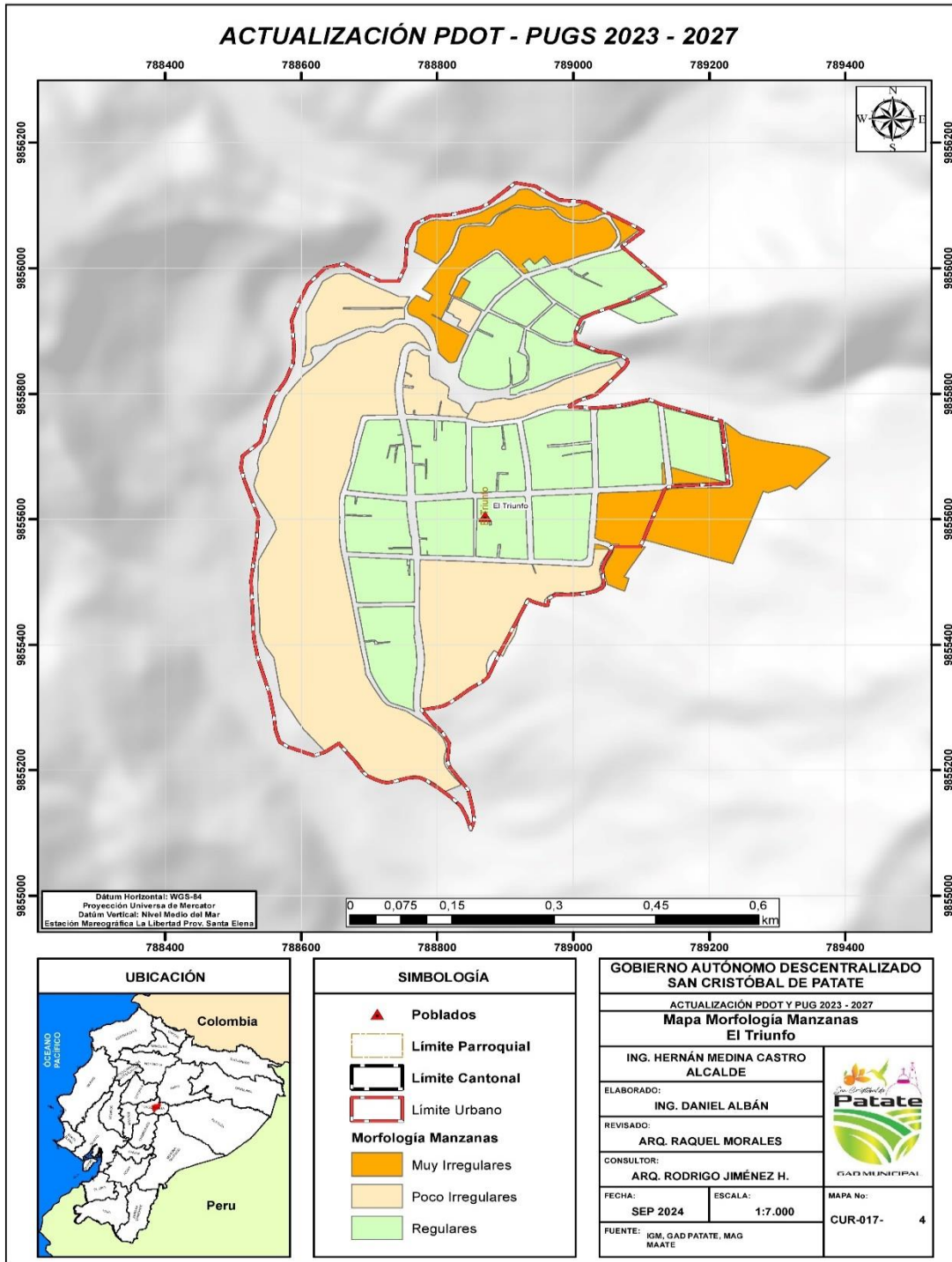
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 43: Mapa morfología manzanas parroquia Sucre



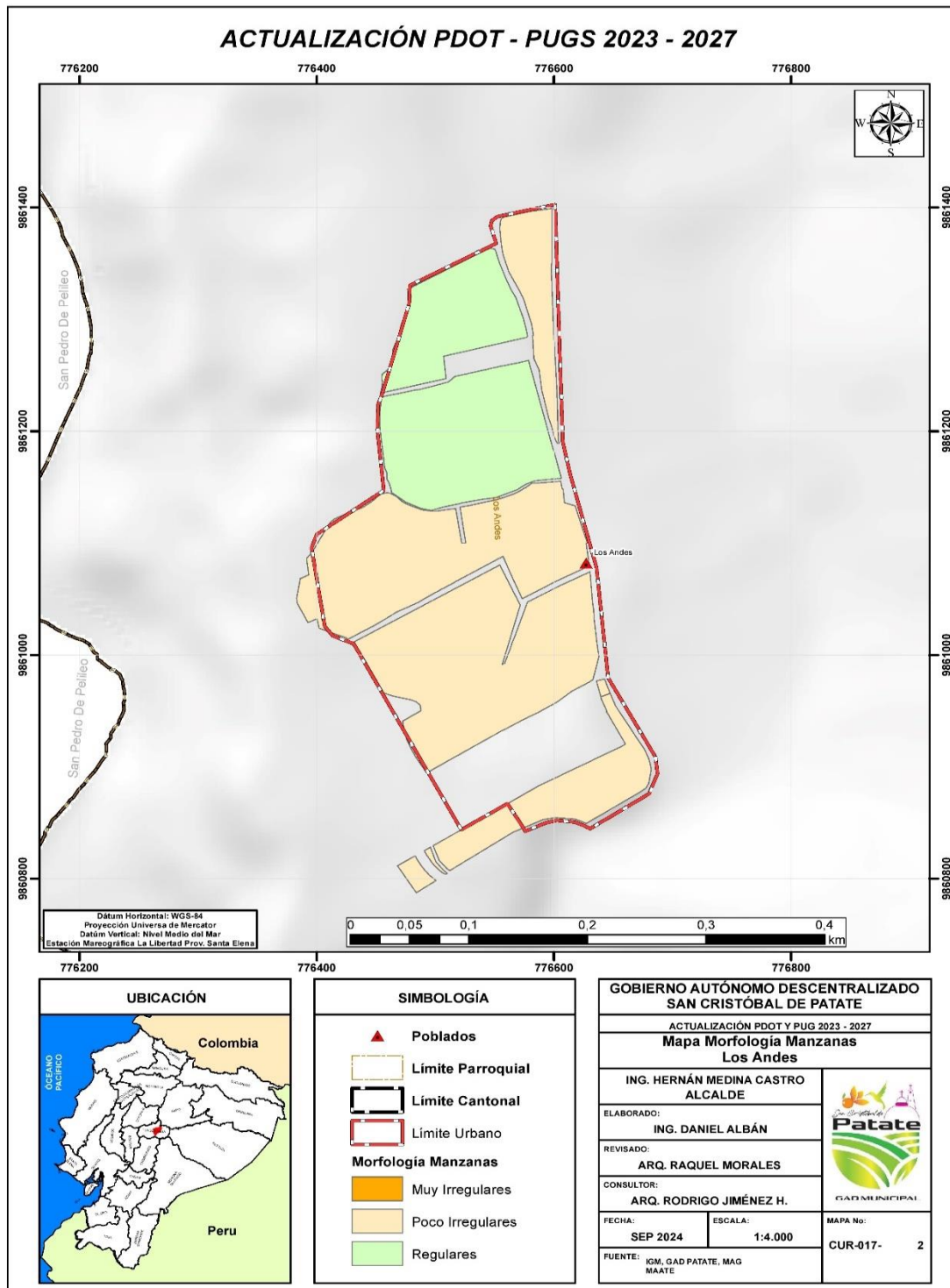
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 44: Mapa morfología manzanas parroquia el Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 45: Mapa morfología manzanas parroquia Los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.11. Análisis tipo morfológico de los predios

El análisis morfológico de los predios es un proceso que examina las características físicas y estructurales de los terrenos, como su forma, tamaño, límites, topografía y distribución espacial. Este análisis permite entender mejor la disposición de los predios en relación con el entorno urbano y las características de la zona en la que se encuentran, proporcionando una base para la planificación y el desarrollo urbano. La importancia de este tipo de análisis radica en su capacidad para tomar decisiones sobre el uso de suelo, el diseño urbano, la infraestructura y el desarrollo sostenible.

vv. Forma de los predios

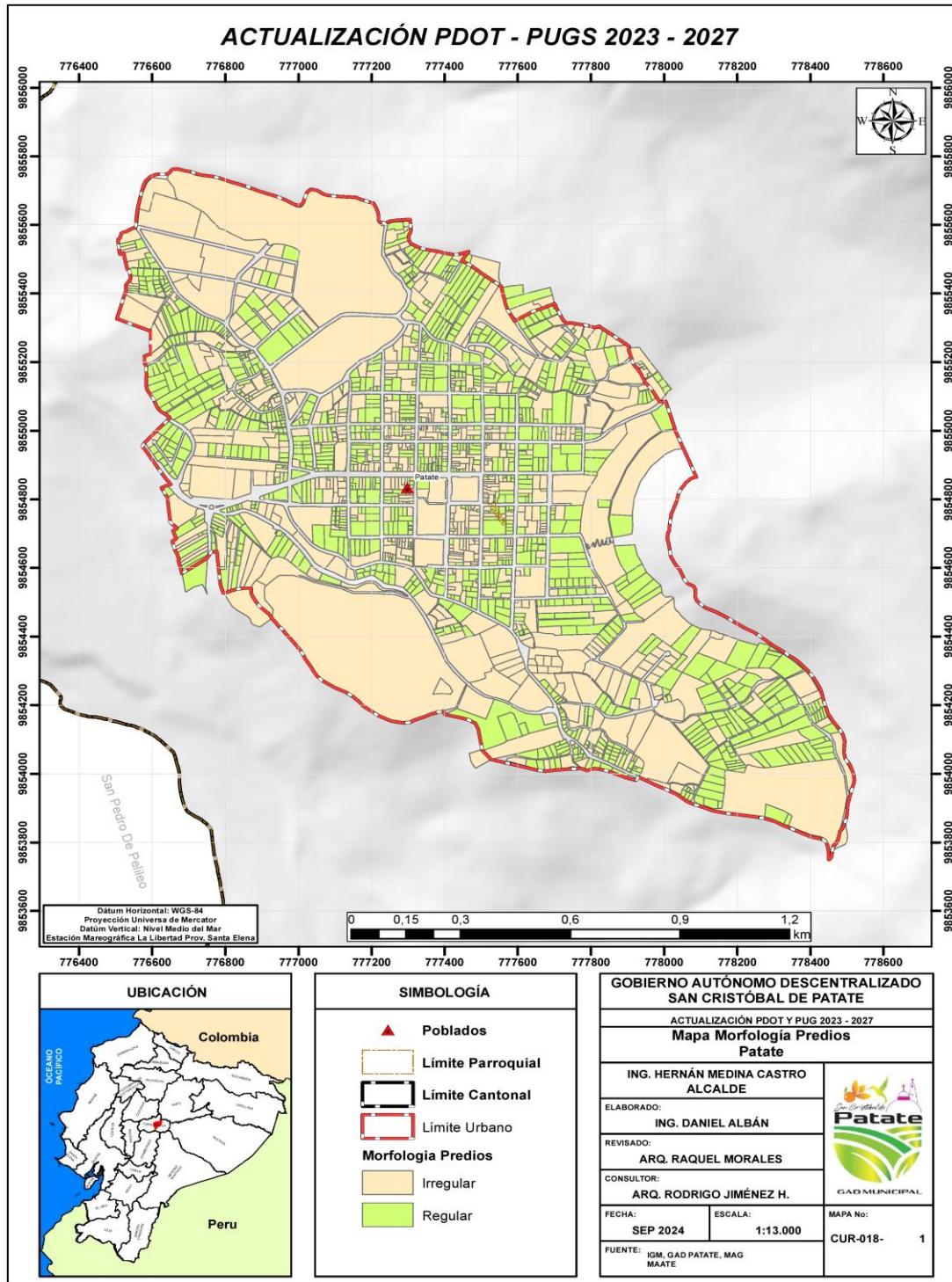
Tabla 76: Morfología predial
TIPO MORFOLOGIA PREDIOS

PARROQUIA	Forma		Cantidad-Dimensión
	Irregular	Regular	Total
EL TRIUNFO	67	357	424
LOS ANDES	11	53	64
PATATE	676	1156	1832
SUCRE	106	675	781
Total, general	860	2241	3101

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

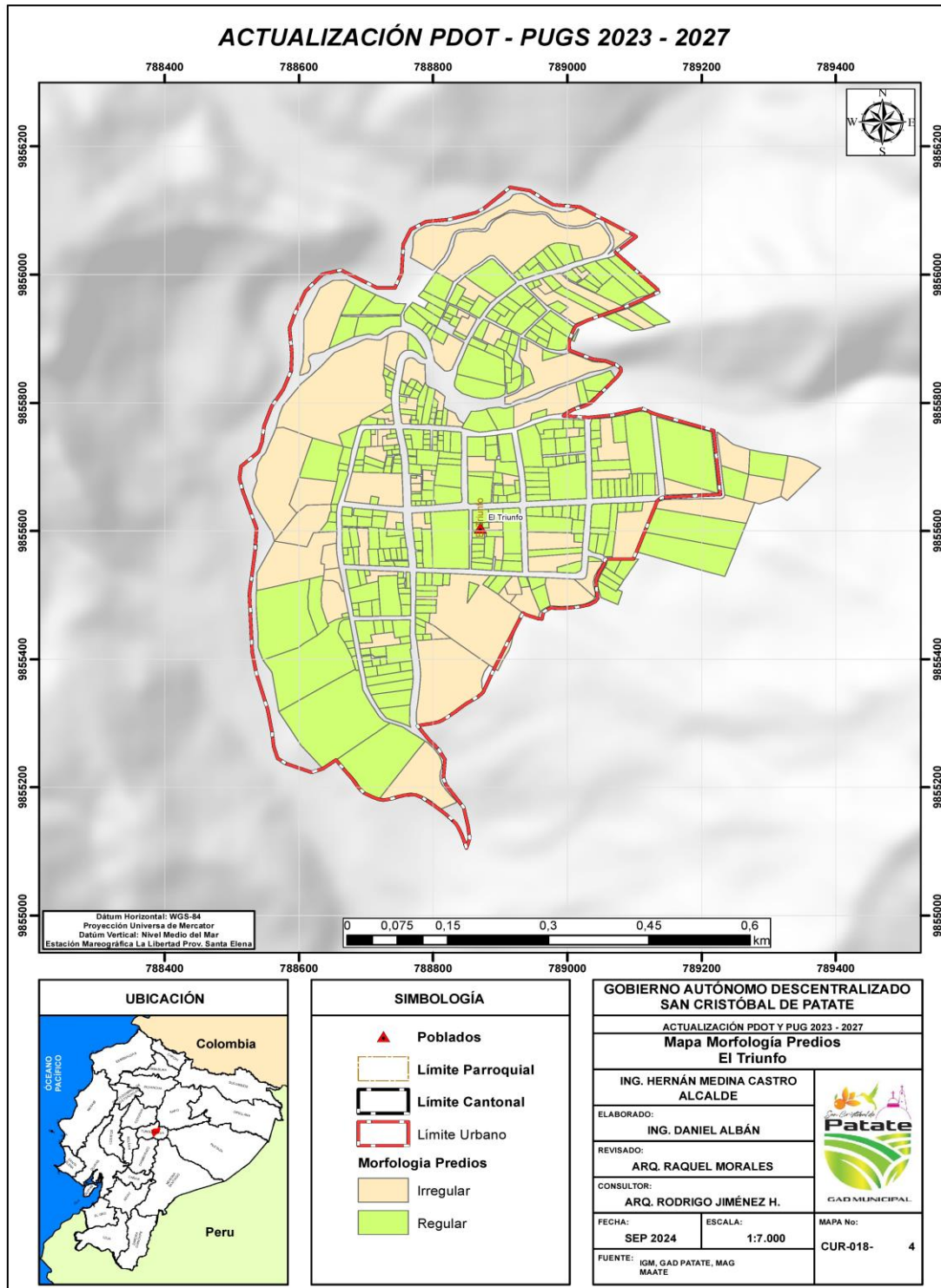
La presente tabla muestra la clasificación de predios en dos categorías principales: irregulares y regulares, agrupados por parroquia. Estas categorías se refieren a la forma geométrica del terreno, importante dentro del análisis para la obtención de zonas homogéneas, un predio regular suele tener una forma más sencilla y simétrica (como un cuadrado o rectángulo) y están ubicados dentro de un amanzanamiento definido por un trazado en Damero propio principalmente en la zona céntrica o cabecera parroquial donde por ejemplo Patate está compuesto por 1156 predios tienen forma regular y 676 predios de forma irregulares, es decir polígonos con formas más complejas y variadas debido también a que son zonas que están en desarrollo y su amanzanamiento no es claro y su topografía resulta más sinuosa, misma que dificulta un trazado vial ortogonal y por ende lotes rectangulares. En general, la mayoría de los predios en todas las parroquias son clasificados como regulares. Esto sugiere que la forma de los terrenos en estas áreas tiende a ser más simple y convencional. Aunque la tendencia general es hacia predios regulares, existe una variabilidad significativa entre las parroquias. Por ejemplo, Patate presenta una proporción considerablemente mayor de predios irregulares, en comparación con Los Andes.

Mapa 46: Mapa tipo morfología de los predios



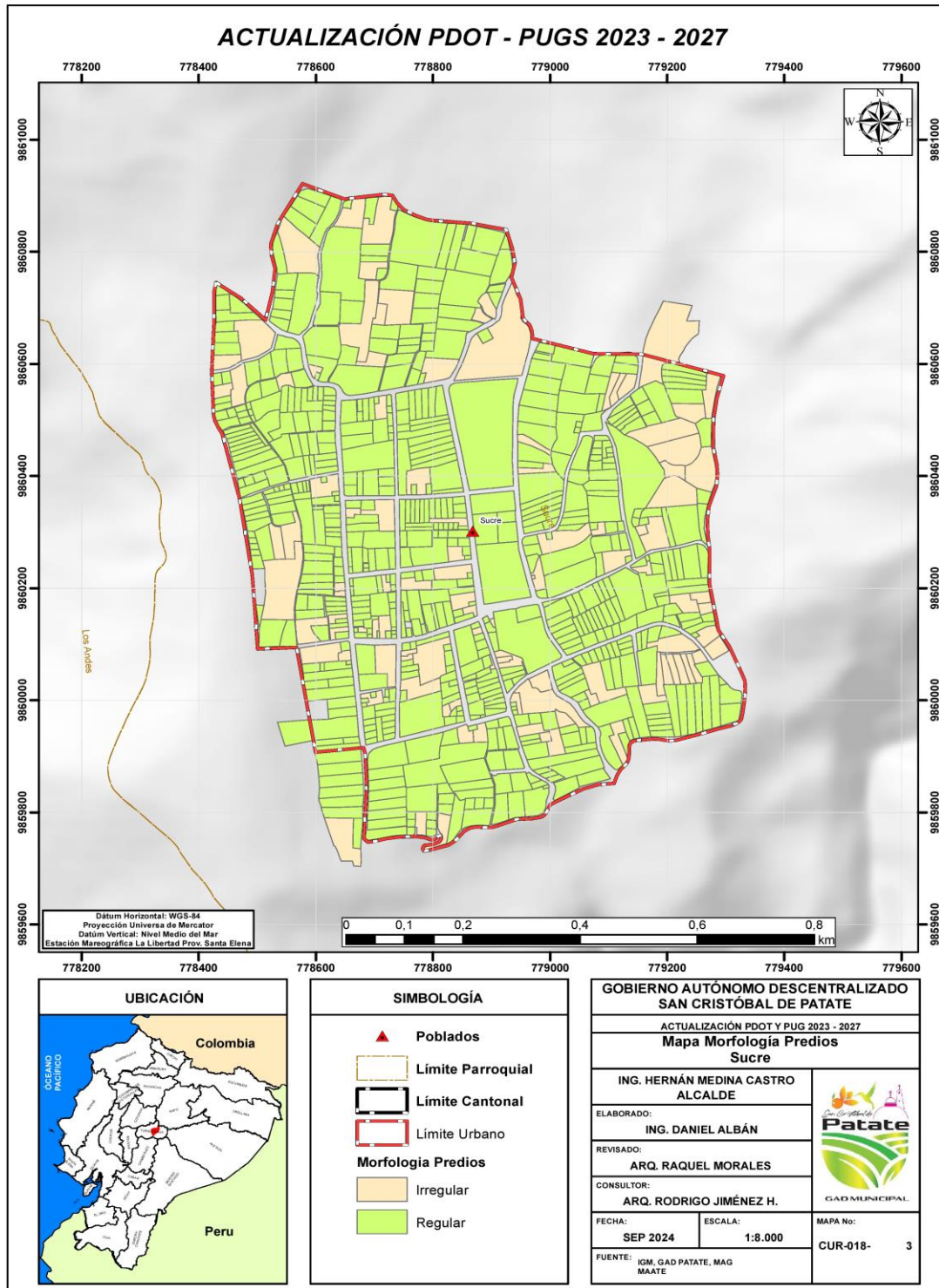
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 47: Mapa tipo morfología de los predios parroquia El Triunfo



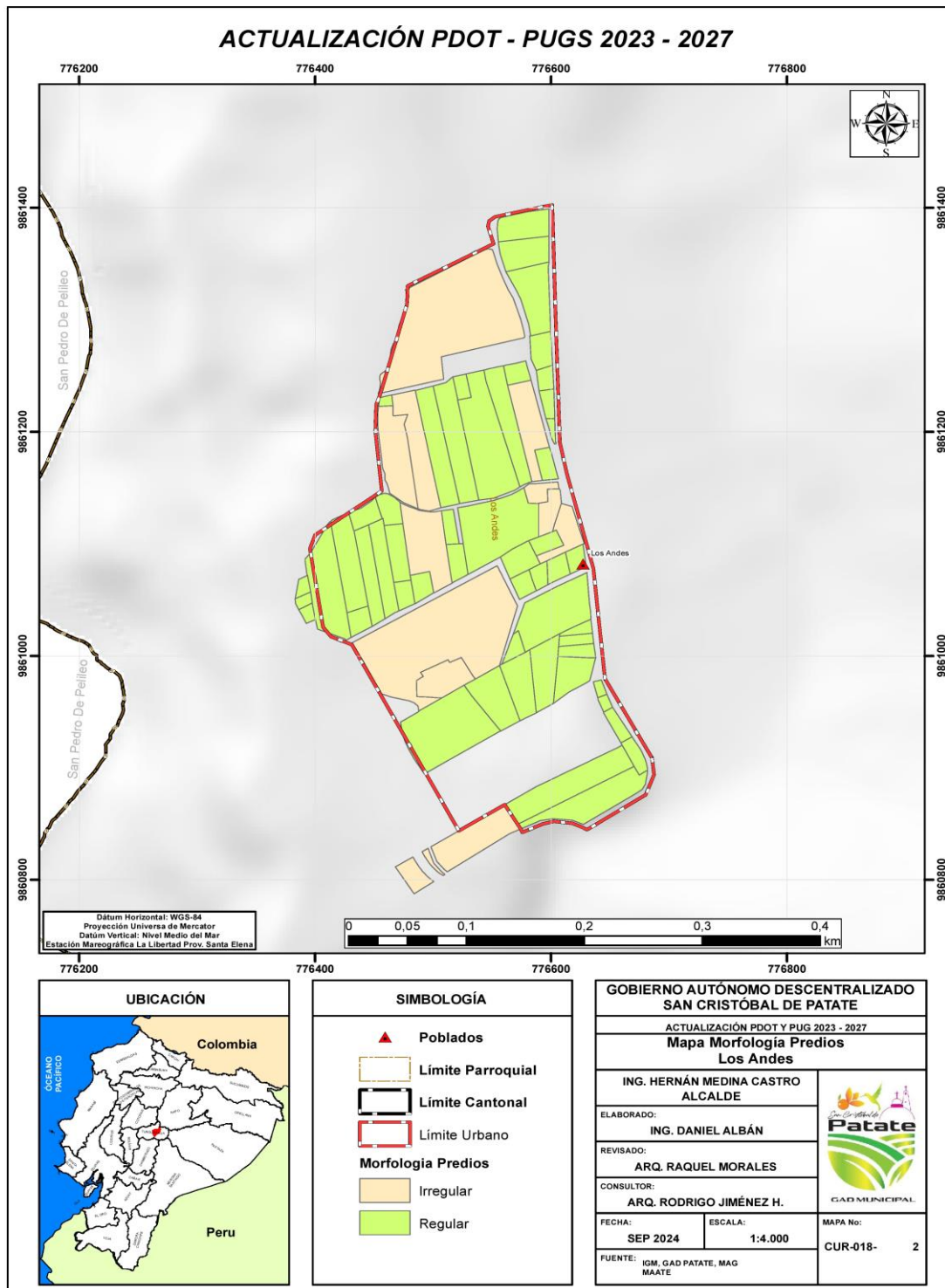
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 48: Análisis morfológico predios parroquia Sucre



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 49: Análisis morfológico predios parroquia los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ww.

Rango – tamaño predios

El análisis del tamaño de los predios en las principales cabeceras urbanas del Cantón Patate se presenta en la siguiente tabla. Se observa que las parroquias con mayor subdivisión de terrenos son Patate y Sucre. En Patate, predominan los lotes de entre 90 y 200 m², con un total de 338 lotes, lo cual representa el 18% de la parroquia. Por su parte, en Sucre, los lotes de entre 300 y 500 m² son los más comunes, sumando 183 lotes, que corresponden al 23% del total de la parroquia. Asimismo, en ambas parroquias existen terrenos con superficies mayores a 1000 m², con 378 predios en Patate y 200 en Sucre. Los demás resultados se detallan a continuación.

Tamaño predios Cantón Patate Cabeceras Urbanas									
parroquia	menor 90 m ²	90-200 m ²	200-250 m ²	250-300 m ²	300-500 m ²	500-750 m ²	750-1000 m ²	mayor 1000 m ²	Total, predios
El Triunfo	41	99	36	48	72	35	23	71	425
Los Andes	0	4	2	6	16	3	3	27	61
Patate	137	338	143	119	340	222	159	378	1836
Sucre	27	83	49	60	183	108	69	200	779
Total	205	524	230	233	611	368	254	658	3101

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

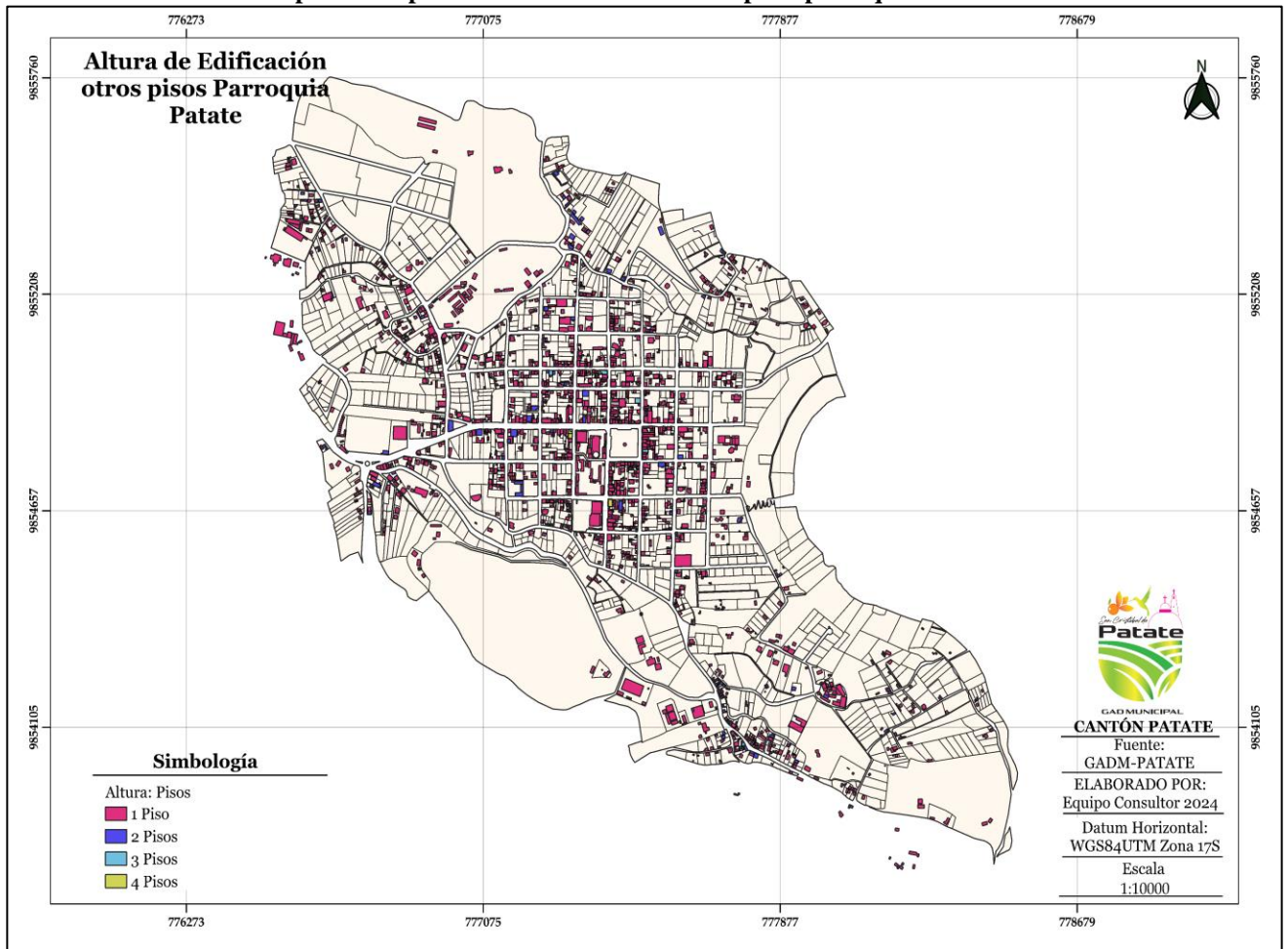
1.4.5.12. Análisis de edificaciones

El análisis de edificaciones consiste en evaluar las características físicas, estructurales y funcionales de las construcciones en una determinada área, al considerar aspectos como la altura, el número de pisos, densidad de las construcciones, entre otras variables nos permite entender el desarrollo urbano, planificar adecuadamente los espacios y prever las necesidades futuras de infraestructura.

xx. Altura de edificación en otros pisos

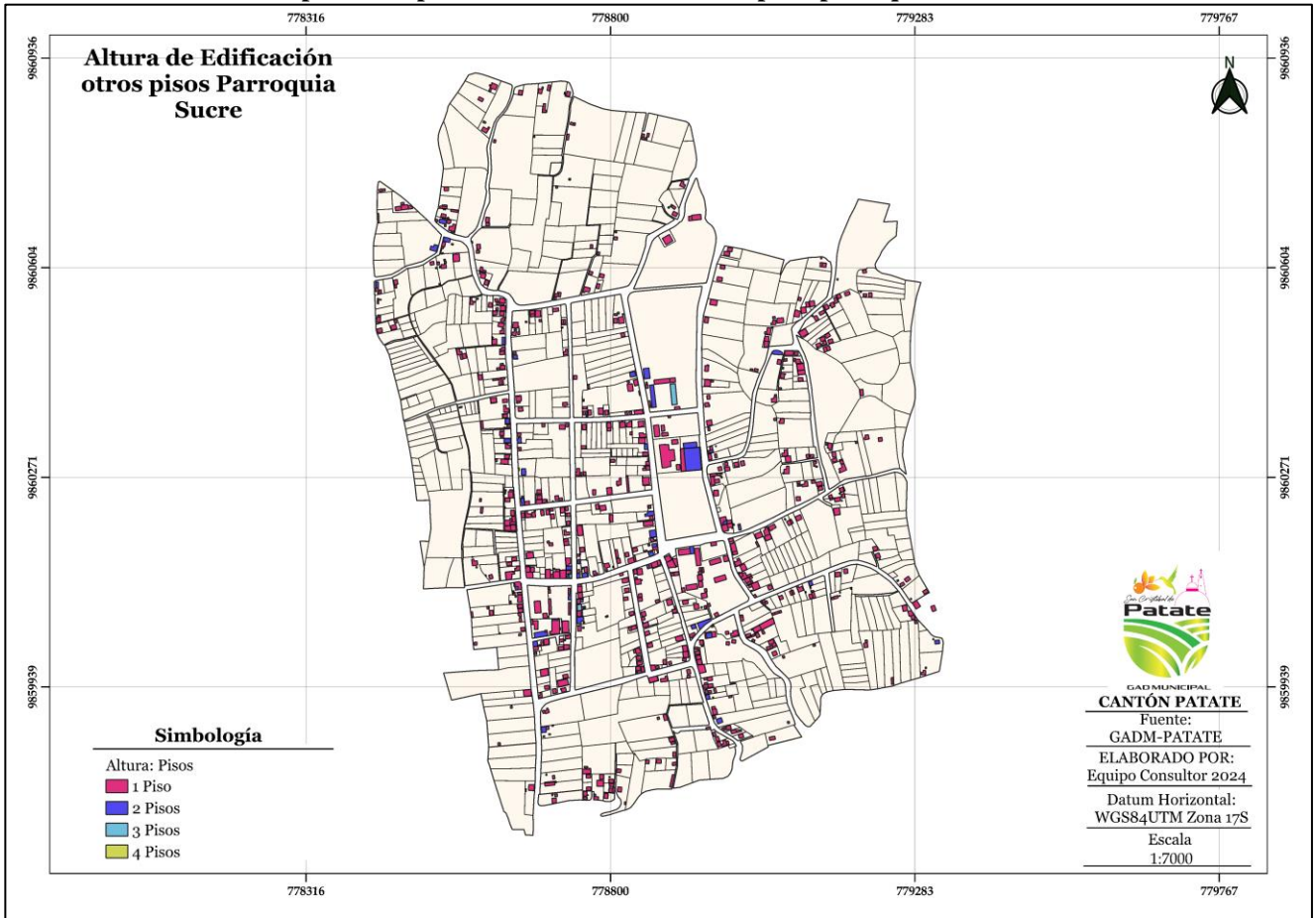
En cuanto a la altura de edificación en otros pisos esta varía en función a los PITS determinados vigentes, siendo la zona de la matriz cantonal la que mayor altura de edificación presenta, en lotes puntuales, se genera la cartografía referente a esta variable en base a los datos proporcionados por el departamento de catastro de la municipalidad.

Mapa 50: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia Patate



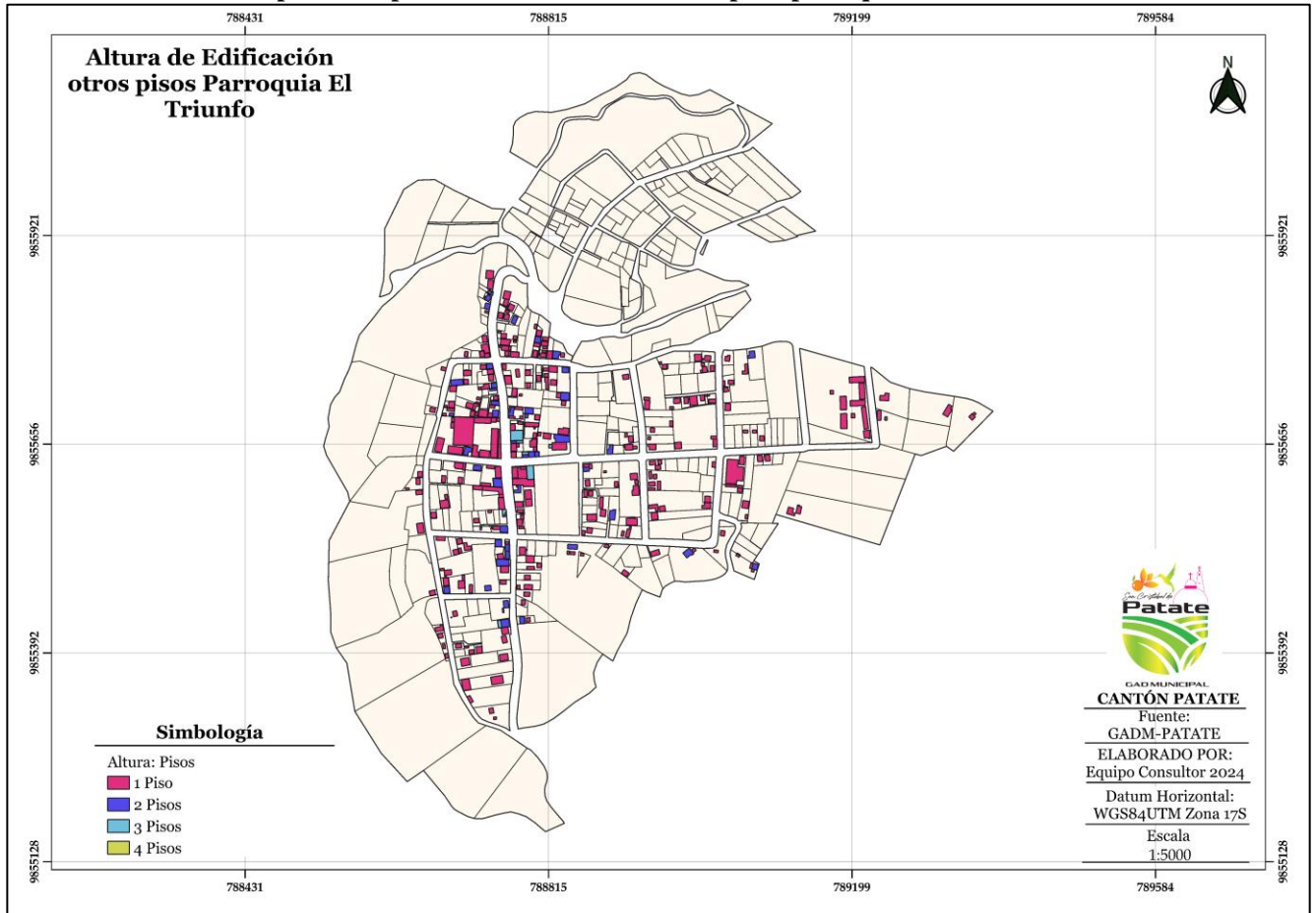
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 51: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia Sucre



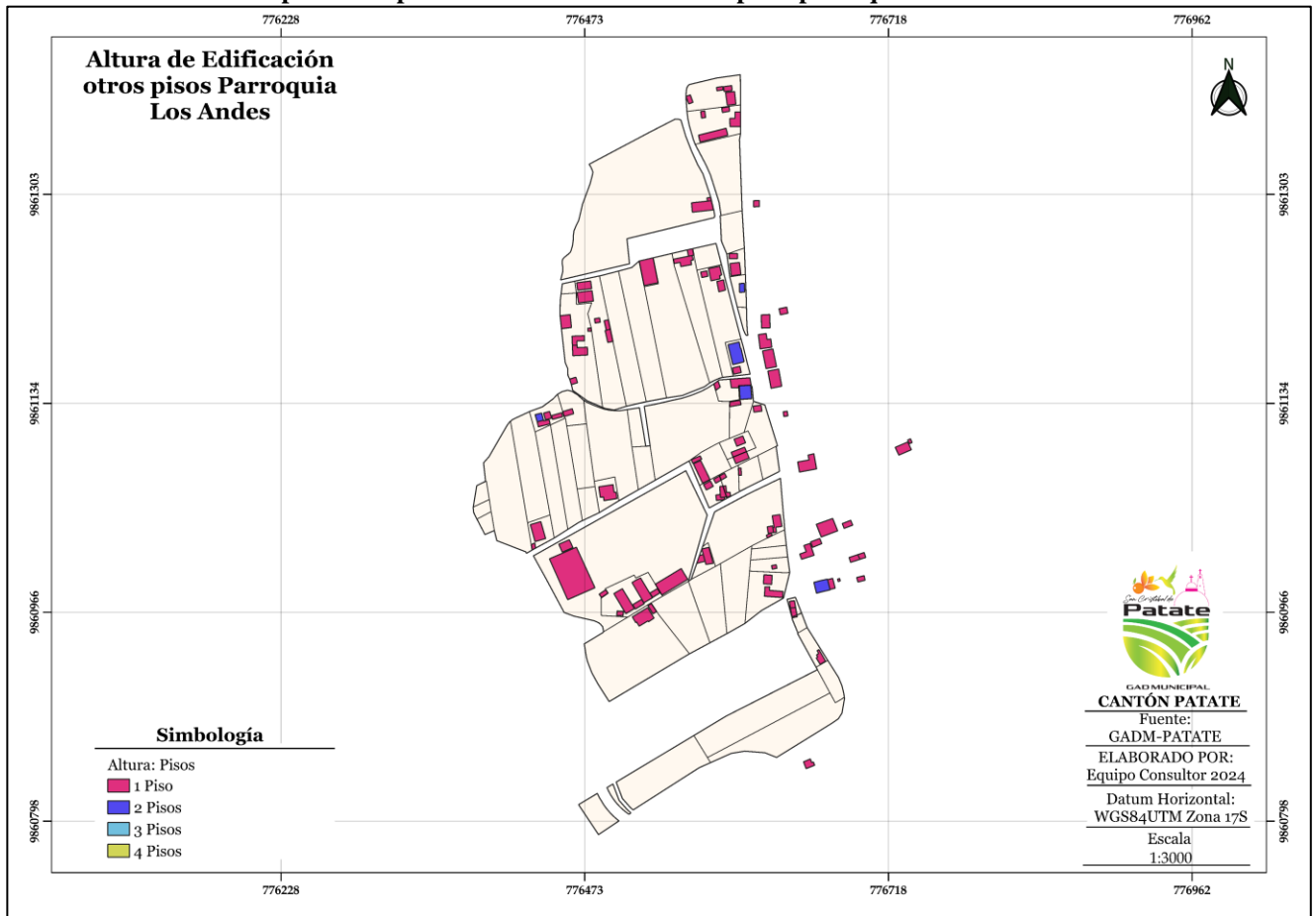
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 52: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia el Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 53: Mapa Altura de edificación otros pisos parroquia los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

yy. Tipología

La parroquia de Patate concentra la mayor proporción del suelo destinado a usos agrícolas (53,22%) y residencial (63,83%). Esto sugiere que la agricultura y la vivienda son actividades económicas y sociales predominantes en esta zona. Por otro lado, la parroquia de Sucre presenta una mayor proporción de suelo destinado a otros usos, como el recreativo-deportivo (31,82%) y el sin uso (33,24%). La parroquia de El Triunfo se destaca por tener una proporción significativa de suelo destinado a educación (18,18%) y a otros usos (27,40%). Finalmente, la parroquia de Los Andes presenta una menor diversidad de usos del suelo, con una concentración en usos agrícolas (2,67%) y residencial (1,80%). Esta diversidad refleja las características geográficas, históricas y socioeconómicas de cada zona. Siendo la cabecera urbana Patate la que, por sus características geográficas, accesibilidad a servicios e infraestructura de soporte concentra una mayor variabilidad

en cuanto a la tipología y equipamiento, esto con fuente del catastro urbano levantado por parte de la municipalidad

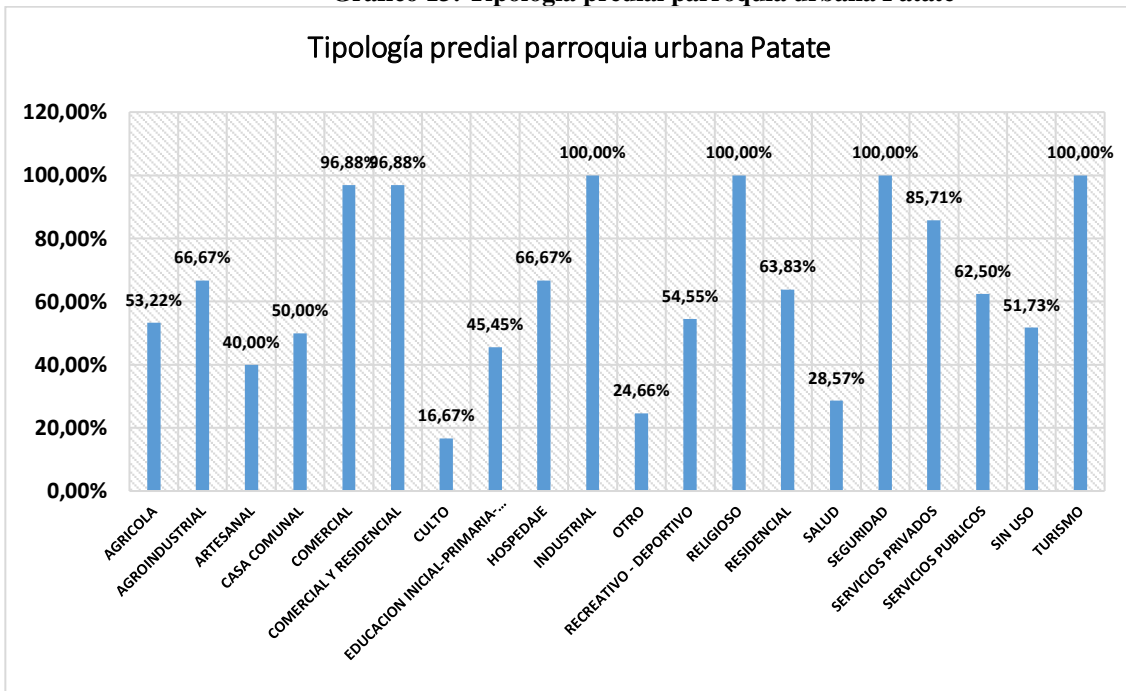
Tabla 77: Tipología Predial Cantón Patate
Tipología predial cantón Patate 2024

Uso del predio	Patate	Sucre	El Triunfo	Los Andes	Total
AGRICOLA	53,22%	32,89%	11,22%	2,67%	100,00%
AGROINDUSTRIAL	66,67%	33,33%	0,00%	0,00%	100,00%
ARTESANAL	40,00%	40,00%	20,00%	0,00%	100,00%
CASA COMUNAL	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%
COMERCIAL	96,88%	0,00%	3,13%	0,00%	100,00%
COMERCIAL Y RESIDENCIAL	96,88%	0,00%	3,13%	0,00%	100,00%
CULTO	16,67%	16,67%	50,00%	16,67%	100,00%
EDUCACION INICIAL-PRIMARIA-SECUNDARIA	45,45%	27,27%	18,18%	9,09%	100,00%
HOSPEDAJE	66,67%	33,33%	0,00%	0,00%	100,00%
INDUSTRIAL	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
OTRO	24,66%	46,58%	27,40%	1,37%	100,00%
RECREATIVO - DEPORTIVO	54,55%	31,82%	9,09%	4,55%	100,00%
RELIGIOSO	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
RESIDENCIAL	63,83%	19,08%	15,29%	1,80%	100,00%
SALUD	28,57%	14,29%	42,86%	14,29%	100,00%
SEGURIDAD	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
SERVICIOS PRIVADOS	85,71%	14,29%	0,00%	0,00%	100,00%
SERVICIOS PUBLICOS	62,50%	20,83%	8,33%	8,33%	100,00%
SIN USO	51,73%	33,24%	14,16%	0,87%	100,00%
TURISMO	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Total	58,97%	25,27%	13,79%	1,98%	100,00%

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Gráficamente se observa que la parroquia Patate posee una vocación en su mayoría residencial (63.83%), comerciales (96.88%) e industriales (100%), hasta usos más específicos como el religioso, educativo y turístico. Esta diversidad indica una economía diversificada y una sociedad con necesidades y demandas variadas. De igual manera la tipología predial "recreativo-deportivo" y "turismo" indica un interés creciente en el desarrollo de actividades de ocio y turismo en esta parte del cantón, pudiendo estar asociada a una diversificación económica y de un cambio en los patrones de consumo y estilos de vida de su población.

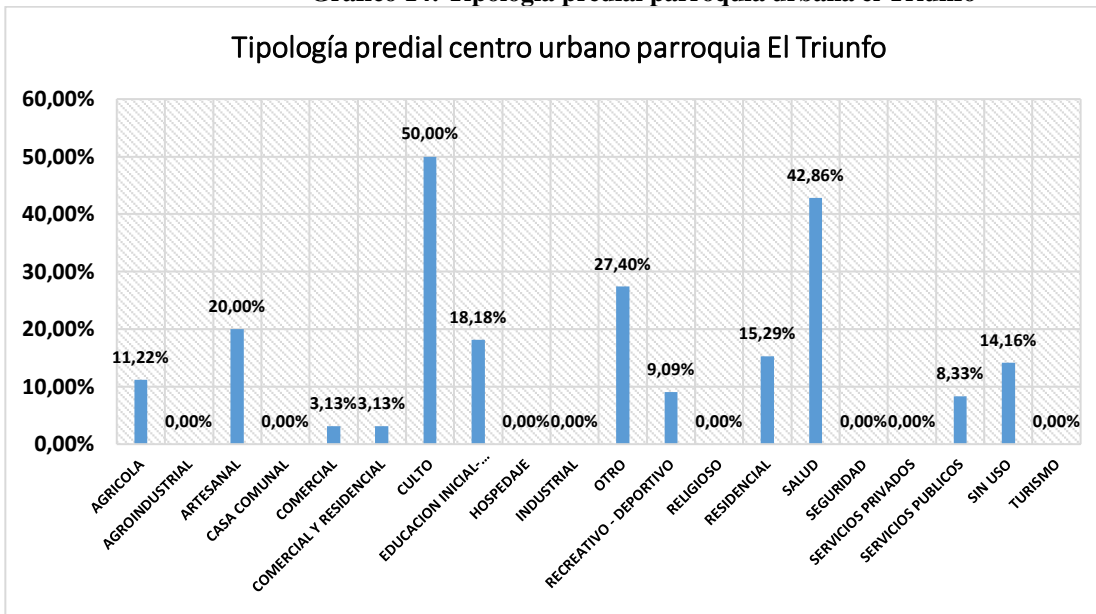
Gráfico 13: Tipología predial parroquia urbana Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

En relación con la tipología predial urbana para la parroquia El Triunfo, los datos proporcionados por el catastro cantonal indican que el 27,40% de los lotes se clasifica en la categoría de otros usos. Además, el sector residencial representa el 15,29% del total de los lotes urbanos de la parroquia. Asimismo, se ha determinado que el 18,18% de los lotes se consideran, de alguna manera, dentro de la categoría educativa.

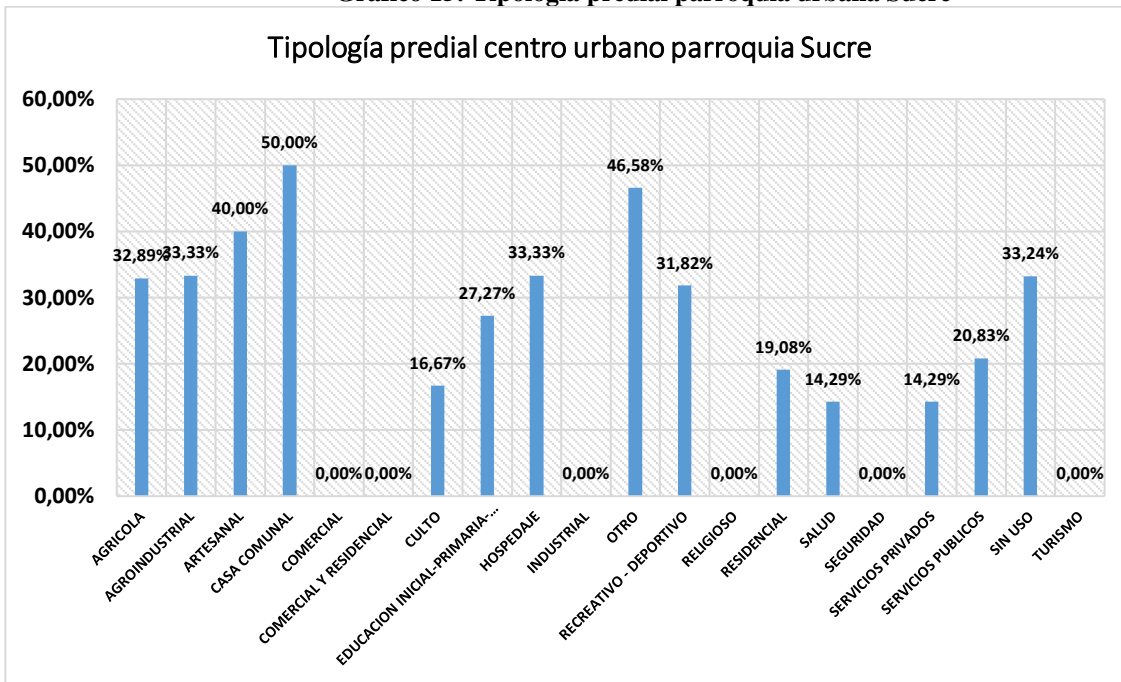
Gráfico 14: Tipología predial parroquia urbana el Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Por su parte la parroquia Sucre destaca por una tipología predial urbana la cual se distribuye principalmente en predios de uso agrícola con un 32,89% y agroindustrial con un 33,33%, lo que evidencia la importancia de actividades que combinan la agricultura con la industria, posiblemente relacionada con la transformación de productos agrícolas locales. En cuanto al uso residencial esta vocación alcanza el 19,08%, lo sugiere una presencia considerable de asentamientos humanos en la parroquia. En cuanto a otros usos relevantes podemos mencionar a la tipología predial de tipo artesanal con un 40%, salud con un 14,29% y educación con un 27,27%, finalmente la ausencia de turismo como uso principal del suelo indica claramente que esta parroquia mantiene como principal actividad económica la cuestión agrícola.

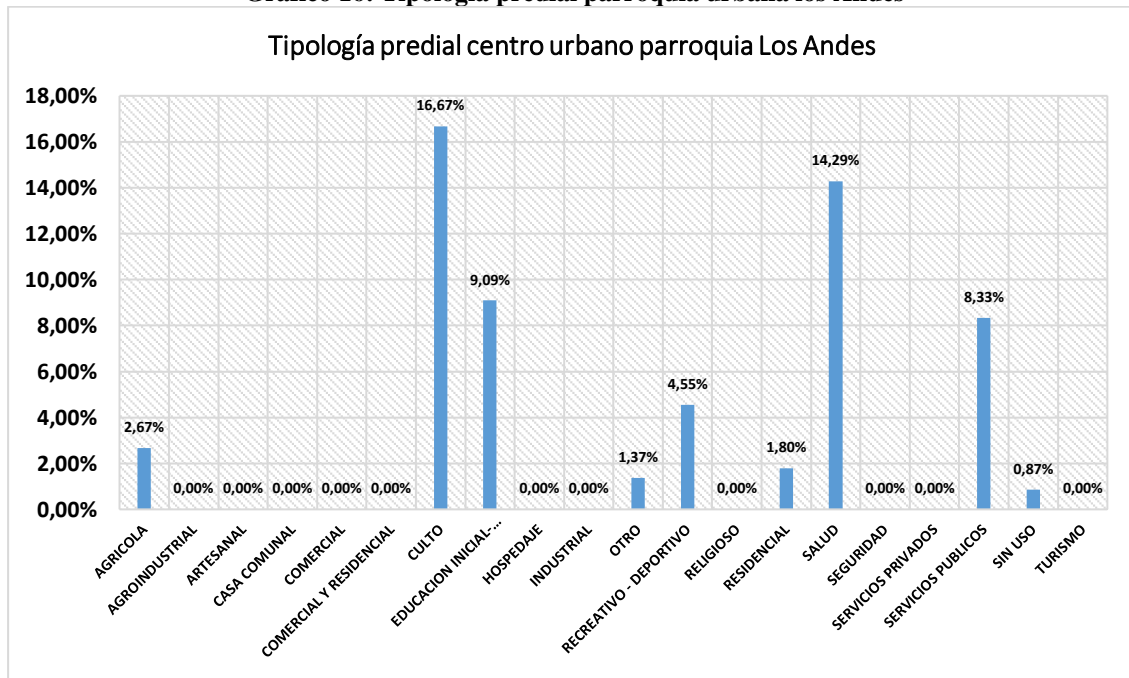
Gráfico 15: Tipología predial parroquia urbana Sucre



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

En lo que respecta a la parroquia Los Andes, se observa que la tipología predominante según su uso o características específicas incluye que el 16,67% de los lotes están destinados a actividades religiosas y de culto. A continuación, el 14,29% se clasifica como lotes de salud, mientras que un 9,09% corresponde a aquellos dedicados a infraestructura educativa. En cuanto a la vocación residencial, esta representa el 1,80%, en comparación con el 2,67% destinado a actividades agrícolas dentro del área urbana de la parroquia.

Gráfico 16: Tipología predial parroquia urbana los Andes



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

zz. Forma de implantación

La forma de implantación de las edificaciones en la parroquia de Patate refleja un patrón que se ha venido dictaminando por los PITS vigentes, a nivel catastral no se tiene una información detallada del tipo de implantación por lote, sin embargo se tiene como base la ordenanza vigente con los PITS desarrollados y su tabla correspondiente teniendo así formas de implantación en línea de fábrica, pareadas, con retiros frontales laterales y posterior, por motivo de actualización de este plan se reafirma que esta información se ampliará en el componente urbanístico donde se detallará de forma más abierta los tratamientos urbanísticos para cada zona urbana del cantón.

1.4.5.13. Capacidad receptiva y potencial parroquia Patate

aaa. Capacidad receptiva Parroquia Patate

Para la parroquia Patate la capacidad receptiva por manzana es alta lo que supone que varias de estas manzanas pueden sostener el crecimiento en número de habitantes en los siguientes años.

Tabla 78: Capacidad Receptiva parroquia Sucre

Parroquia	Manzana	Área Edificada Total	COS Total	Área Edificable Total	Área por Edificar	Capacidad Receptiva / y Potencial
		m2	%	m2	m2	Hab.
Patate	18055011001	1881,52	110,00	18058,98	16177,46	448
Patate	18055011003	941,79	100,00	1292,24	350,46	224
Patate	18055011006	3487,75	100,00	21567,48	18079,73	830
Patate	18055011009	815,75	130,00	4516,05	3700,30	194
Patate	18055011010	3037,73	130,00	4633,74	1596,01	723
Patate	18055011011	826,90	100,00	3493,91	2667,01	197
Patate	18055011014	2454,46	100,00	3726,64	1272,18	584
Patate	18055011022	669,00	100,00	1384,91	715,91	159
Patate	18055011023	592,15	100,00	1455,66	863,51	141
Patate	18055011025	599,03	100,00	2525,09	1926,07	143
Patate	18055011026	712,84	100,00	3337,09	2624,25	170
Patate	18055011027	2077,18	130,00	4497,26	2420,07	495
Patate	18055011028	1929,67	140,00	2431,23	501,57	459
Patate	18055011029	1608,70	130,00	2195,28	586,57	383
Patate	18055011030	1218,01	130,00	7205,80	5987,80	290
Patate	18055011031	975,32	130,00	3856,63	2881,30	232
Patate	18055011039	2969,63	130,00	4148,50	1178,88	707
Patate	18055011040	4831,69	140,00	4830,91	-0,78	1150
Patate	18055011041	0,00	60,00	12,17	12,17	0
Patate	18055011042	0,00	60,00	19,05	19,05	0
Patate	18055011043	0,00	60,00	33,20	33,20	0
Patate	18055011044	761,64	100,00	1580,42	818,78	181
Patate	18055011045	6915,02	110,00	41058,32	34143,31	1646
Patate	18055011046	546,38	100,00	910,33	363,94	130
Patate	18055011047	5104,26	110,00	29769,44	24665,18	1215
Patate	18055011048	196,91	110,00	1322,59	1125,68	47
Patate	18055011049	254,80	110,00	2180,63	1925,83	61
Patate	18055012004	153,57	130,00	1844,94	1691,37	37
Patate	18055012005	722,55	130,00	3215,77	2493,22	172
Patate	18055012006	660,62	130,00	3922,22	3261,60	157
Patate	18055012007	2309,11	130,00	4173,53	1864,42	550
Patate	18055012008	1023,81	110,00	5699,58	4675,77	244

Patate	18055012009	47,98	0,00	0,00	-47,98	11
Patate	18055012010	1068,80	110,00	9585,69	8516,89	254
Patate	18055012012	917,41	130,00	4411,19	3493,78	218
Patate	18055012013	2390,64	130,00	4181,67	1791,03	569
Patate	18055012014	2023,75	130,00	4152,17	2128,43	482
Patate	18055012015	3461,77	140,00	2395,35	-1066,42	824
Patate	18055012016	1982,30	140,00	2263,43	281,12	472
Patate	18055012017	1051,93	140,00	2349,77	1297,84	250
Patate	18055012018	499,80	110,00	1799,61	1299,81	119
Patate	18055012019	1193,79	110,00	1812,36	618,57	284
Patate	18055012021	570,10	110,00	3594,34	3024,24	136
Patate	18055012022	530,03	110,00	3646,51	3116,48	126
Patate	18055012023	3304,19	140,00	4768,56	1464,37	787
Patate	18055012024	5675,57	140,00	4744,61	-930,96	1351
Patate	18055012025	9283,56	140,00	4560,84	-4722,71	2210
Patate	18055012026	4711,66	30,00	10323,75	5612,10	1122
Patate	18055012027	315,74	30,00	2333,47	2017,73	75
Patate	18055012029	1466,22	30,00	6098,92	4632,70	349
Patate	18055012030	229,29	30,00	385,57	156,28	55
Patate	18055012031	496,90	30,00	2690,09	2193,19	118
Patate	18055012032	0,00	30,00	667,19	667,19	0
Patate	18055012033	797,69	30,00	1157,15	359,45	190
Patate	18055013001	4515,29	140,00	3936,37	-578,92	1075
Patate	18055013002	52,69	140,00	3659,78	3607,09	13
Patate	18055013003	6935,54	140,00	4910,34	-2025,20	1651
Patate	18055013004	2350,16	110,00	3559,36	1209,20	560
Patate	18055013005	2826,40	0,00	0,00	-2826,40	673
Patate	18055013015	1530,68	110,00	3635,66	2104,98	364
Patate	18055013016	3069,09	140,00	4801,71	1732,62	731
Patate	18055013017	6331,35	140,00	4915,44	-1415,91	1507
Patate	18055013018	2051,09	140,00	5136,65	3085,56	488
Patate	18055013019	1894,04	140,00	4327,21	2433,18	451
Patate	18055013020	4792,88	140,00	4574,73	-218,15	1141
Patate	18055013021	1450,54	140,00	4618,29	3167,76	345
Patate	18055013022	1237,67	110,00	3501,02	2263,34	295
Patate	18055013023	1036,03	90,00	8459,32	7423,29	247
Patate	18055013027	2023,03	110,00	3902,07	1879,04	482
Patate	18055013028	637,39	110,00	3790,78	3153,39	152
Patate	18055013029	1798,03	110,00	4534,79	2736,76	428
Patate	18055013030	1006,51	110,00	2455,57	1449,06	240

Patate	18055013031	0,00	90,00	2146,76	2146,76	0
Patate	18055013032	4230,66	90,00	36288,55	32057,89	1007
Patate	18055014001	578,66	130,00	1291,17	712,50	138
Patate	18055014003	3427,92	130,00	6881,90	3453,97	816
Patate	18055014005	2287,98	130,00	4068,29	1780,31	545
Patate	18055014006	4338,94	140,00	4384,36	45,42	1033
Patate	18055014007	1402,67	140,00	4557,05	3154,38	334
Patate	18055014008	3099,38	130,00	4420,12	1320,74	738
Patate	18055014009	1548,57	130,00	10700,04	9151,46	369
Patate	18055014011	2372,33	60,00	4101,65	1729,32	565
Patate	18055014014	3020,16	0,00	0,00	-3020,16	719
Patate	18055014016	523,64	130,00	3781,74	3258,10	125
Patate	18055014017	1148,28	140,00	1702,44	554,16	273
Patate	18055014018	2276,95	40,00	13027,45	10750,50	542
Patate	18055014019	1260,08	140,00	2363,23	1103,15	300
Patate	18055014020	1023,69	60,00	6486,98	5463,29	244
Patate	18055014021	281,02	60,00	174,43	-106,59	67
Patate	18055014022	852,83	60,00	1389,83	537,00	203
Patate	18055014024	5367,57	140,00	31115,88	25748,31	1278
Patate	18055014041	1097,86	130,00	510,75	-587,12	261
Patate	18055015001	1857,57	30,00	36182,02	34324,46	442
Patate	18055016001	163,06	0,00	0,00	-163,06	39
Patate	18055016002	4412,98	40,00	27883,98	23471,01	1051
Patate	18055016003	220,44	40,00	2391,58	2171,14	52
Patate	18055016004	564,33	40,00	3392,31	2827,98	134
Patate	18055016005	4326,73	110,00	31567,30	27240,58	1030
Patate	18055016006	286,59	140,00	402,44	115,85	68
Patate	18055016007	1410,81	140,00	3007,15	1596,34	336
Patate	18055016009	1531,61	40,00	19310,62	17779,01	365
Patate	18055016010	92,82	40,00	1303,46	1210,64	22
Patate	18055016012	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

bbb. Capacidad receptiva y potencial parroquia Sucre

Para el caso de la parroquia Sucre la tendencia es similar la capacidad receptiva por manzana es alta, dato que corrobora que esta zona está aún en vías de consolidarse.

Tabla 79 Capacidad Receptiva Parroquia Sucre

Parroquia	Manzana	Área Edificada Total	COS Total	Área Edificable Total	Área por Edificar	Capacidad Receptiva / y Potencial
		m2	%	m2	m2	Hab.
El Sucre	18055311001	717,83	110,00	10346,21	9628,38	171
El Sucre	18055311002	1206,91	110,00	48800,16	47593,24	287
El Sucre	18055311003	304,55	110,00	6380,77	6076,22	73
El Sucre	18055312001	1920,18	140,00	12659,71	10739,53	457
El Sucre	18055312002	1563,28	40,00	7719,31	6156,03	372
El Sucre	18055312003	1262,04	40,00	11248,67	9986,64	300
El Sucre	18055312004	2397,16	40,00	6011,14	3613,98	571
El Sucre	18055312005	3439,46	140,00	10202,24	6762,78	819
El Sucre	18055313001	2373,53	140,00	8547,76	6174,23	565
El Sucre	18055313002	1892,35	40,00	7214,12	5321,77	451
El Sucre	18055313003	1663,16	40,00	9063,65	7400,49	396
El Sucre	18055313004	1646,69	110,00	11471,30	9824,60	392
El Sucre	18055314001	837,48	110,00	16360,51	15523,03	199
El Sucre	18055314002	2489,56	140,00	7111,52	4621,96	593
El Sucre	18055314003	1599,05	140,00	11190,95	9591,90	381
El Sucre	18055314004	1276,66	140,00	6362,20	5085,54	304
El Sucre	18055314005	2004,76	110,00	26595,13	24590,37	477
El Sucre	18055316013	0,00	110,00	4732,04	4732,04	0
El Sucre	18055316014	0,00	110,00	11366,63	11366,63	0
El Sucre	18055316015	1915,36	140,00	9306,08	7390,71	456
El Sucre	18055316016	408,31	110,00	3849,06	3440,75	97
El Sucre	18055316017	1223,70	110,00	12279,90	11056,21	291
El Sucre	18055316018	1982,22	140,00	5857,38	3875,16	472
El Sucre	18055316019	437,41	110,00	5554,85	5117,44	104
El Sucre	18055316020	937,05	140,00	12667,27	11730,21	223
El Sucre	18055316021	130,85	110,00	1112,07	981,22	31
El Sucre	18055316022	1442,16	140,00	9478,42	8036,26	343
El Sucre	18055316023	845,21	140,00	7274,91	6429,69	201
El Sucre	18055316024	1414,34	110,00	8165,22	6750,88	337
El Sucre	18055316025	772,29	140,00	10761,13	9988,84	184
El Sucre	18055316026	719,90	110,00	4266,98	3547,08	171

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ccc.

Capacidad receptiva y potencial parroquia el Triunfo

Para el caso de la parroquia el Triunfo las manzanas exteriores de la parroquia urbana cuentan con mayor capacidad receptiva, con proyecciones de habitantes superior a los 500 hab.

Tabla 80 Capacidad Receptiva Parroquia El Triunfo

Parroquia	Manzana	Área Edificada Total	COS Total	Área Edificable	Área por Edificar	Capacidad Receptiva / y Potencial
		m2	%	m2	m2	Hab.
El Triunfo	18055111001	1160,13	140,00	67789,56	66629,43	276
El Triunfo	18055111002	3901,84	140,00	5677,43	1775,59	929
El Triunfo	18055111003	1686,87	140,00	5610,35	3923,49	402
El Triunfo	18055111004	1558,26	140,00	4438,57	2880,30	371
El Triunfo	18055111005	1338,55	140,00	7338,06	5999,51	319
El Triunfo	18055112001	1456,41	0,00	0,00	-1456,41	347
El Triunfo	18055112002	992,72	110,00	4150,27	3157,55	236
El Triunfo	18055112003	468,26	110,00	6521,16	6052,90	111
El Triunfo	18055112004	1017,94	110,00	6180,50	5162,56	242
El Triunfo	18055112005	350,61	110,00	4174,16	3823,55	83
El Triunfo	18055112006	3789,28	140,00	6205,16	2415,87	902
El Triunfo	18055113001	1527,20	140,00	5068,35	3541,15	364
El Triunfo	18055113002	1159,20	110,00	3820,97	2661,77	276
El Triunfo	18055113003	673,09	100,00	4269,85	3596,76	160
El Triunfo	18055113004	1518,58	100,00	17592,30	16073,72	362
El Triunfo	18055113005	1216,85	100,00	16904,13	15687,28	290
El Triunfo	18055114001	0,00	0,00	0,00	0,00	0
El Triunfo	18055114002	0,00	110,00	7782,59	7782,59	0
El Triunfo	18055114003	0,00	110,00	1488,51	1488,51	0
El Triunfo	18055114004	0,00	0,00	0,00	0,00	0
El Triunfo	18055114005	0,00	0,00	0,00	0,00	0
El Triunfo	18055114006	0,00	0,00	0,00	0,00	0
El Triunfo	18055114007	0,00	110,00	2406,18	2406,18	0
El Triunfo	18055114008	0,00	110,00	2062,38	2062,38	0
El Triunfo	18055114009	0,00	110,00	4822,60	4822,60	0
El Triunfo	18055114010	0,00	110,00	789,27	789,27	0

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ddd. Capacidad receptiva y potencial parroquia Los Andes

Para el caso de la parroquia los Andes se tiene que manzanas como la 18055211004 tiene una considerable área por edificar 6348,62 m² y una alta capacidad receptiva de 833 habitantes, reflejando su potencial para albergar un gran número de personas. Otras propiedades, como la 18055211002, tienen un área edificable más pequeña, pero también poseen un buen potencial para desarrollo, con una capacidad receptiva de 132 habitantes. Esto demuestra que, aunque el COS es bajo, la capacidad para nuevos desarrollos sigue siendo considerable en cada manzana.

Tabla 81 capacidad Receptiva parroquia Los Andes

Parroquia	Manzana	Área Edificada Total	COS Total	Área Edificable	Área por Edificar	Capacidad Receptiva / y Potencial
		m2	%	m2	m2	Hab.
Los Andes	18055211001	134,20	40	1690,05	1555,85	32
Los Andes	18055211002	552,97	40	945,89	392,92	132
Los Andes	18055211003	1352,68	40	2961,87	1609,18	322
Los Andes	18055211004	3497,74	40	9846,36	6348,62	833

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.14. Proyección poblacional- zonas de expansión urbana

La proyección poblacional está sujeta al año horizonte establecido para el PUGS (10, 20 o 30 años), dependiendo el caso, lo que permite saber cuál será la demanda adicional de suelo y servicios (sistemas públicos de soporte) que la ciudad de Patate requerirá al año 2032. Si bien estas proyecciones poblacionales deben ser analizadas a partir de la densidad poblacional (habitantes por hectárea), pero además considerando el déficit poblacional del 4.3% y la capacidad receptiva en base al índice de vivienda establecido como óptimo. Este análisis determinará la necesidad de generar o no zonas de reserva de suelo para alojar a la nueva población (suelos rurales de expansión), por lo que en particular para el caso de la ciudad de Patate, corresponde ubicar ese crecimiento poblacional dentro del límite urbano actual determinado y consolidando zonas de baja ocupación que

corresponden territorialmente a los sectores de la Delicia y Chalpi al norte de la ciudad, y Bellavista y Macaló al Sur, debido a su baja densidad poblacional actual.

1.4.5.15. Análisis de los sistemas públicos de soporte

eee. Análisis de la red vial

El análisis de la red vial se detalla dentro los sistemas públicos de soporte y su apartado 1.2.1.62 referente al Registro Vial / Red Vial, mismo que se estableció en función de los recorridos de campo para el análisis del estado de la red vial, por medio de observación y medición de los anchos de vía se determinó lo siguiente:

De manera genera se concluye que en cuanto al dimensionamiento de ancho de vías no se cumplen con las ordenanzas sobre vialidad rural. Esto se debe principalmente a factores técnicos, como las pronunciadas pendientes del terreno, que exigen un mayor talud en las aperturas o ampliaciones de vías. Estos taludes, a su vez, representan un riesgo debido a deslizamientos en época invernal y a las grandes alturas requeridas para las excavaciones.

En las áreas rurales, predomina un ancho de vía de 6.00 metros para las vías vecinales. Del análisis comparativo, se observa una diferencia considerable entre los anchos de vía inter parroquiales e intercomunitarias establecidos en la Ordenanza municipal y la Ordenanza provincial. Sin embargo, los anchos definidos por el GAD provincial deberían prevalecer por el nivel de competencia, aun sí, las condiciones topográficas dificulten el estricto cumplimiento de estas dimensiones.

En relación con los anchos de vía definidos en función de la jerarquización vial, las dimensiones y características de las vías no cumplen con los estándares establecidos para cada nivel de jerarquía vial.

Sin embargo, dentro del componente urbanístico será fundamental incorporar los criterios y aportes surgidos durante las socializaciones, tomando en cuenta el contexto territorial y las características topográficas que restringen un ordenamiento completo de los asentamientos humanos dispersos en la zona rural, comparado esto al ordenamiento normativo planteado por las ordenanzas vigentes.

Tabla 82: Ordenanza provincial Vías rurales
Ordenanza Provincial vías rurales

Jerarquización Vial	Derecho de Vía (metros)	Ancho de Vía
Eje vial Priorizado	12.00m	24.00 m
Vía inter cantonal	9.00m	18.00 m
Vía inter parroquiales	8.00m	16.00m
Vía intercomunitaria	6.00 m	12.00m

Fuente: GAD Provincial Tungurahua, 2024

Por su parte de acuerdo con la Ordenanza del PUGS las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en base a las siguientes tablas:

Tabla 83: Ordenanza cantonal vías rurales
Ordenanza cantonal vías rurales

Tipo de Vía	Número de carriles	Ancho de carril	Ancho de Vía metros
Inter parroquiales	2	3.50	10.0
Inter comunidades	2	3.00	8.0
Vecinales	2	3.00	6.0
Caminos vecinales internos en parcelación 9 lotes	1	-	5.0

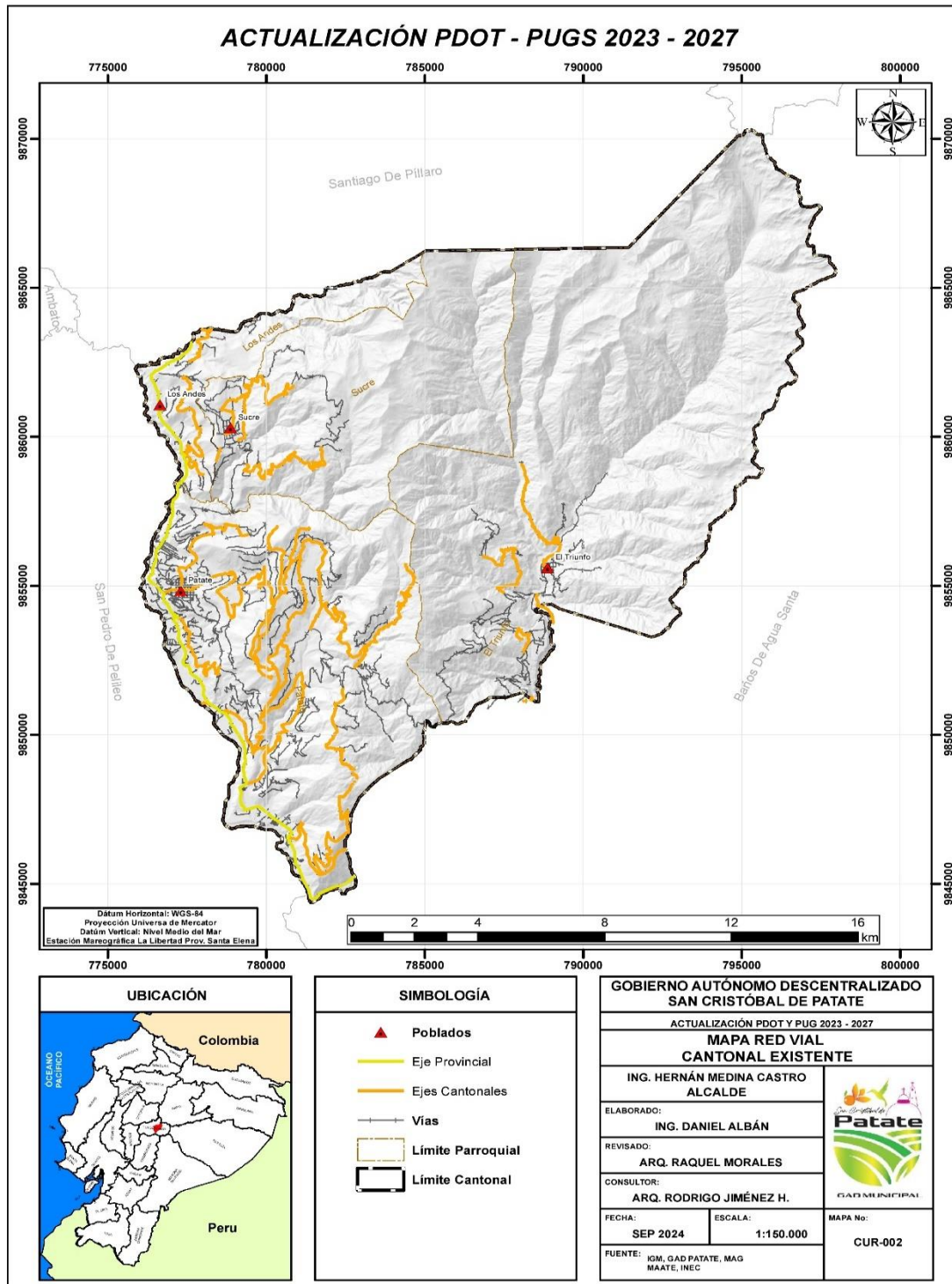
Fuente: GAD municipal, 2024

Tabla 84: Cuadro comparativo de anchos de vías rurales
CUADRO COMPARATIVO DE ANCHOS DE VIAS RURALES

Tipo de Vía rural	Número de carriles	Ancho de Vía Metros según Ordenanza GAD Municipal	Ancho de Vía Metros según Ordenanza GAD Provincial	Diferencia (metros)
Inter parroquiales	2	10.0	16	6m
Inter comunidades	2	8.0	12	4m
Vecinales	2	6.0	-	-
Caminos vecinales internos en parcelación 9 lotes	1	5.0	-	-

Elaboración: Equipo Consultor, 2024

Mapa 54: Mapa red vial existente



Elaboración: Equipo Consultor, 2024

fff. Registro vial / Red Vial

La red vial urbana comprende las vías localizadas dentro del perímetro urbano y de los diversos centros poblados, quedando bajo la competencia municipal según lo establecido en el Art. 54 del COOTAD. Esta red abarca un total de 72,70 km, distribuidos en distintos sectores normativos. La parroquia Urbana Patate concentra la mayor extensión vial, con un 72,4% del total, equivalente a 52,63 km de vías. Le sigue la parroquia Sucre, que cuenta con 11,89 km, representando el 16,3%. Por otro lado, la parroquia El Triunfo abarca el 7,1% de la red, con 5,17 km, y finalmente, la parroquia Los Andes tiene la menor cobertura, con 3,01 km, equivalentes al 4,1%.

Este panorama pone de manifiesto la necesidad de seguir invirtiendo en la ampliación y mejora de la red vial para garantizar un desarrollo equitativo y sostenible en todo el cantón. No obstante, estas vías requieren mantenimiento constante debido a factores como las condiciones climáticas adversas y la geografía montañosa de la región, que aceleran su deterioro. Las vías, con un ancho de calzada que oscila entre 5 y 6 metros, están mayoritariamente equipadas con cunetas para el drenaje de aguas pluviales, lo que contribuye a reducir los daños ocasionados por las lluvias.

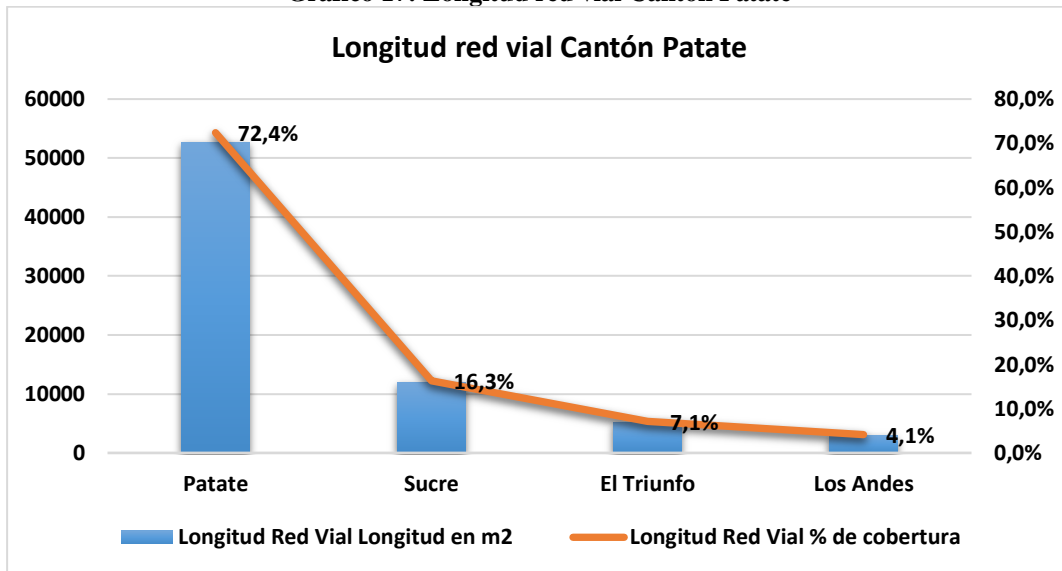
Tabla 85: Longitud red vial urbana

Longitud Red Vial		
Parroquia	Longitud en km	% de cobertura
Patate	52,63	72,4%
Sucre	11,89	16,3%
El Triunfo	5,17	7,1%
Los Andes	3,01	4,1%
Total	72,70	100,0%

Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

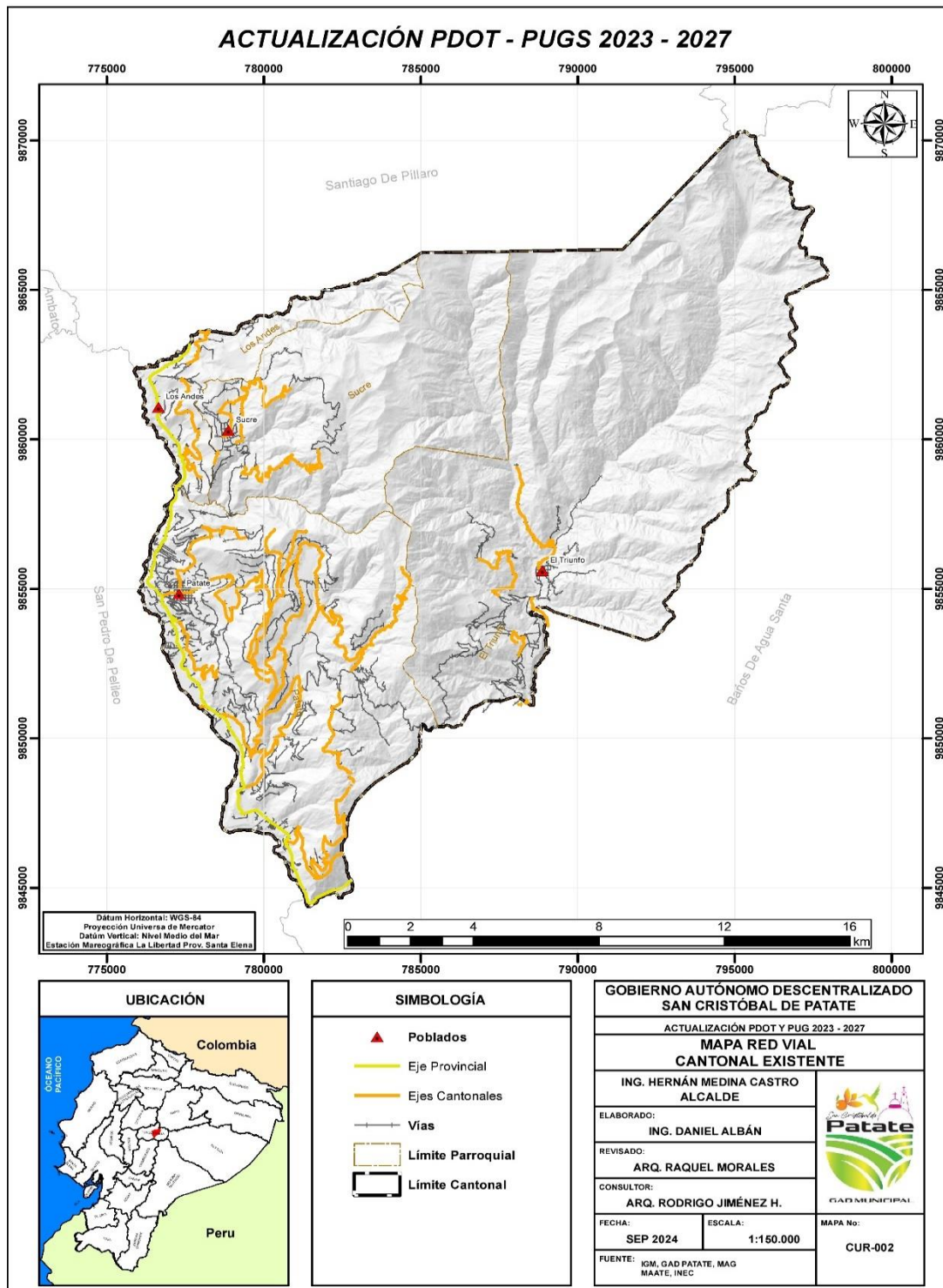
Gráfico 17: Longitud red vial Cantón Patate



Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 55: Mapa Red vial Cantón Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 ggg. **Capa de rodadura**

Así también, del análisis se identificó que el porcentaje mayoritario de capa de rodadura por material predominante en la red vial urbana corresponde al material tipo adoquín el cual forma parte de las vías céntricas de la cabecera urbana, cubriendo 18,68 km. Las vías que rodean el centro urbano están mayormente pavimentadas con asfalto, sumando un total de 13,69 km, para el caso de la cabecera urbana Patate- En las áreas urbanas de las parroquias rurales, predominan las vías de lastre y tierra en su mayoría sin embargo se desglosa los siguientes datos: En la parroquia Sucre, el material predominante es el asfalto, que cubre 7,94 km, seguido por las vías de tierra, con 1,59 km. La parroquia El Triunfo combina asfalto y lastre en su red vial, mientras que en la parroquia Los Andes, el asfalto es el material dominante, cubriendo 1,54 km.

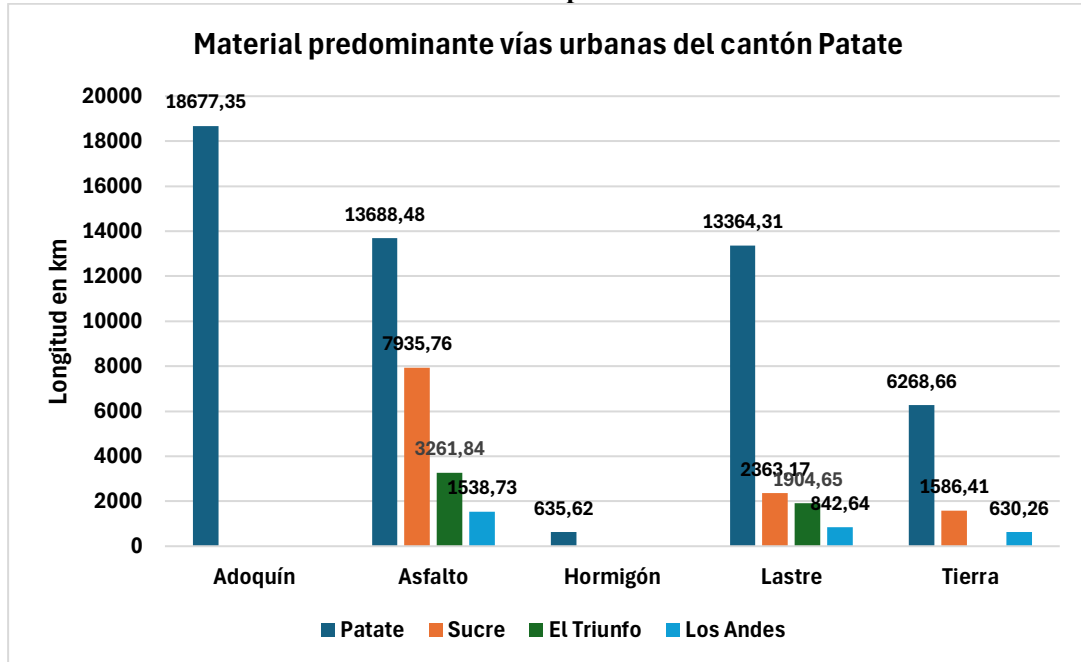
Tabla 86: Material predominante vías centros urbanos del cantón Patate

Material predominante vías centros urbanos del cantón Patate						
Parroquia	Adoquín	Asfalto	Hormigón	Lastre	Tierra	Longitud en km
Patate	18,68	13,69	0,64	1,34	6,27	52,63
Sucre	0,00	7,94	0,00	0,24	1,59	11,89
El Triunfo	0,00	3,26	0,00	0,19	0,00	5,17
Los Andes	0,00	1,54	0,00	0,08	0,63	3,01
Longitud en km	18,68	26,42	0,64	1,85	8,49	72,70

Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Gráfico 18: Material predominante vías



Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

hhh. Tipo de vía

Por otro lado, en cuanto a la tipología de vía, se observa que la parroquia Patate concentra la mayor longitud de calles (36,79 km), seguida de Sucre (8,64 km), El Triunfo (3,58 km) y Los Andes (0,89 km). En cuanto al tipo de vía, las calles son las más predominantes en todas las parroquias, seguidas de las vías y los pasajes. Es importante destacar que las avenidas, senderos y gradas tienen una presencia mínima o nula en algunas parroquias. En total, el cantón Patate cuenta con 49,89 km de calles, 8,73 km de vías, 7,05 km de pasajes, 3,28 km de senderos, 3,09 km de avenidas y 0,65 km de gradas, sumando una longitud total de 72,70 km de vías urbanas.

La distribución de las vías urbanas en el cantón Patate muestra una concentración en la parroquia Patate, lo que sugiere una mayor densidad de población y actividad económica en esta zona. Por otro lado, las parroquias de El Triunfo y Los Andes presentan una menor extensión de vías urbanas, lo que podría indicar un menor desarrollo urbano o una mayor dispersión de los asentamientos humanos. Esta información puede ser útil para planificar el desarrollo urbano del cantón, optimizar la movilidad y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

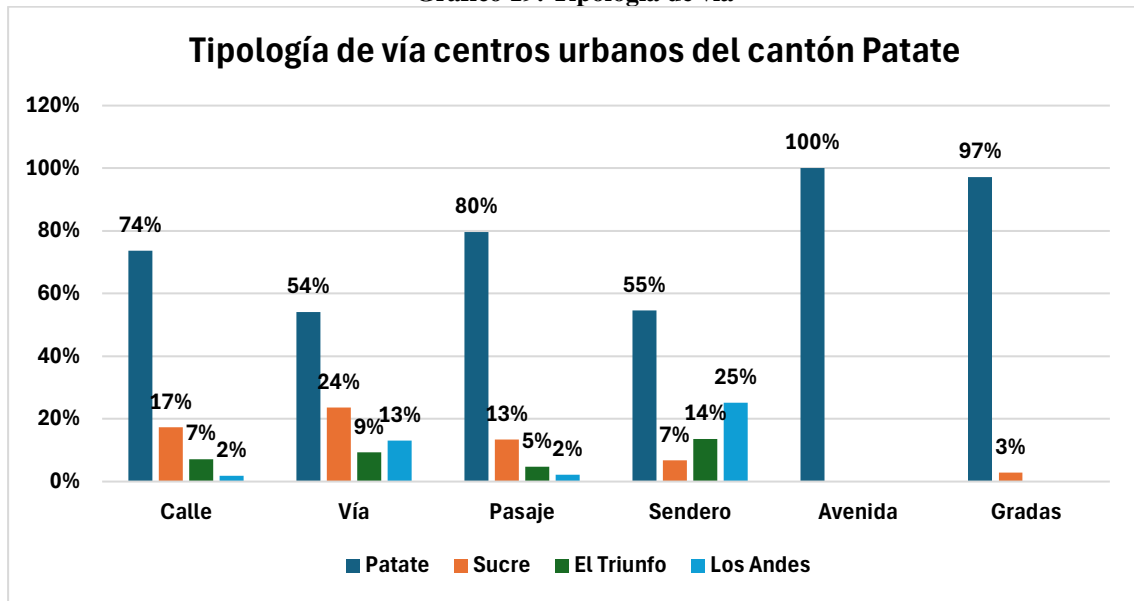
Tabla 87: Tipología de vía

Tipología de vías centros urbanos del cantón Patate							
Parroquia	Calle	Vía	Pasaje	Sendero	Avenida	Gradas	Longitud en km
Patate	36,79	4,72	5,61	1,79	3,09	0,64	52,63
Sucre	8,64	2,06	0,95	0,22	0,00	0,02	11,89
El Triunfo	3,58	0,81	0,34	0,44	0,00	0,00	5,17
Los Andes	0,89	1,14	0,15	0,82	0,00	0,00	3,01
Longitud en km	49,89	8,73	7,05	3,28	3,09	0,65	72,70

Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

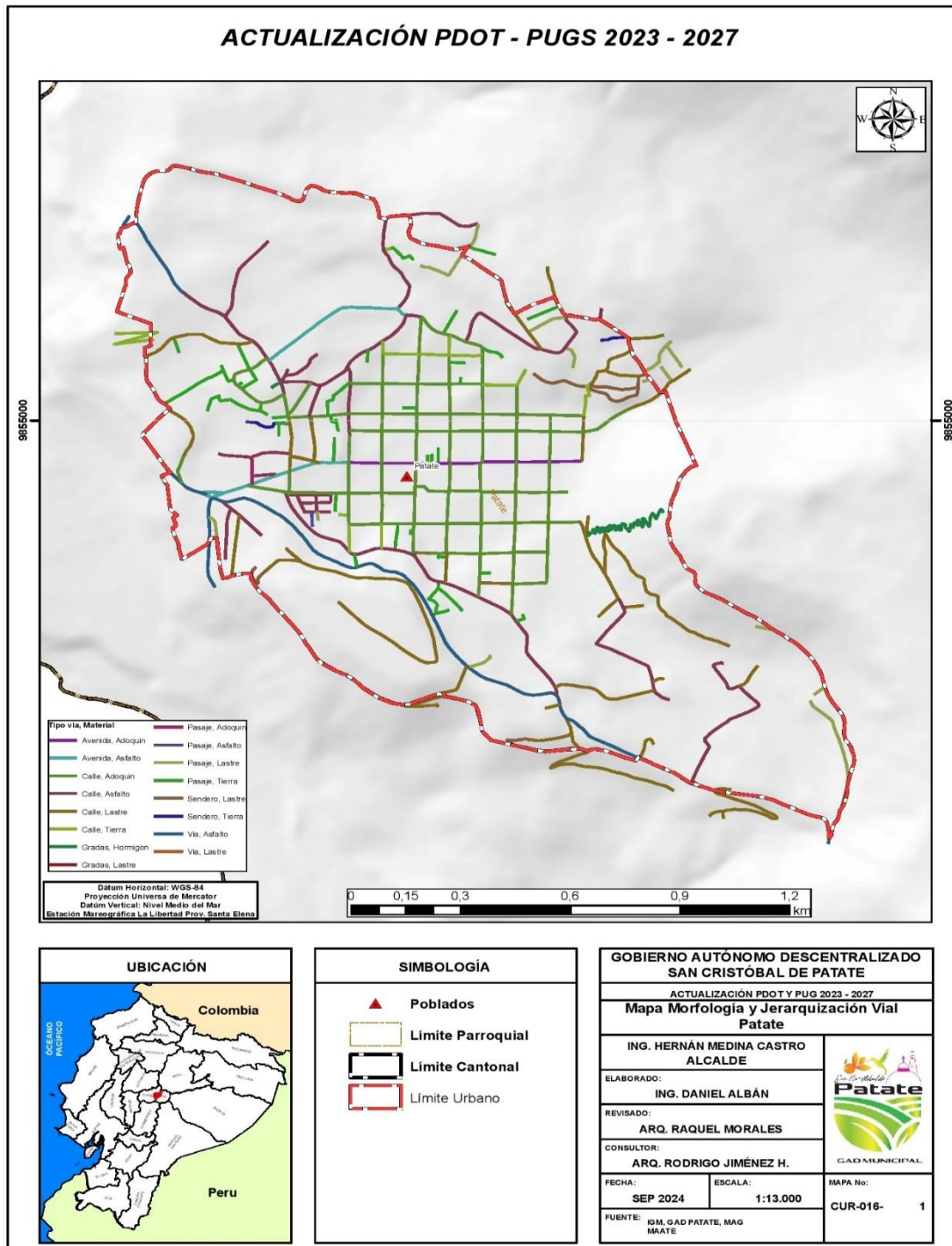
Gráfico 19: Tipología de vía



Fuente: Catastro GAD, Patate

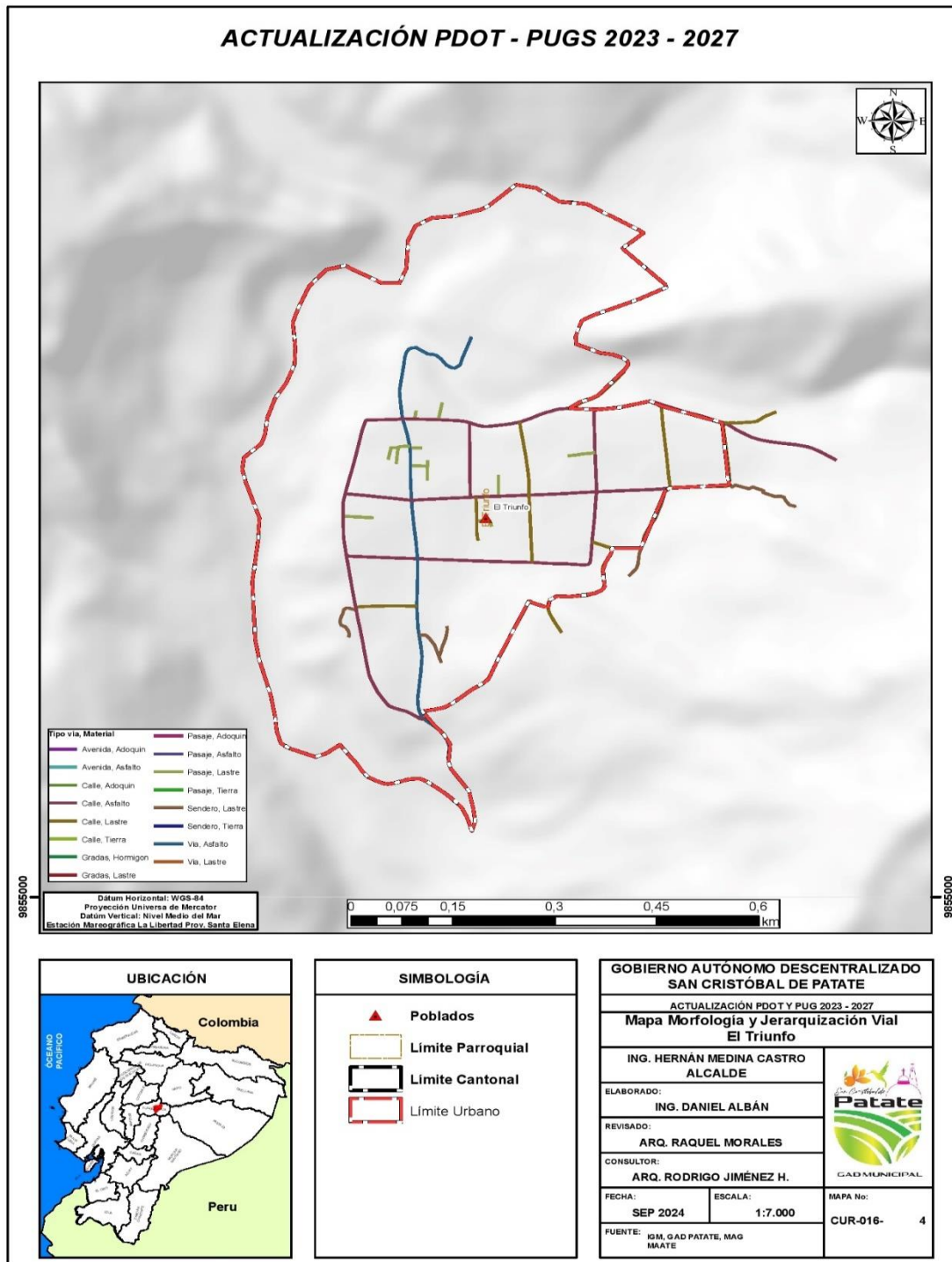
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 56: Jerarquización vial parroquia Patate



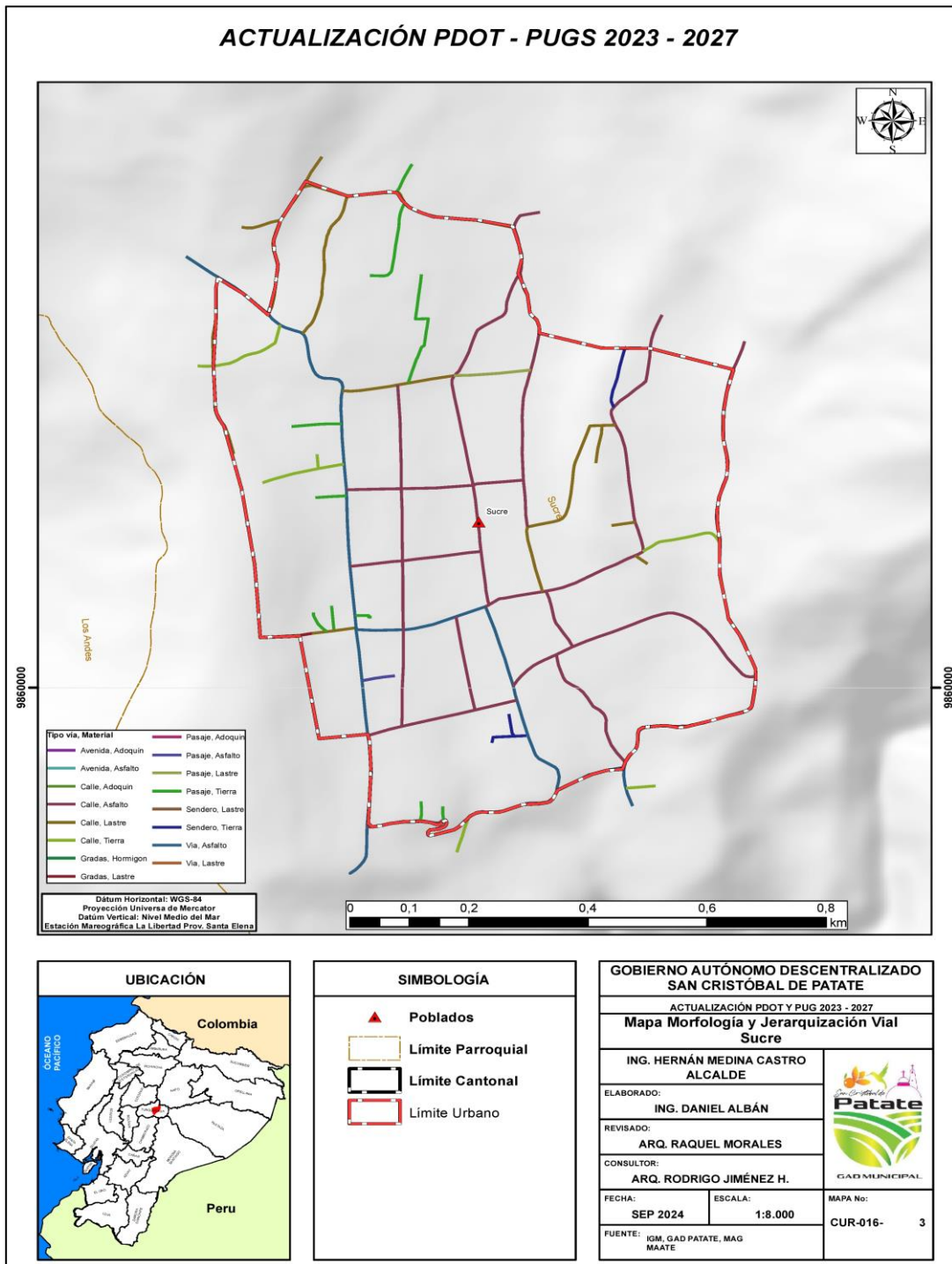
Fuente: Catastro GAD, Patate
 Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 57: Jerarquización vial parroquia El Triunfo



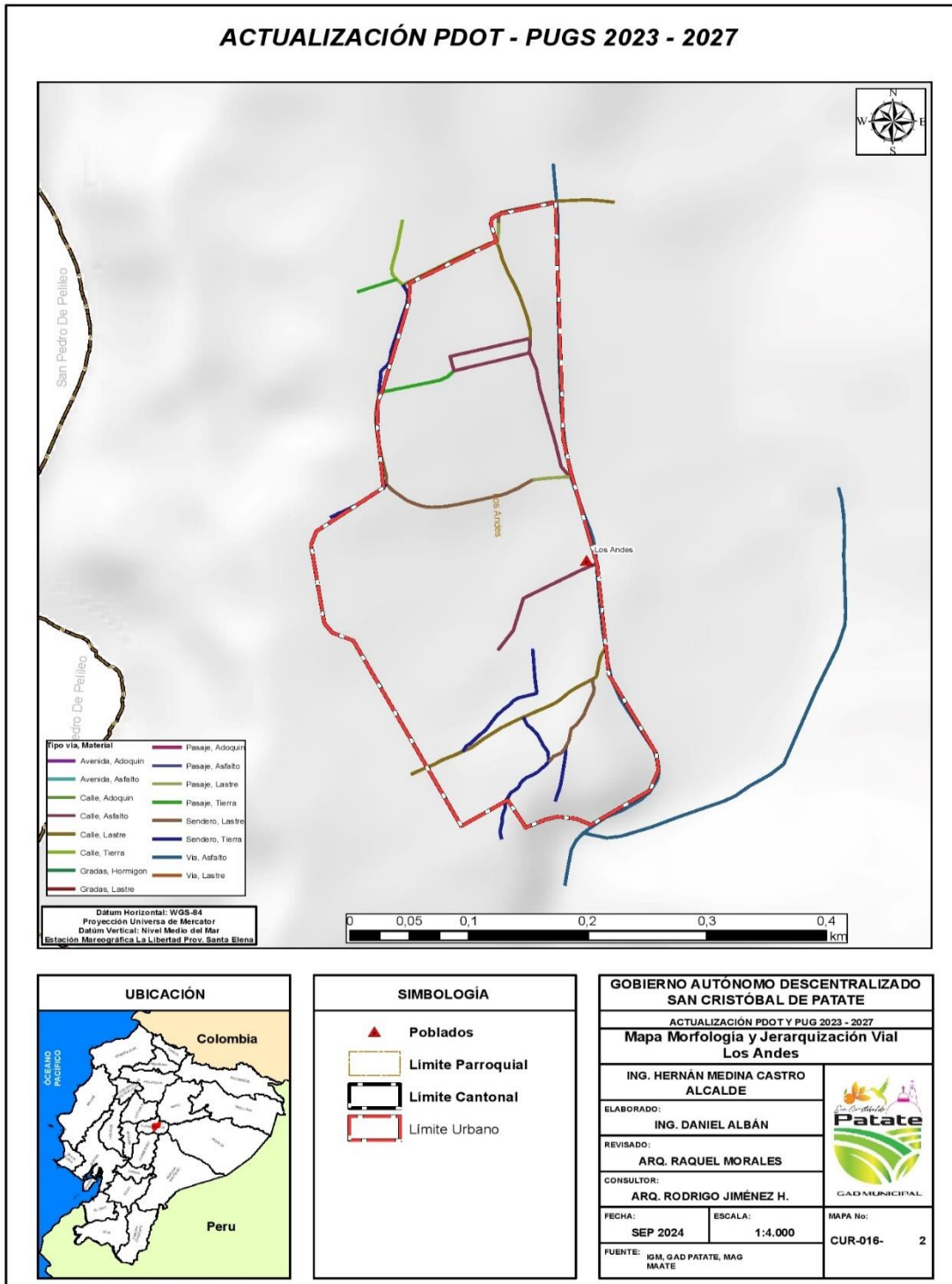
Fuente: Catastro GAD, Patate
 Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 58: Jerarquización vial parroquia Sucre



Fuente: Catastro GAD, Patate
 Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 59: Jerarquización vial parroquia Los Andes



Fuente: Catastro GAD, Patate
 Elaborado por: Equipo Consultor 2024

iii. Estado de vías

Actualmente la red vial del cantón Patate, es un eje vital para las actividades económicas de gran parte de su población, mucho más tomando en cuenta su potencial agrícola y turístico, a nivel general cerca del 60% de sus vías presentan un buen estado, facilitando el tránsito seguro y eficiente para los residentes y visitantes. Estas rutas permiten una conectividad importante para el comercio y el turismo, siendo esenciales para el desarrollo económico de la región. No obstante, el 40% restante de la red vial enfrenta problemas de deterioro debido a la falta de mantenimiento y al impacto de las lluvias, lo cual afecta tanto la seguridad vial como el acceso a varias comunidades y sitios turísticos, en especial zonas de comunidades donde la infraestructura vial llega a ser deficiente, donde se requieren acciones prioritarias como el bacheo de carreteras, rehabilitación de tramos críticos y una mayor inversión en drenaje para evitar acumulaciones de agua que deterioren las vías.

jjj. Vías rurales

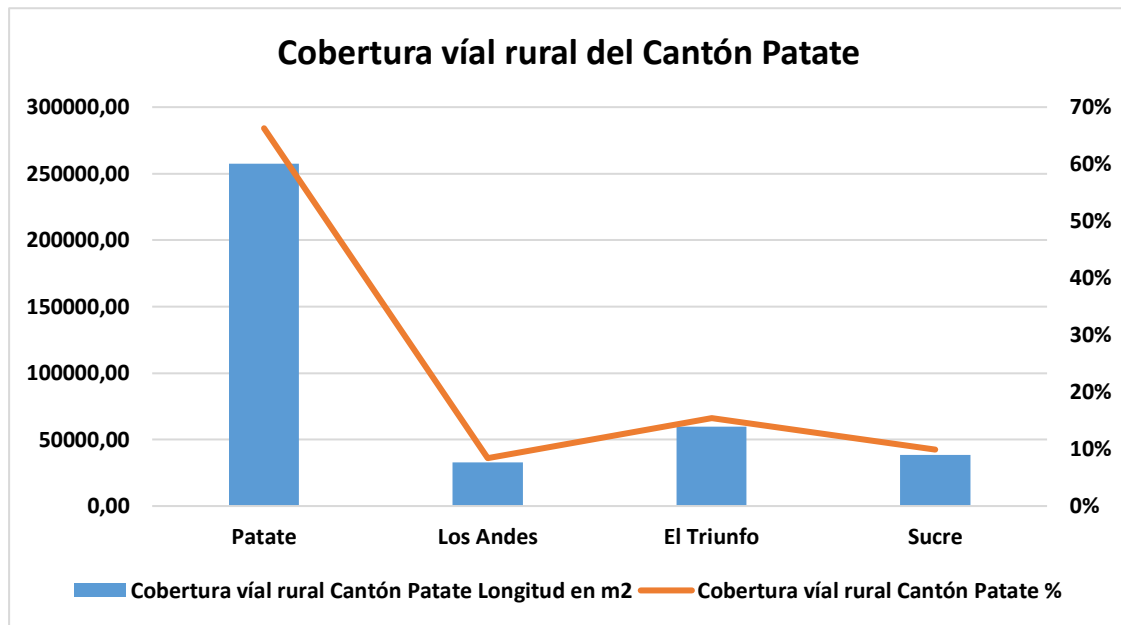
La parroquia Patate concentra la mayor extensión de vías rurales, con un total de 257,37 kilómetros, lo que representa el 66% del total. Le siguen las parroquias de El Triunfo con 59,85 kilómetros (15%), Sucre con 38,37 kilómetros (10%) y Los Andes con 32,64 kilómetros (8%). En conjunto, el cantón Patate cuenta con una red vial rural de 388,23 kilómetros. Estos datos sugieren que la parroquia Patate posee una mayor infraestructura vial en comparación con las demás, lo que podría facilitar la conectividad y el desarrollo de actividades económicas en esta zona. Sin embargo, es importante considerar que esta distribución podría estar influenciada por factores como la densidad poblacional, la topografía del terreno y las políticas de inversión en infraestructura vial a lo largo del tiempo.

Tabla 88: Cobertura red vial rural
Cobertura vial rural Cantón Patate

Parroquia	Longitud en km	Porcentaje
Patate	257,37	66%
Los Andes	32,64	8%
El Triunfo	59,85	15%
Sucre	38,37	10%
Total	388,23	100%

Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024



Fuente: Catastro GAD, Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

kkk. Nombres red vial urbana matriz Patate

La presente información incluye únicamente los nombres de vías correspondientes a la zona matriz, ya que es la única área que cuenta con un registro catastral oficial y actualizado de nomenclatura vial. Esto garantiza precisión en la identificación de calles, avenidas y demás vías en esta sección específica, mientras que otras zonas no cuentan con datos registrados o certificados para su inclusión en este documento.

Tabla 89: Nombres vías principales

Entramado vial parroquia Matriz Patate

Id	Nombre	Tipo
1	Ruta Los Andes	Secundaria
2	Ruta La Tranquilla	Tercer orden
3	Ruta Pitula	Secundaria
4	Ruta Patate	Secundaria
5	Ruta Mundug	Residencial
6	Enrique Fiseau	Sin clasificación
7	AMADOR CUESTA	Tercer orden
8	Pasaje Sin Nombre	Secundaria
9	Pasaje Sin Nombre	Camino
10	Fidel Soria	Residencial
11	Manuel Zapatero	Residencial

12	Avenida Ambato	Tercer orden
13	Avenida Circunvalación	Residencial
14	Calle Sin Nombre	Residencial
15	Fidel Soria	Residencial
16	Calle D	Residencial
17	Moises Sandoval	Residencial
18	Manuel Zapatero	Residencial
19	Reinerio Caceres	Residencial
20	Calle Sin Nombre	Residencial
21	Calle Sin Nombre	Residencial
22	Via a San Jorge	Tercer orden
23	Manuel Zapatero	Residencial
24	Calle Sin Nombre	Residencial
25	Calle B	Residencial
26	Calle Sin Nombre	Residencial
27	Eloy Alfaro	Residencial
28	Manuel Zapatero	Residencial
29	Pasaje Sin Nombre	Residencial
30	Antonio José de Sucre	Residencial
31	Pasaje Sin Nombre	Residencial
32	Ruta La Delicia	Residencial
33	Pasaje Sin Nombre	Residencial
34	Avenida Ambato	Tercer orden
35	Naciones Unidas	Tercer orden
36	MARCIAL SORIA	Vía
37	MARCIAL SORIA	Vía
38	Aurelio Altamirano	Residencial
39	Marcial Soria	Caminos
40	Marcial Soria	Residencial
41	Marcial Soria	Caminos
42	ABDON CALDERON	Vía
43	Jose Alvarez	Residencial
44	Medardo Vasco	Residencial
45	CALLE S/N	Vía
46	PSJ S/N	Vía
47	Medardo Vasco	Residencial
48	PASAJE S/N	Camino
49	GONZALEZ SUAREZ	Vía
50	Calle a Fabrica	Residencial
51	Juan Montalvo	Residencial
52	PSJ S/N	Vía
53	JUAN MONTALVO	Vía
54	Pasaje Sin Nombre	Residencial
55	Vía a Leito	Tercer orden
56	Eudoro Dávila	Vía
57	Abdón Calderón	Residencial
58	Pasaje Sin Nombre	Vía
59	Pasaje Sin Nombre	Residencial
60	Medardo Vasco	Residencial

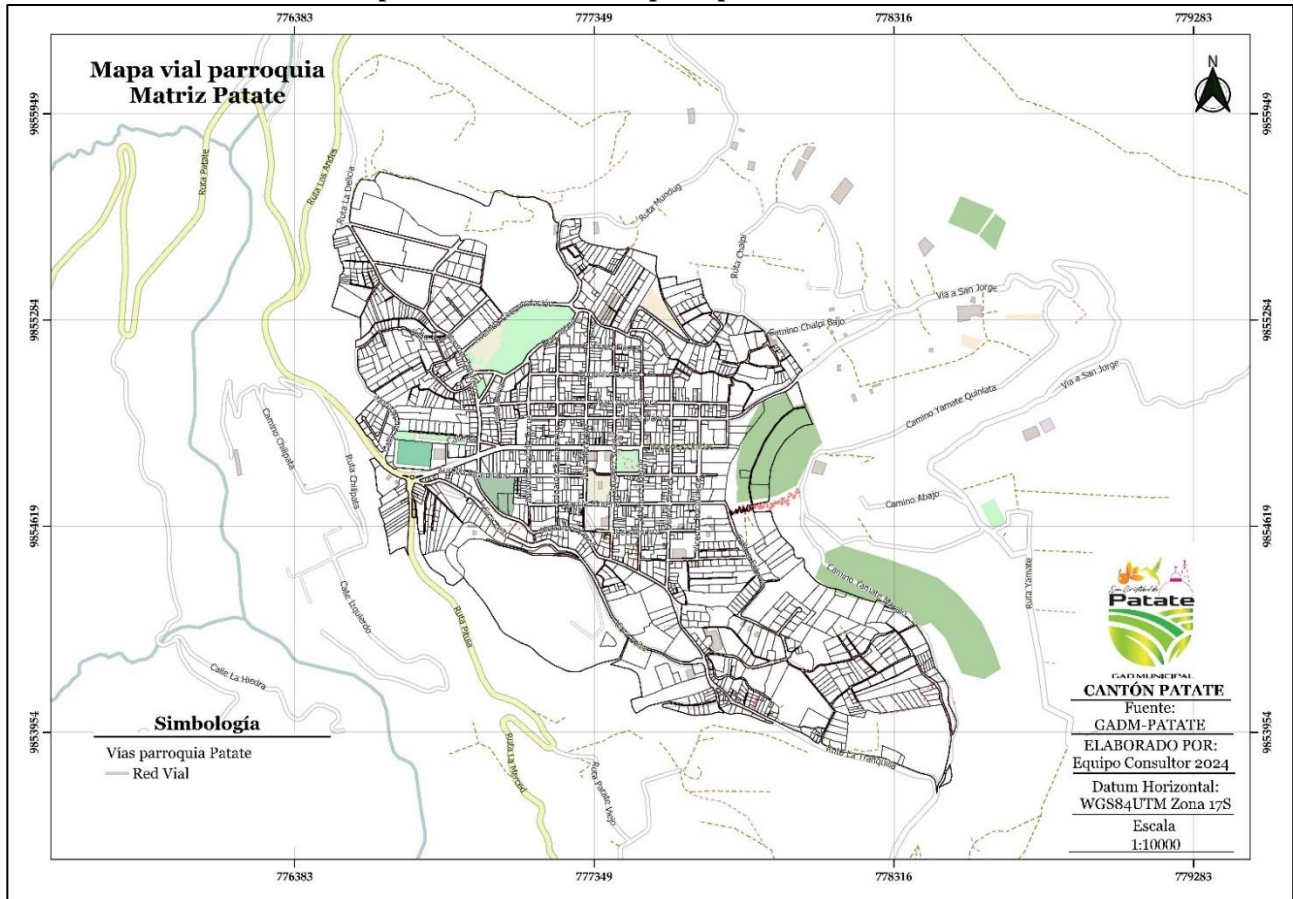
61	Frances	calle
62	JOSE ALVAREZ	Camino
63	Eduardo Samaniego	Vía
64	PSJ S/N	Vía
65	Benjamin Araujo	Residencial
66	PSJ. S/N	Vía
67	ABDON CALDERON	Vía
68	Gonzalez Suarez	Residencial
69	PSJ S/N	Camino
70	Ruta Chalpi	Sin clasificación
71	Calle La Hiedra	Sin clasificación
72	Ruta Patate Viejo	Sin clasificación
73	Camino a Fabrica	Vía
74	Camino Pitula	Residencial
75	Sanjaloma	Tercer orden
76	Cordillera de los Leones	
77	Ruta Chilipata	Sin clasificación
78	Camino Chilipata	Sin clasificación
79	Camino Chalpi Bajo	Sin clasificación
80	Ruta Patate Viejo	Sin clasificación
81	Camino Bajo	Vía
82	Sendero Amador Cuesta	Caminos
83	Camino Arriba	Vía
84	Camino Chongotahua Bajo	Vía
85	Sendero	Vía
86	Camino San Francisco	Vía
87	Callejon San Francisco	Caminos
88	Camino Yamate Macalo	Sin clasificación
89	Camino Yamate Bajo	Sin clasificación
90	Ruta Yamate	Tercer orden
91	Calle Derecho	calle
92	Calle Chilipata	vía
93	Camino Centro	Residencial
94	Camino Abajo	Sin clasificación
95	Camino La Delicia	Vía
96	Camino Pitula	Vía
97	Juan León Mera	Residencial
98	Antonio José de Sucre	Vía
99	Hilario Torres	Residencial
100	Pablo Dávila	Residencial
101	Eugenio Espejo	Residencial
102	García Moreno	Residencial
103	Vicente Rocafuerte	Residencial
104	Abdón Calderón	Residencial
105	Aurelio Altamirano	Residencial
106	Eduardo Samaniego	Residencial
107	Gonzalez Suarez	Residencial
108	Via a Leito	Tercer orden
109	EDUARDO SAMANIEGO	Residencial

110	GONZALEZ SUAREZ	Vía
111	Camino Chalpi	Vía
112	Juan León Mera	Residencial
113	García Moreno	Residencial
114	Gonzalez Suarez	Residencial
115	Vicente Rocafuerte	Residencial
116	Abdón Calderón	Residencial
117	Eduardo Samaniego	Residencial
118	Pablo Dávila	Residencial
119	Calle Macalo	Vía
120	Camino Alto	Camino
121	Camino a Terreno de Colegio	Vía
122	Sendero Macalo	Caminos
123	Medardo Vasco	Residencial
124	Via a San Jorge	Sin clasificación
125	Eloy Alfaro	Residencial
126	Ruta La Tranquilla	Tercer orden
127	Camino Arriba	Vía
128	Calle Izquierdo	Sin clasificación
129	Ruta Yamate	Tercer orden
130	Camino Yamate Quinlata	Sin clasificación
131	Ruta Chilipata	Sin clasificación
132	Calle a Fabrica	Residencial
133	Ruta La Delicia	Residencial
134	Ruta La Merced	Secundaria
135	Camino Tunga	Vía
136	Hilario Torres	Vía
137	Eugenio Espejo	Vía
138	Camino Chalpi Alto	Vía
139	Ruta Chalpi	Sin clasificación
140	Ruta Chalpi	Sin clasificación
141	Camino a Terreno	Vía
142	Complejo Quinlata	Vía
143	Camino Recto	Vía
144	Hilario Torres	Residencial
145	Antonio José de Sucre	Residencial
146	Juan Montalvo	Residencial
147	Camino Yamate	Vía
148	callejon	Caminos
149	Juan León Mera	Residencial
150	Eudoro Dávila	Residencial
151	Manuel Zapatero	Residencial
152	Calle Palmas	Vía
153	Marcial Soria	Residencial
154	Avenida Ambato	Secundaria
155	Avenida Ambato	Secundaria
156	Avenida Ambato	Tercer orden
157	Avenida Ambato	Tercer orden
158	Ruta Pitula	Secundaria

159	Ruta Pitula	Secundaria
160	Avenida Ambato	Secundaria
161	AMADOR CUESTA	Residencial
162	Aurelio Altamirano	Residencial
163	Manuel Zapatero	Residencial
164	Abdón Calderón	Residencial
165	Naciones Unidas	Tercer orden
166	Calle D	Residencial
167	Calle Macalo	Residencial
168	Ruta Chilipata	calle
169	Calle B	Residencial
170	Pasaje Sin Nombre	Residencial
171	Ruta Patate Viejo	Sin clasificación
172	Ruta Patate	Secundaria
173	Ruta Patate	Secundaria

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 60: Nombre red vial principal Patate la Matriz



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.16. Equipamientos sociales y de servicio

III. Equipamiento de salud

El cantón Patate cuenta con cinco establecimientos de salud, conforme a la normativa que considera factores como la densidad poblacional y las características de la zona. La cabecera cantonal, Patate, alberga el único centro de salud de tipo B, que tiene un radio de influencia para una población de entre 10.000 y 50.000 habitantes. Este centro ofrece servicios de promoción de la salud, prevención de enfermedades, recuperación y cuidados paliativos, atendiendo a las personas en diferentes etapas de su vida. Entre sus especialidades se encuentran medicina familiar y general, odontología, psicología, nutrición, obstetricia, rehabilitación, y cuenta con una farmacia institucional. Por otro lado, los centros de salud de tipo A, ubicados en las parroquias El Triunfo y Sucre, atienden a una población de hasta 10.000 habitantes. Estos centros proporcionan servicios de promoción de la salud, prevención de enfermedades, recuperación, rehabilitación y cuidados paliativos a través de los Equipos de Atención Integral en Salud (EAIS).

Tabla 90: Equipamiento de salud
Equipamiento de Salud

Parroquia	Tipo	Atención	Institución
EL TRIUNFO	CENTRO DE SALUD TIPO A	8 Horas	MSP
SUCRE (CAB. EN SUCRE-PATATE URCU)	CENTRO DE SALUD TIPO A	8 Horas	MSP
PATATE	CENTRO DE SALUD TIPO B	12 Horas	MSP
LOS ANDES (CAB. EN POATUG)	DISPENSARIO LOS ANDES	8 Horas	IESS
PATATE	DISPENSARIO SAN RAFAEL BAJO	8 Horas	IESS

Fuente: Geo-Salud.MSP

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

mmm. Equipamiento de Desarrollo Infantil

El cantón Patate cuenta con tres centros de desarrollo infantil. Dos de ellos, UHL y CDI Gotitas de Miel, están ubicados en la parroquia Patate, dentro del núcleo urbano. El tercer CDI se encuentra en la cabecera parroquial de El Sucre. Entre estos centros, se estima que benefician a un promedio de

entre 80 y 100 niños, brindando un entorno estructurado y seguro que favorece su desarrollo integral, abarcando los aspectos cognitivo, social, emocional y físico.

Tabla 91: Equipamiento CDI
Equipamiento CDI

Parroquia	Institución
PATATE	UHL
	CDI GOTITAS DE MIEL
SUCRE	ABEJITAS

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

nnn. Centros de Atención a grupos vulnerables

El Cantón Patate cuenta con dos Centros de Atención a Grupos Vulnerables, claves para asegurar el bienestar y la inclusión social de personas en situación de vulnerabilidad, como niños, adultos mayores, personas con discapacidad, migrantes y víctimas de violencia. Aunque estos centros ofrecen importantes beneficios, es necesario considerar su expansión hacia las parroquias rurales, donde el índice de personas vulnerables es mayor. Ampliar la cobertura de estos centros mejoraría la calidad de vida, especialmente para aquellas familias que no pueden acceder regularmente a servicios médicos, psicológicos, legales y sociales.

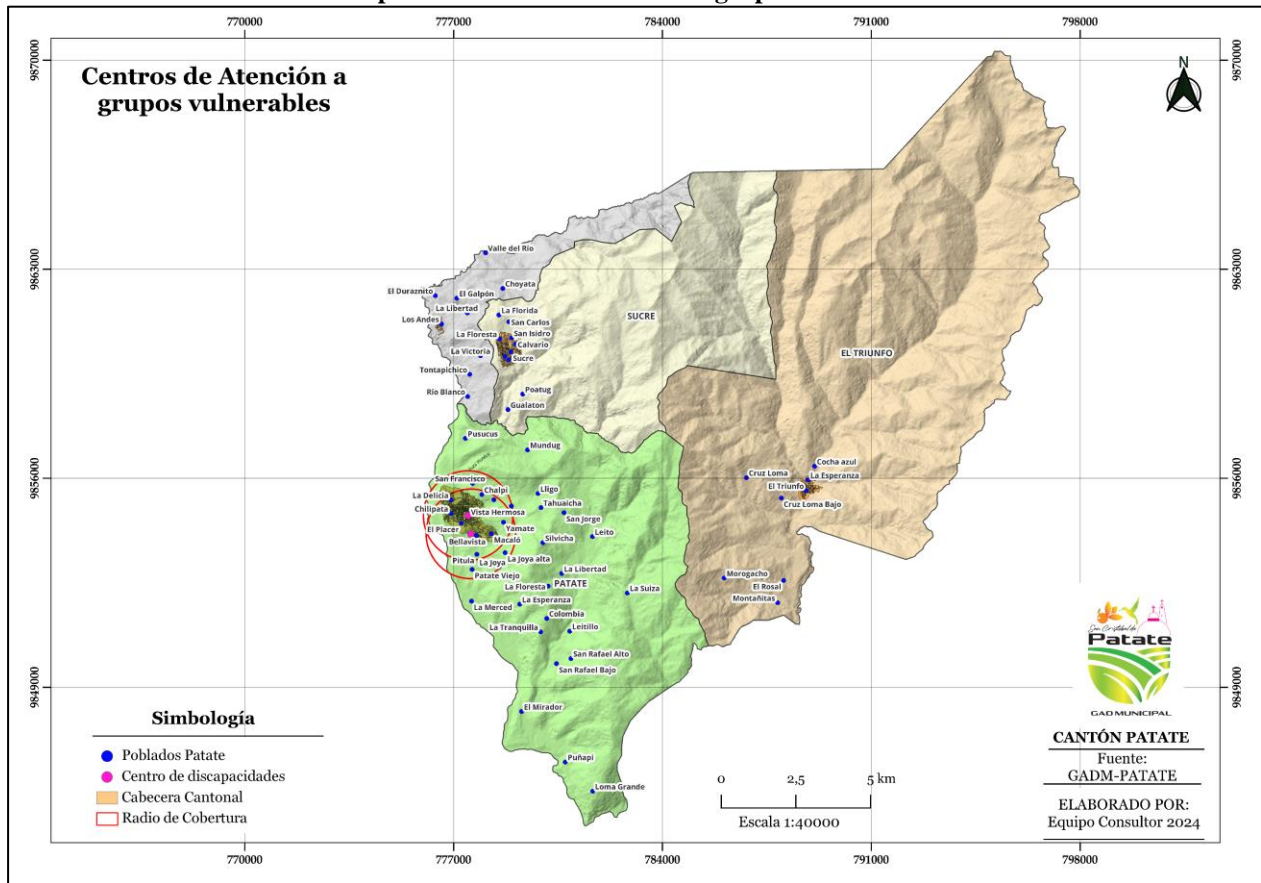
Tabla 92: Centro de atención a grupos vulnerables
Equipamiento Centro de atención a grupos vulnerables

Parroquia	Institución
PATATE	CENTRO DE DISCAPACIDADES PATATE
	CENTRO GERONTOLÓGICO PATATE

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 61: Centros de Atención a grupos vulnerables



Fuente: GAD Patate,2024
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

ooo. Equipamiento de educación

El cantón Patate tiene un total de 17 unidades educativas repartidas en todo su territorio. La tabla correspondiente indica que hay 5 instituciones en la Parroquia El Triunfo, 2 en la Parroquia Los Andes, 8 en la Parroquia Patate y 2 en la Parroquia Sucre.

Tabla 93: Equipamiento de Educación

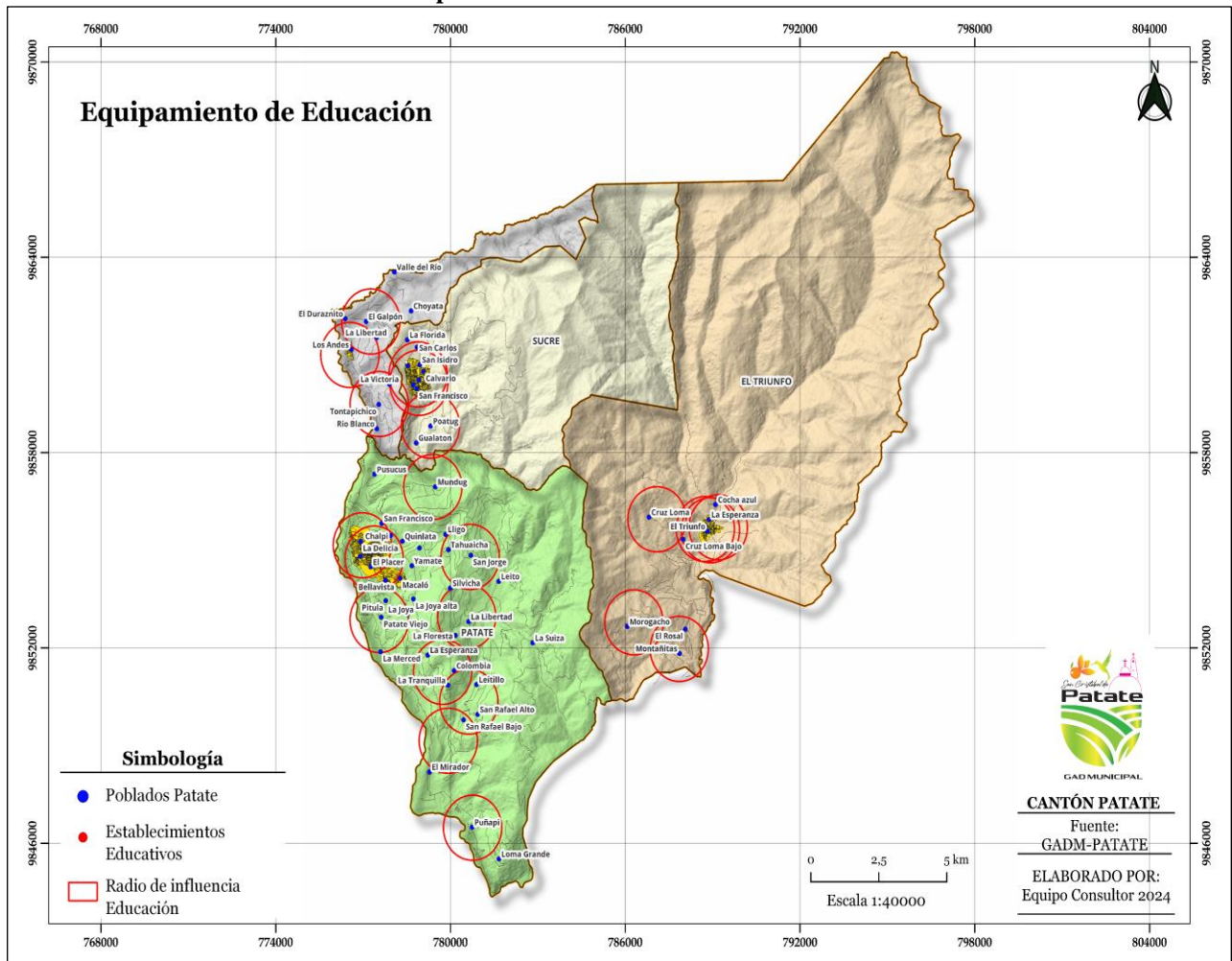
Equipamiento de Educación	
Parroquia	Institución
EL TRIUNFO	CENTRO EDUCATIVO INTERCULTURAL BILINGUE DR PIO JARAMILLO ALVARADO
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA LUIS FELIPE SANCHEZ
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA NUEVOS HORIZONTES
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA REPUBLICA DE SUIZA

	UNIDAD EDUCATIVA EL TRIUNFO
LOS ANDES (CAB. EN POATUG)	ESCUELA DE EDUCACION BASICA MARCIAL AUGUSTO SORIA
	ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA PABLO A. DAVILA
PATATE	COLEGIO DE BACHILLERATO TECNICO PATATE
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA EDUARDO SAMANIEGO
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA ESMERALDAS
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA JOSE ENRIQUE RODO
	ESCUELA DE EDUCACION BASICA MARCO RESTREPO
	ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA PATATE
	ESCUELA DE EDUCACIÓN BASICA RUBEN SILVA
	UNIDAD EDUCATIVA BENJAMIN ARAUJO
SUCRE (CAB. EN SUCRE-PATATE URCU)	ESCUELA DE EDUCACIÓN BASICA FERNANDO CHAVEZ
	UNIDAD EDUCATIVA MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE

Fuente: GAD Patate, 2024

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 62: Cobertura centros educativos



Fuente: Levantamiento de información en campo

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

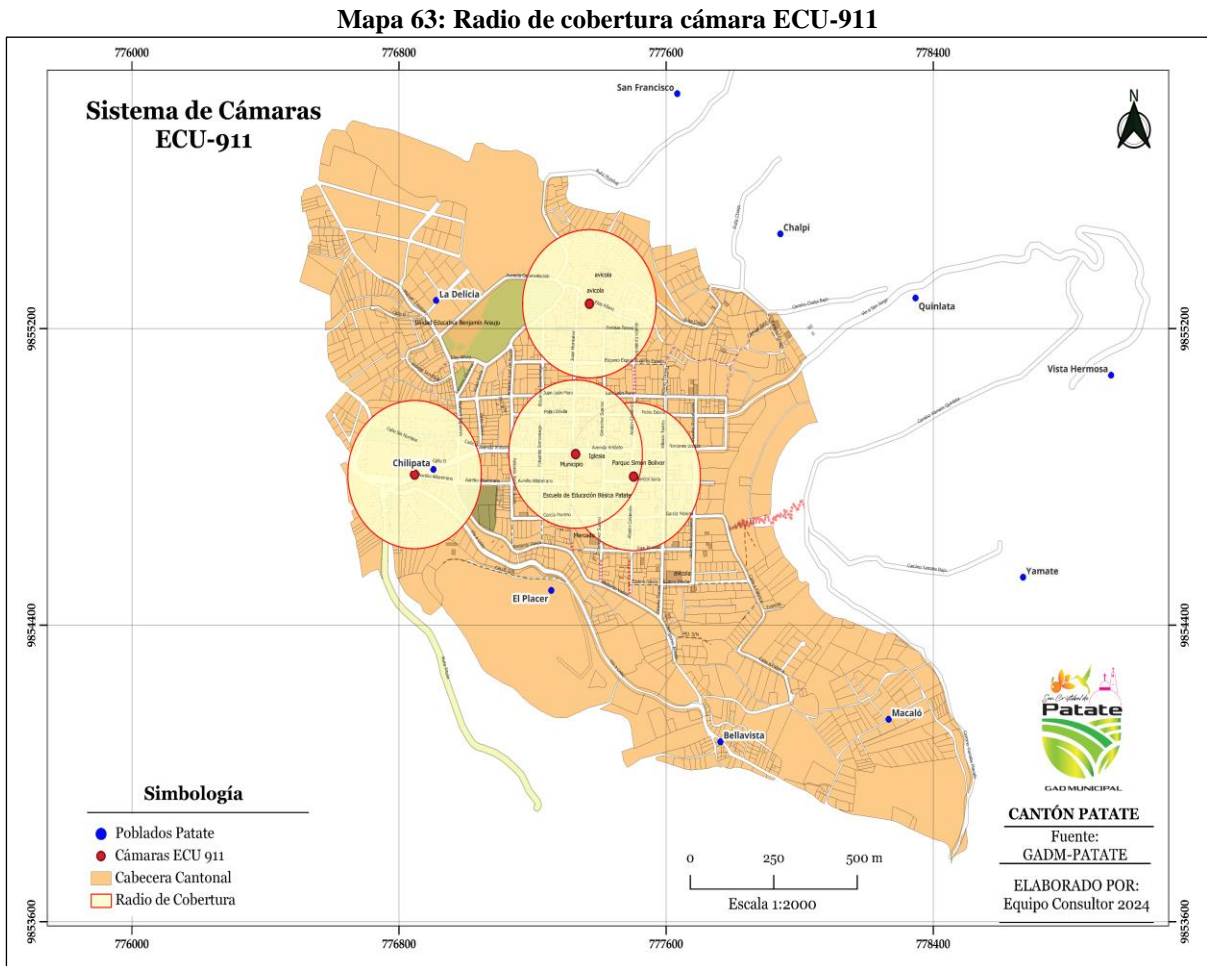
ppp. Equipamiento seguridad

Actualmente, el cantón Patate cuenta con una Unidad de Policía Comunitaria (UPC) ubicada en la entrada de la cabecera urbana del cantón. Además, se apoya con un sistema de videovigilancia a través de cuatro cámaras conectadas al sistema ECU-911, cada una con un radio de cobertura aproximado de 200 metros. Estos recursos son fundamentales para fortalecer la seguridad ciudadana. Las UPC facilitan la interacción entre la comunidad y la policía, permitiendo una rápida respuesta ante emergencias y promoviendo la prevención del delito a nivel local. Por su parte, las cámaras del ECU-911, estratégicamente ubicadas en zonas urbanas, permiten monitorear en tiempo real situaciones de riesgo, mejorando la coordinación de los equipos de emergencia y proporcionando

respuestas más efectivas. La combinación de estos dos mecanismos es clave para garantizar la seguridad y una toma de decisiones oportuna en beneficio de los habitantes del cantón.

Estas cámaras han sido georreferenciadas y están ubicadas en:

Redondel de la Patateña, esquina del GAD Municipal, esquina de las calles, y en la parte alta de la zona norte, en el sector del Colegio Benjamín Araujo.



Fuente: Levantamiento en campo

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

qqq. Espacios públicos y áreas verdes

Áreas verdes Catastradas

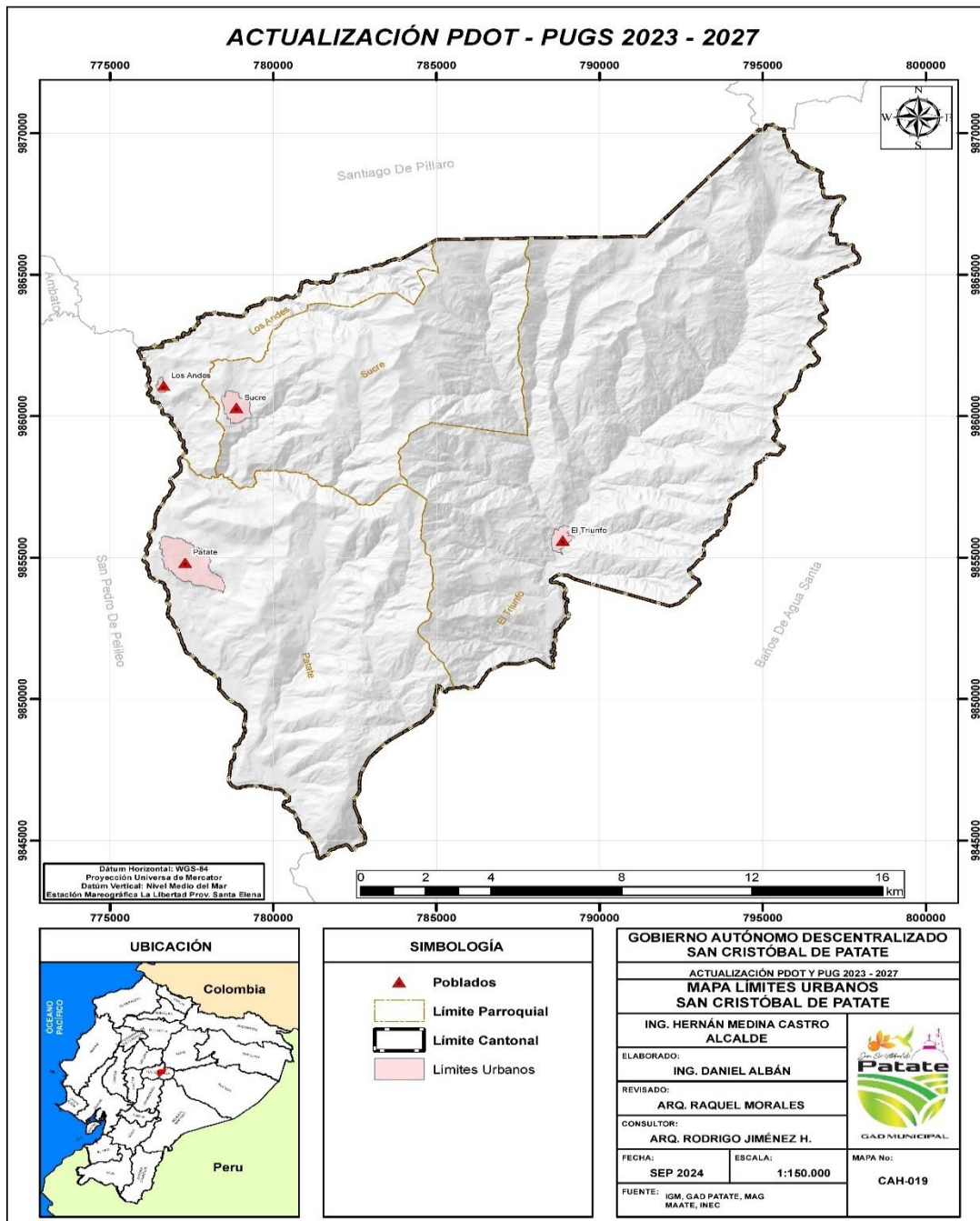
Propietario	Tipo de Equipamiento	ESTE	NORTE
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio:	AREA VERDE	776741,8421	9854780,697
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: PARTER - ENTRADA	AREA VERDE	776782,4745	9854779,704
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: REDONDEL ENTRADA	AREA VERDE	776761,8997	9854777,132
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: PARQUE INFANTIL - GUAMBO	AREA VERDE	776824,3426	9854903,723
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: MIRAFLORES PLAZA	AREA VERDE	777370,6842	9855086,074
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: LOS NARDOS - PARQUE CENTRAL SIMON BOLIVAR	AREA VERDE	777455,5205	9854829,159
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: EL FRANCES NC8 - AREA VERDE	AREA VERDE	777816,2439	9854556,791
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: BELLAVISTA LOTE NN11 - RREA VERDE	AREA VERDE	777599,4913	9854037,504
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio:	AREA VERDE	776610,3803	9855696,094
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: LA DELICIA "AREA VERDE"	AREA VERDE	776983,5888	9855513,875
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: LA DELICIA NA 6	AREA VERDE	776836,312	9855391,483
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: AREA VERDE - LA DELICIA NO6	AREA VERDE	776861,8583	9855410,125
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: AREA VERDE - LA DELICIA NE6	AREA VERDE	776864,5545	9855274,903
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: TRIUNFO: LAS ORQUIDEAS NA5 "AREA VERDE"	AREA VERDE	788910,079	9855699,61
GOBIERNO AUT. DESC. MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE NOMBR Nombre Predio: LOTE 6 AREA VERDE	AREA VERDE	776636,4147	9860871,522
GAD MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL DE PATATE Nombre Predio: EL CENTRO N	AREA VERDE	778575,9247	9860174,773

1.4.5.17. Análisis de la estructura urbano-rural

rrr. Definición del límite urbano

Los límites urbanos de las cabeceras parroquiales del cantón Patate se mantienen inalterados. Estos límites fueron establecidos de acuerdo con la normativa vigente y cumplen con los criterios técnicos y legales correspondientes para garantizar un desarrollo territorial adecuado.

Mapa 64: Límites urbanos cantón Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.18. Estructura urbano rural

La infraestructura urbana incluye los sistemas y estructuras físicas que sustentan las actividades de las ciudades y proporcionan servicios esenciales a sus habitantes. Esto abarca redes de transporte, como carreteras, puentes y sistemas de transporte público; servicios públicos, como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones; y edificaciones destinadas a la vivienda, la educación, la salud y el comercio. La infraestructura urbana está diseñada para soportar una mayor densidad poblacional, promover la conectividad y facilitar el acceso a servicios básicos, contribuyendo así al desarrollo económico, social y cultural de las ciudades. Su planificación debe ser eficiente y sostenible, considerando el crecimiento urbano y el impacto ambiental.

Por otro lado, la infraestructura rural está orientada a satisfacer las necesidades de comunidades menos densamente pobladas, generalmente vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Comprende caminos rurales, sistemas de riego, almacenamiento y distribución de alimentos, redes eléctricas descentralizadas y servicios básicos como salud, educación y saneamiento adaptados a las condiciones del entorno. Aunque menos desarrollada que la urbana, es fundamental para mejorar la calidad de vida en estas áreas, reducir las brechas de desigualdad y fortalecer la economía rural. Además, una infraestructura rural adecuada facilita la integración de estas comunidades a los mercados y a los servicios regionales, promoviendo su desarrollo sostenible.

1.4.5.19. Análisis territorial de interdependencias entre los AH

Los asentamientos humanos como definición establecida en el art. 4 de la LOOTUGS, son los conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. Es necesario entonces analizar cuáles son las formas de distribución de la población (áreas urbanas y áreas rurales con sus poblados) e identificar los roles, funciones, relaciones de complementariedad e interdependencias que guardan entre sí, permitiendo un análisis de los asentamientos humanos desde la relación y contraste con los fines establecidos por esta ley:

- Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos Policéntricos, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
- Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de

actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

- Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
- Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo.

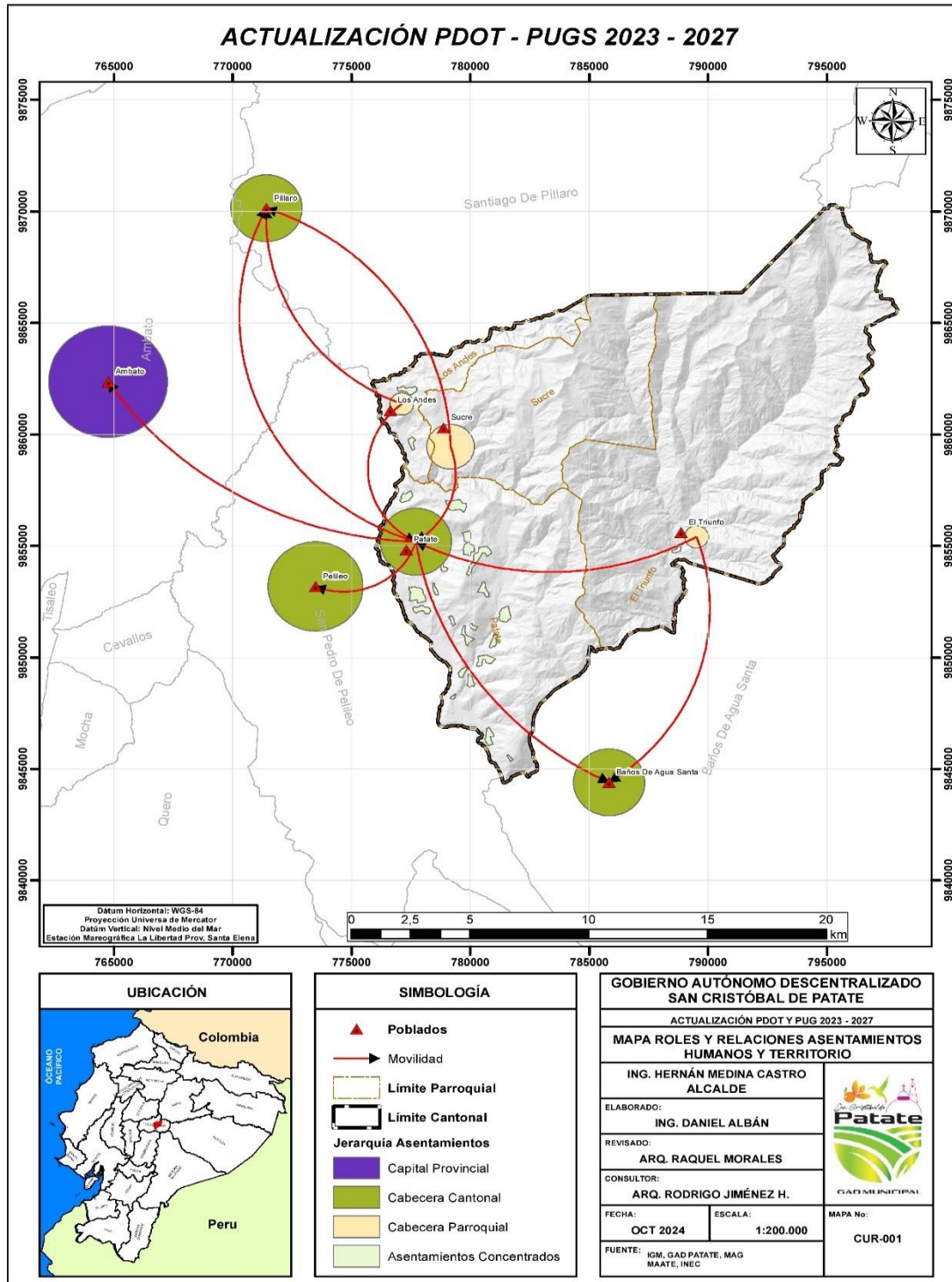
Partiendo de este contexto legal, el ordenamiento territorial del cantón Patate se refiere a la planificación y gestión del uso del territorio con el objetivo de garantizar un desarrollo sostenible y armónico, por lo que dentro de este análisis se considera a los asentamientos humanos y el uso eficiente con una distribución equitativa de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, la prevención de desastres, la promoción del desarrollo económico y social, y la mejora de la calidad de vida de la población.

El principal enfoque del ordenamiento territorial es la planificación espacial racional y sostenible, que asegure un uso eficiente y equitativo del territorio, evitando la dispersión y la sobreexplotación de los recursos naturales, así como la concentración de la población en determinadas áreas urbanas. Para lograrlo, se deben establecer normas, instrumentos y mecanismos de gestión que regulen el uso del suelo, la ocupación del espacio, la ubicación de infraestructuras y servicios, la conservación de áreas protegidas como el Parque Nacional Llanganates y la incorporación del Corredor Ecológico Llanganates Sangay, entre otros aspectos. También es importante fomentar la participación ciudadana y el diálogo entre los diferentes actores involucrados en el proceso de ordenamiento territorial.

Es necesario entender a los asentamientos humanos (dispersos o concentrados) como las áreas donde las personas viven y realizan sus actividades diarias. En el contexto de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, es importante considerar criterios como la accesibilidad a servicios básicos (agua, saneamiento, electricidad), la sostenibilidad ambiental, la integración social y la planificación urbana adecuada. Es fundamental entonces promover un desarrollo equitativo y sostenible, garantizando que los asentamientos humanos sean seguros, saludables y funcionales para sus habitantes. La planificación adecuada de los asentamientos humanos es esencial para lograr un desarrollo urbano armonioso y mejorar la calidad de vida de las personas. Razón por la cual el análisis y diagnóstico sobre del territorio del cantón se enfoca dentro de este sistema algunas

variables que consideramos relevantes para un entendimiento del espacio geográfico que abarca el cantón San Cristóbal de Patate. La ETN tiene como objetivo identificar, de manera precisa, las áreas en las que se requieren políticas y proyectos, buscando así fomentar el desarrollo de cada provincia, cantón y parroquia. Se enfoca en adaptar las estrategias a las características específicas de cada localidad, con la meta última de impulsar el progreso integral a nivel regional.

Mapa 65: Mapa de relaciones de asentamientos humanos y territorio



Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 1.4.5.20. **Áreas protegidas y reservas naturales**

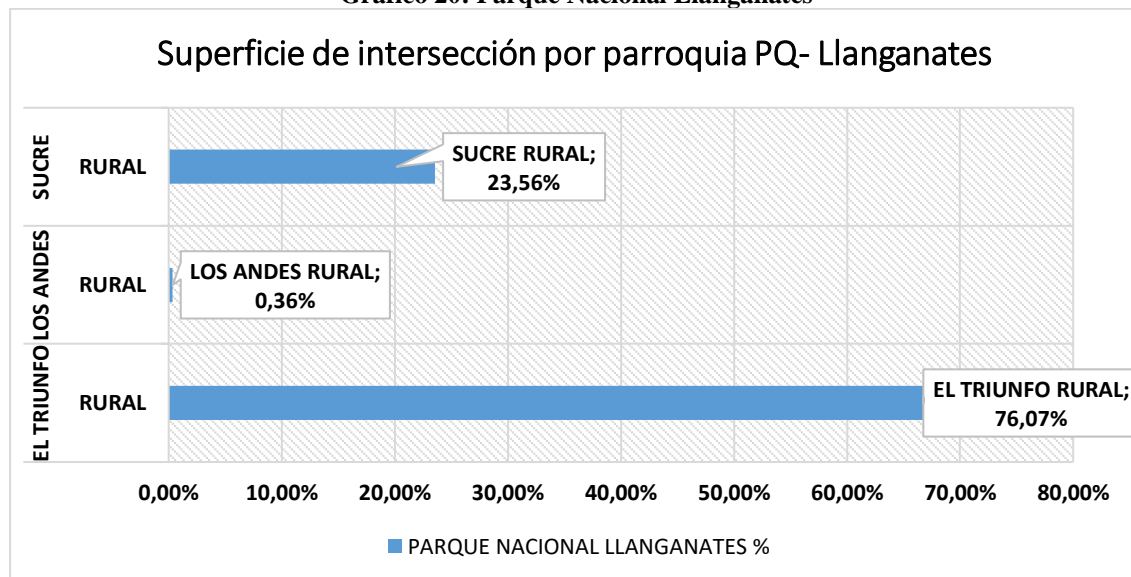
En cuestión a sistema de áreas protegidas y reservas naturales el cantón Patate cuenta con dos sistemas principales, el Parque Nacional Llanganates y el corredor ecológico Sangay. El parque Nacional Llanganates cuenta con una extensión dentro del cantón de 11699,425 ha, distribuido en tres parroquias el Triunfo, la cual alberga el 76,07% de la extensión del parque, la parroquia Sucre con el 23,56% del parque bajo su territorio y la parroquia los Andes con un 0,36% del parque.

Tabla 94: Parque Nacional Llanganates
PARQUE NACIONAL LLANGANATES

PARROQUIA	Estado	Área (ha) del Parque Nacional Llanganates	%
EL TRIUNFO	RURAL	8900,335	76,07%
LOS ANDES	RURAL	42,138	0,36%
SUCRE	RURAL	2756,952	23,56%
Total		11699,425	100,00%

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Gráfico 20: Parque Nacional Llanganates



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

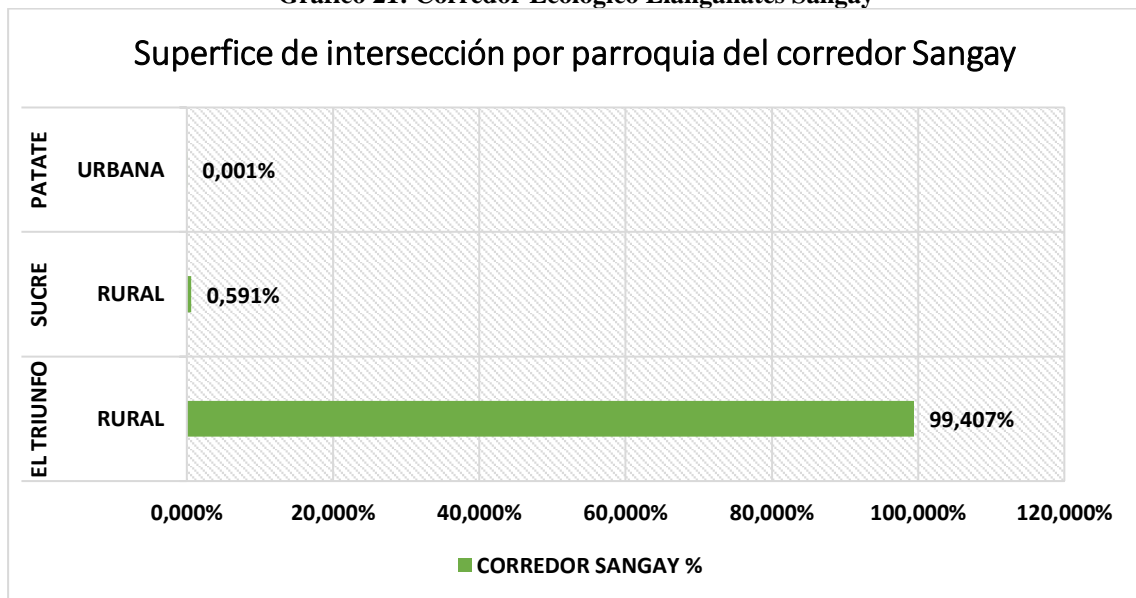
Para el caso del corredor ecológico Llanganates Sangay, este ocupa un total de 5062,99 ha dentro del territorio cantonal, las parroquias que comparten este sistema natural comprenden la parroquia el Triunfo con un total de 5032,988 ha que representan cerca del 99,40% de corredor, y en mínimas proporciones la parroquia Sucre con 29,93 ha y la parroquia Patate con 0,063 ha.

Tabla 95: Corredor Ecológico Llanganates Sangay
CORREDOR ECOLÓGICO LLANGANATES-SANGAY

PARROQUIA	Estado	Área (ha) del corredor Llanganates Sangay	%
EL TRIUNFO	RURAL	5032,988	99,407%
SUCRE	RURAL	29,939	0,591%
PATATE	RURAL	0,063	0,001%
Total		5062,99 ha	100,00%

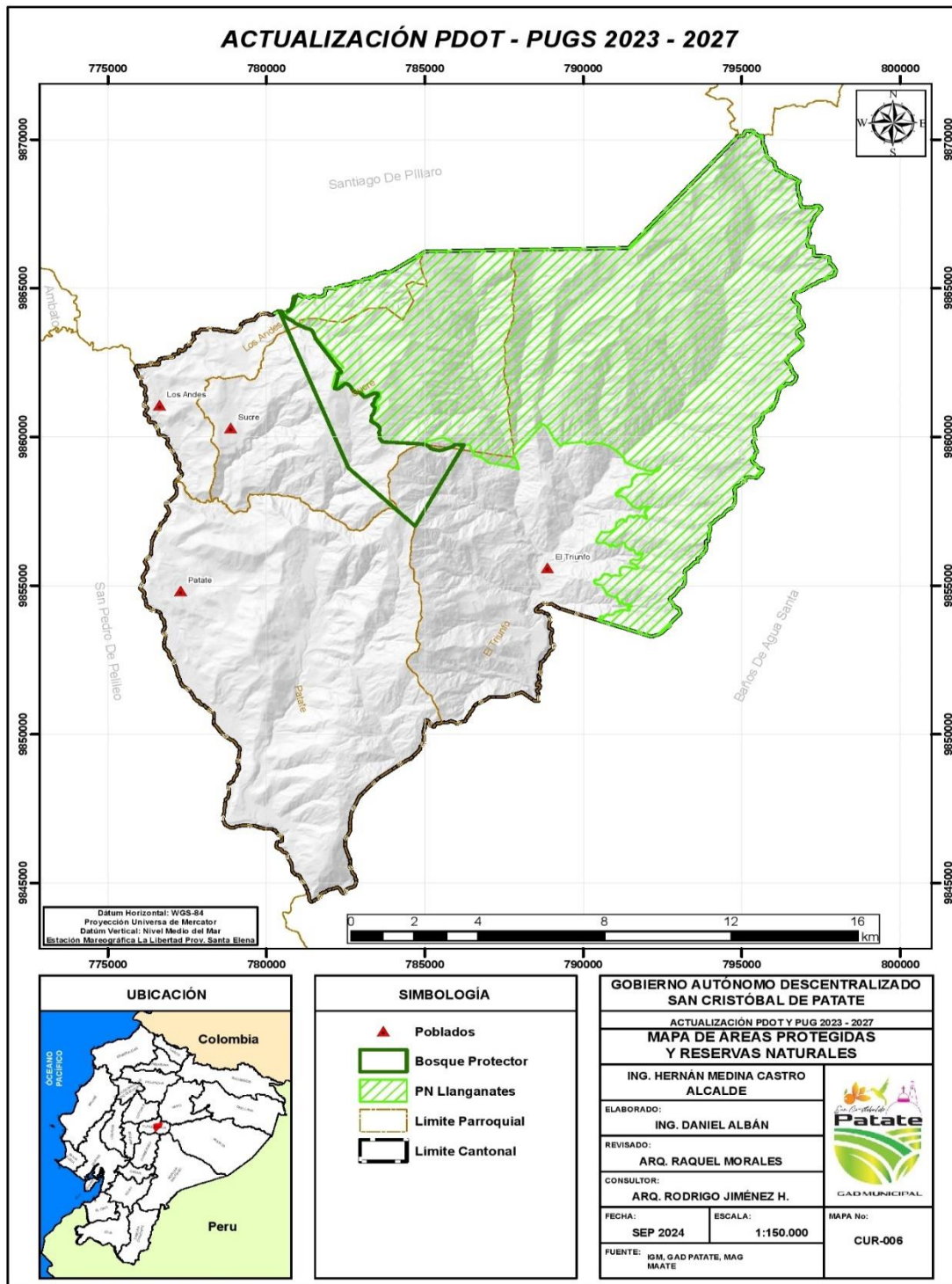
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Gráfico 21: Corredor Ecológico Llanganates Sangay



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 66: Áreas Protegidas y Reservas Naturales



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.21. Patrimonio tangible e intangible

El patrimonio tangible e intangible del cantón Patate es una muestra de la historia arquitectónica y urbana de una sociedad, reflejando su evolución cultural, social y tecnológica. Estos a lo largo del tiempo no solo son testigos del pasado, sino que también aportan identidad y carácter al cantón. Proteger y restaurar estos inmuebles fomenta un uso sostenible de los recursos, evita la pérdida de saberes constructivos y promueve un equilibrio entre desarrollo y conservación. Además, de que el carácter turístico del cantón debe encaminarse a generar beneficios económicos, y contribuyendo al bienestar social al ofrecer espacios con valor histórico, estético y emocional para la comunidad. Según el Ministerio de Cultura y Patrimonio, el Patrimonio Cultural material es la herencia cultural propia del pasado de una comunidad que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico.

a. Patrimonio material

Este se subclasifica en bienes arqueológicos: sitios, piezas y colecciones arqueológicas; Bienes Muebles como Pinturas, esculturas, retablos, murales, textiles y Bienes Inmuebles como Arquitectura civil, religiosa, vernácula, funeraria, plazas, caminos entre otros.

En el cantón Patate se establece la existencia de bienes inmuebles patrimoniales, mismos que se detallan en las fichas de registro de los bienes culturales inmuebles, del análisis realizado es necesario establecer a posterior un estudio para la depuración de éste inventario y establecer su verdadero valor patrimonial (Ver anexo)

GEOREFERENCIACION DE BIENES PATROMONIALES PATATE			
	ESTE (X)	NORTE (Y)	FICHA DE REGISTRO / CODIGO
1	777511	9854876	BI-18-05-50-000-000000
2	777507	9854673	BI-18-05-50-000-000000
3	778805	9850908	BI-18-05-50-000-000001
4	776352	9856078	BI-18-05-50-000-000002
5	776572	9856253	BI-18-05-50-000-000003
6	776588	9856251	BI-18-05-50-000-000004
7	778685	9853020	BI-18-05-50-000-000005
8	778685	9853020	BI-18-05-50-000-000006
9	778765	9853472	BI-18-05-50-000-000007
10	778457	9853228	BI-18-05-50-000-000008
11	778478	9853149	BI-18-05-50-000-000009
12	778496	9853102	BI-18-05-50-000-000010
13	778452	9853230	BI-18-05-50-000-000011

14	778691	9853010	BI-18-05-50-000-000012
15	778575	9853001	BI-18-05-50-000-000013
16	777505	9854763	BI-18-05-50-000-000014
17	777508	9854830	BI-18-05-50-000-000016
18	776850	9854712	BI-18-05-50-000-000017
19	777510	9854837	BI-18-05-50-000-000018
20	777547	9854786	BI-18-05-50-000-000019
21	777209	9854886	BI-18-05-50-000-000020
22	777092	9854860	BI-18-05-50-000-000021
23	777048	9854879	BI-18-05-50-000-000022
24	776965	9854853	BI-18-05-50-000-000023
25	776973	9854882	BI-18-05-50-000-000024
26	776870	9855098	BI-18-05-50-000-000025
27	776851	9855141	BI-18-05-50-000-000026
28	776923	9855143	BI-18-05-50-000-000027
29	777107	9855131	BI-18-05-50-000-000028
30	777133	9855130	BI-18-05-50-000-000029
31	777227	9855120	BI-18-05-50-000-000030
32	777227	9854920	BI-18-05-50-000-000031
33	777316	9854978	BI-18-05-50-000-000032
34	777333	9855008	BI-18-05-50-000-000033
35	777369	9855020	BI-18-05-50-000-000034
36	777350	9855022	BI-18-05-50-000-000035
37	777507	9854667	BI-18-05-50-000-000036B
38	777507	9854660	BI-18-05-50-000-000036C
39	777492	9854609	BI-18-05-50-000-000037
40	777507	9854636	BI-18-05-50-000-000038
41	777295	9854884	BI-18-05-50-000-000039
42	77284	9854878	BI-18-05-50-000-000040
43	777355	9854878	BI-18-05-50-000-000041
44	777335	9854880	BI-18-05-50-000-000042
45	777307	9854877	BI-18-05-50-000-000043
46	777386	9854878	BI-18-05-50-000-000044
47	777376	9854878	BI-18-05-50-000-000045
48	777385	9854021	BI-18-05-50-000-000046
49	777382	9855032	BI-18-05-50-000-000047
50	777455	9854018	BI-18-05-50-000-000048
51	777510	9855021	BI-18-05-50-000-000049
52	777513	9855002	BI-18-05-50-000-000050
53	777502	9854955	BI-18-05-50-000-000051
54	777503	9854976	BI-18-05-50-000-000052

55	777523	9854957	BI-18-05-50-000-000053
56	777511	9854859	BI-18-05-50-000-000054
57	777509	9854844	BI-18-05-50-000-000055
58	777471	9854774	BI-18-05-50-000-000056
59	777480	9854774	BI-18-05-50-000-000057
60	777509	9854798	BI-18-05-50-000-000058
61	777411	9854786	BI-18-05-50-000-000059
62	777419	9854878	BI-18-05-50-000-000060
63	777460	9854879	BI-18-05-50-000-000061
64	777440	9854894	BI-18-05-50-000-000062
65	777420	9854884	BI-18-05-50-000-000063
66	777492	9854874	BI-18-05-50-000-000064
67	777417	9854680	BI-18-05-50-000-000065
68	777468	9854674	BI-18-05-50-000-000066
69	777416	9854665	BI-18-05-50-000-000067
70	777381	9854605	BI-18-05-50-000-000068
71	77467	9854613	BI-18-05-50-000-000069
72	777491	9854585	BI-18-05-50-000-000070
73	777446	9854861	BI-18-05-50-000-000071
74	777501	9854923	BI-18-05-50-000-000073
75	777411	9854972	BI-18-05-50-000-000074
76	776554	9861533	BI-18-05-52-000-000001
77	76615	9861178	BI-18-05-52-000-000002
78	776611	9861228	BI-18-05-52-000-000003
79	776586	9861233	BI-18-05-52-000-000004
80	776579	9861260	BI-18-05-52-000-000005
81	776623	9860064	BI-18-05-52-000-000006

Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

sss. Patrimonio inmaterial

Mientras que el Patrimonio cultural inmaterial comprende los usos, representaciones, conocimientos, técnicas, tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestras futuras generaciones. Sus ámbitos son: las tradiciones y expresiones orales, artes del espectáculo, usos sociales, rituales y actos festivos, conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo y las técnicas artesanales tradicionales.

Es importante que los habitantes de una zona conozcan y sepan sobre la riqueza e importancia de su patrimonio con el fin de saber aprovecharlo y que este les brinde un beneficio.

Que un poblado sepa distinguir si su patrimonio turístico es natural o cultural demostrara que está preparado, sabrá aprovechar de este recurso sin explotarlo o dañarlo.

El cantón Patate ha trabajado en salvaguardar parte del patrimonio que testifica la experiencia humana, sus costumbres, tradiciones y su evolución a lo largo de la historia, es así que en la actualidad se cuenta con 246 restos arqueológicos, inventariados y puestos a conocimiento público en el SIPCE, Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano.

A continuación, se mencionan los más representativos:

Tabla 96: Patrimonio Cultura tangible e intangible y conocimiento ancestral

Código	Descripción	Lugar
IM-18-05-50-000-1300884	ELABORACIÓN DE GUITARRAS	Patate (Cabecera Cantonal)
IM-18-05-50-000-13008808	FIESTA DEL SEÑOR DEL TERREMOTO	Patate (Cabecera Cantonal)
IM-18-05-50-000-13008810	HISTORIA DEL TERREMOTO DEL 5 DE AGOSTO DE 1949	Patate (Cabecera Cantonal)
IM-18-05-53-000-13008730	TRADICIÓN ORAL LENGUA KICHWA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008770	MEDICINA TRADICIONAL: LIMPIA CON CUY	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008773	LEYENDA DEL NIÑO OSO	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-1300876	BANDA DE MARTILLO	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-50-000-13008801	EL ANIMERO	Patate (Cabecera Cantonal)
IM-18-05-50-000-13008800	ELABORACIÓN DE AREPA	Patate (Cabecera Cantonal)
IM-18-05-50-000-13008833	CHICHA DE UVA	Patate (Cabecera Cantonal)
IM-18-05-52-000-13008792	MEDICINA TRADICIONAL: LIMPIA CON GALLINA.	Los Andes (Cab. En Poatug)
IM-18-05-51-000-13008664	ELABORACION DE FIGURAS EN MADERA	El Triunfo
IM-18-05-51-000-13008655	ELABORACIÓN DE BEBIDA DE MOROCHO	El Triunfo
IM-18-05-51-000-13008676	MEDICINA TRADICIONAL: LAS LIMPIAS	El Triunfo
IM-18-05-51-000-13008669	MEDICINA TRADICIONAL: USO DE LA ORTIGA	El Triunfo
IM-18-05-53-000-13008607	HISTORIA DEL GRUPO MUSICAL LOS ANDINO	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008621	LEYENDA DE LA "LOCA VIUDA"	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008608	PIROTECNIA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008647	ELABORACION DE FIGURAS EN MADERA TALLADA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-52-000-1300879	INTERPRETACIÓN MUSICAL DE LOS HERMANOS MENA	Los Andes (Cab. En Poatug)

IM-18-05-52-000-13008791	ELABORACIÓN DE SHIGRAS	Los Andes (Cab. En Poatug)
IM-18-05-52-000-13008791	ELABORACIÓN DE SHIGRAS	Los Andes (Cab. En Poatug)
IM-18-05-52-000-1300879	HISTORIA SOBRE LOS HUASIPUNGUEROS	Los Andes (Cab. En Poatug)
IM-18-05-53-000-13008610	ELABORACION DE SHIGRA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008612	ELABORACION E INTERPRETACION DE VIOLINES Y FLAUTAS	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-13008614	FIESTA DE LA OCTAVA DE CORPUS	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-1300863	LA ENTREGA DEL MEDIANO	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-1300860	ELABORACION E INTERPRETACION DE BOMBOS	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-1300861	ELABORACION DE BATEAS Y CUCCHARAS DE MADERA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-1300862	HISTORIA SOBRE EL ORIGEN DE LA PARROQUIA TRIUNFO	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-08001199	LEYENDA DEL PRODIGIO EN CERRO HERMOSO- SUCRE, TUNGURAHUA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)
IM-18-05-53-000-08001200	SHIGRAS- SUCRE, TUNGURAHUA	Sucre (Cab. En sucre Patate Urcu)

Fuente: Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, SIPCE

Elaborado por: Equipo Técnico Consultor, 2024.

Igualmente, basado en el sistema SIPCE, el cantón Patate posee 32 bienes considerados patrimonio material, siendo estas las más representativas

Tabla 97: Patrimonio Material

Código	Descripción	Lugar
BM-18-05-50-002-08-00000	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000009	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000021	CUSTODIA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-00004	VIRGEN DEL QUINCHE	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000012	SAN FRANCISCO DE ASÍS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000008	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000013	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000015	RETABLO CAPILLA DEL SANTÍSIMO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000014	TRICAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000025	ARCÁNGEL	Patate (Cabecera Cantonal)

BM-18-05-50-002-08-000026	MOLDES DE HOSTIAS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000030	SAN ANTONIO DE PADUA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000031	AUREOLA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000034	ARCÁNGEL	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000037	ECCE HOMO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000038	SANTA ROSA DE LIMA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000043	PUERTAS DEL TABERNÁCULO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000050	MOLDES DE HOSTIAS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000051	MARIOLA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-00005	SEÑOR DEL HUERTO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000059	VIRGEN DE LOS DOLORES	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000067	NUESTRA SEÑORA DE LA CUEVA SANTA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000011	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000016	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000048	SAGRARIO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000053	CRISTO RESUCITADO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000028	NIÑO DE PRAGA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000045	MAGDALENA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000055	SAN JOSÉ Y EL NIÑO JESÚS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000033	SANTA MARIANA DE JESÚS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000068	SANTO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000047	NIÑO JESÚS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000041	CRISTO CRUCIFICADO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000058	SAN JUAN	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000060	SAN LUIS GONZAGA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000046	SAN LORENZO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000054	SAN ISIDRO LABRADOR	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000035	SAN VICENTE FERRER	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000036	VIRGEN DEL TRÁNSITO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000029	ARCÁNGEL	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000057	ARCÁNGEL	Patate (Cabecera Cantonal)

BM-18-05-50-002-08-000049	CRUZ PROCESIONAL	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000056	SAGRARIO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000022	SAN CRISTÓBAL	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000006	SEÑOR DEL TERREMOTO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000002	CORONA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000017	CETRO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000024	RETABLO MAYOR	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000023	RETABLO DE LA DOLOROSA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000040	MARIOLA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000027	INMACULADA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000032	AUREOLA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000003	CRISTO CRUCIFICADO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000019	ANDA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000061	NIMBO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000039	SANTO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000066	SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000063	VIRGEN DEL CARMEN	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000020	SAN JOSÉ	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000064	CRISTO MUERTO	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000004	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000065	MOLDES PARA HOSTIAS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000005	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000018	CAMPANA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000010	VIRGEN MARÍA AUXILIADORA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000042	VISIÓN DE SAN ESTANISLAO DE KOTSKA	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000062	CRISMEROS	Patate (Cabecera Cantonal)
BM-18-05-50-002-08-000007	VESTIDO DE SAN JUAN EVANGELISTA	Patate (Cabecera Cantonal)

Fuente: Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, SIPCE

Elaborado por: Equipo Técnico Consultor, 2024

El turismo y el patrimonio poseen una amplia relación, ya que la práctica del turismo con un enfoque de acercamiento al patrimonio tangible o intangible permite el traspaso y la permanencia de saberes y conocimientos de nuestra cultura y tradición, es una forma de valorar la memoria pasada,

testimonios y restos. Su vinculación forma una herramienta fundamental que trabaja con el objetivo de testificar la experiencia humana que conecta a la gente con su historia y representa el valor simbólico de la identidad de un pueblo.

En lo que respecta a turismo, cultura y patrimonio, Patate busca posicionarse de manera más directa como un destino turístico a nivel de Tungurahua y posee alrededor de 51 atractivos, 14 de ellos como manifestaciones culturales y 37 sitios naturales distribuidos entre las parroquias Matriz, Sucre, Los Andes y El Triunfo, mismos que en su mayoría requieren de facilidades turísticas para su fácil acceso y mejor promoción y difusión.

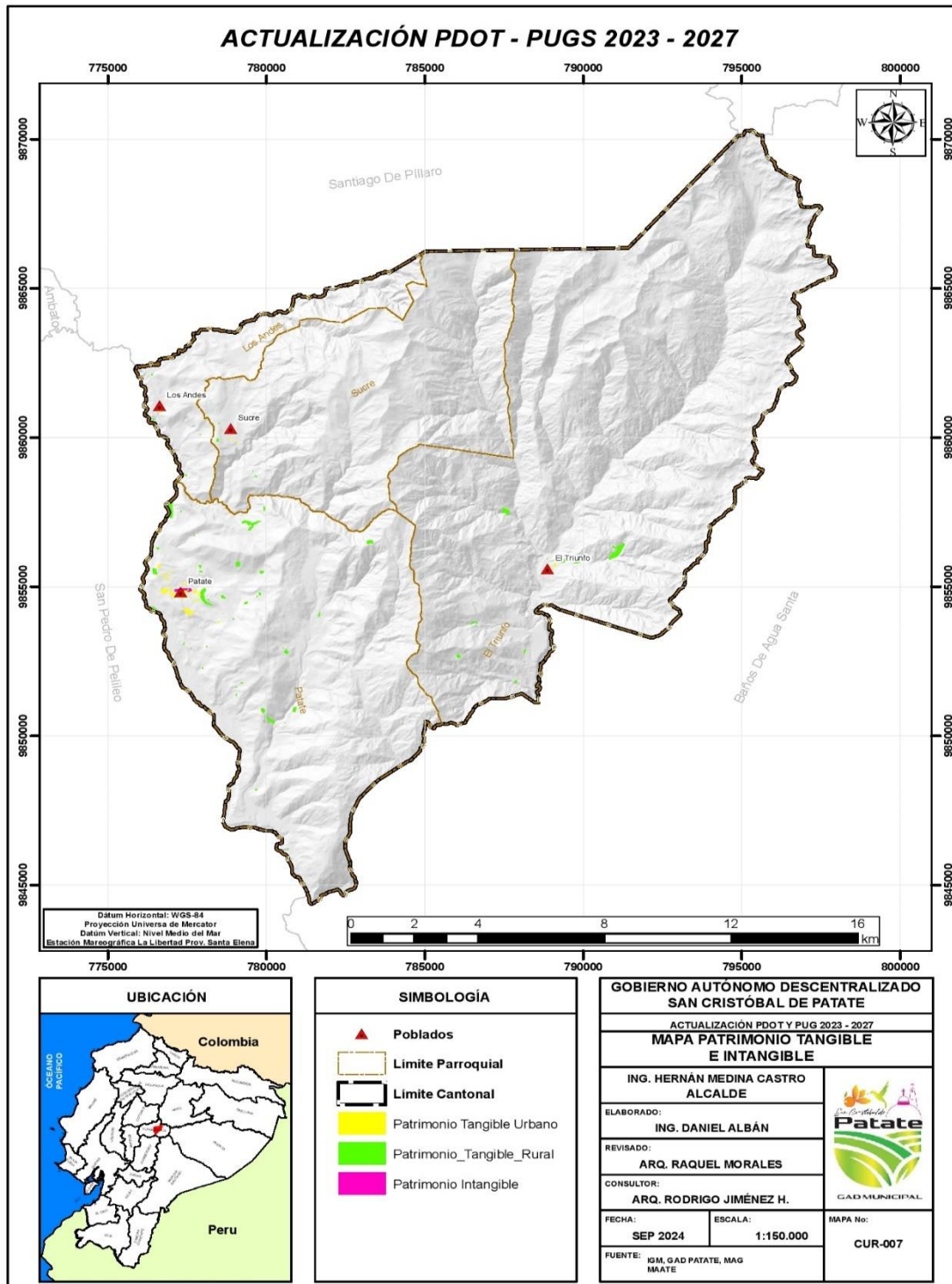
Entre los atractivos más sobresalientes están las fiestas del Señor del Terremoto, Museo Arqueológico y Religioso, gastronomía típica arepas y chicha de uva, la Feria Dominical, cascadas Mundug, Mesa Tablón y Payacucho, senderos ecológicos de la Ecoruta Kuri Pishku, lagunas de San Borja y el Parque Nacional Llanganates con su importante biodiversidad. Mismos que tienen pocos o según su ubicación escasos servicios complementarios de hospedaje, alimentación, transporte, operación, recreación y entretenimiento que permita al turista planificar sus viajes y disfrutar de una experiencia inolvidable en el “Valle de la eterna Primavera”.

Juntamente con los atractivos turísticos, el patrimonio cultural ha venido deteriorándose tanto en la zona urbana como rural, debido a la pérdida de identidad, valores, tradiciones, creencias, costumbres y escasa integración intercultural dentro del grupo social, para lo cual, aún no se ha creado algún tipo de política que rescate, preserve y sobre todo registre mediante un inventario patrimonial de bienes tangibles e intangibles.

Por otro lado la planta turística local no abastece a los requerimientos de la demanda actual y potencial, especialmente los fines de semana y feriados donde hay conglomeración de transeúntes, mismos que por las condiciones climáticas buscan más alternativas de recreación, y a pesar de que la inversión privada recién está surgiendo con emprendimientos no se logra satisfacer esa necesidad, sin embargo, los servidores turísticos vienen cumpliendo un rol fundamental para dinamizar la economía local y trabajando con las instituciones públicas para estos fines.

Con base a estas necesidades, cabe recalcar que Patate es una zona de interés turístico que no se ha logrado consolidar como destino, a pesar de la cercanía a sitios de interés turístico, especialmente por la falta de facilidades y elementos de soporte para la visita turística, que garantice estadía, movilización, seguridad y disfrute de los sitios de atractivo, en rutas, circuitos y productos turísticos; la población local aún no se ha constituido como proveedores de bienes y servicios.

Mapa 67: Mapa Patrimonio Tangible e Intangible



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

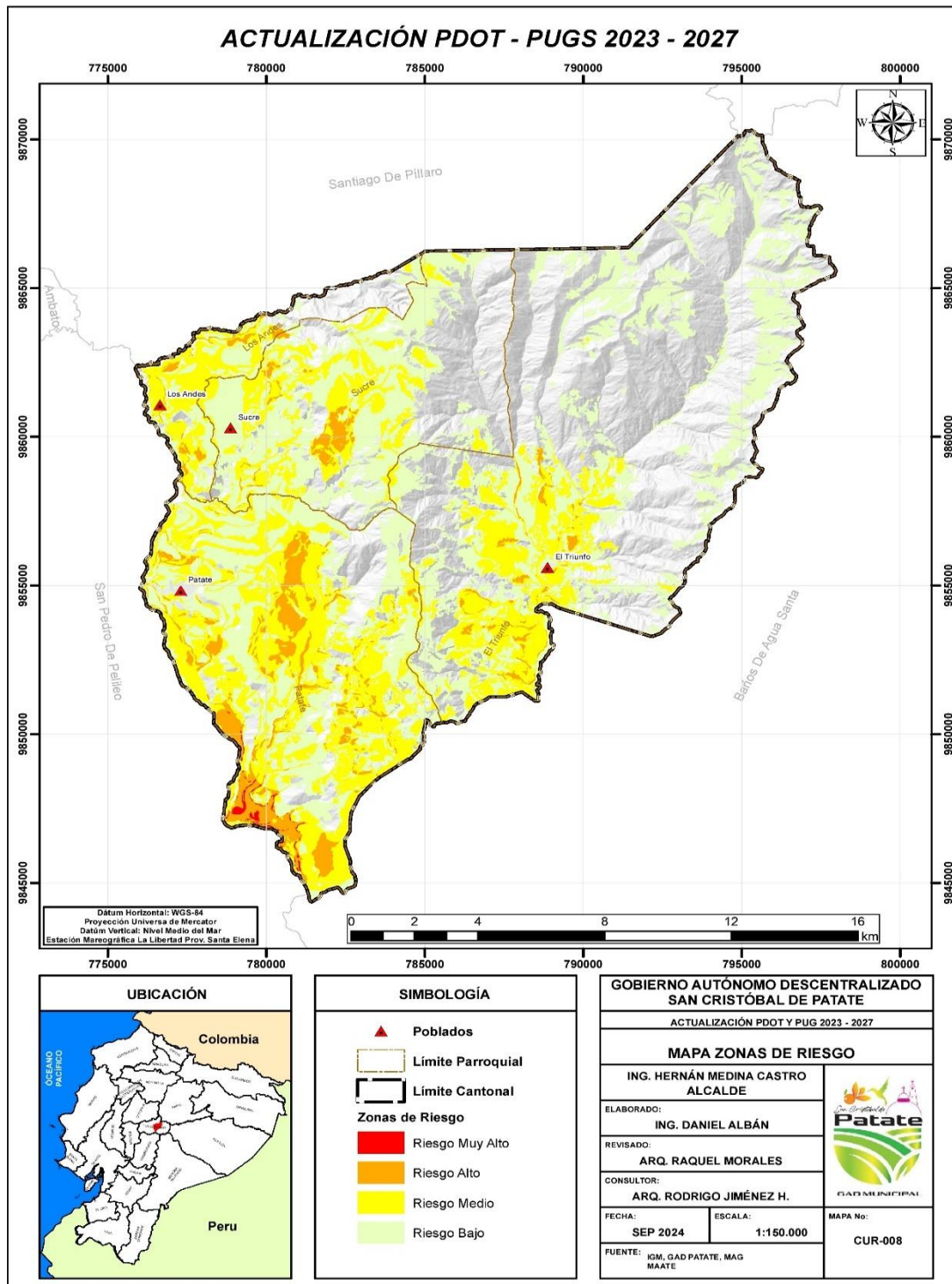
1.4.5.22. Análisis zonas de riesgo

La Secretaría de Gestión de Riesgos (SGR), en cumplimiento a los artículos 8 y 91 de la LOOTUGS Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo y en el contexto de las pérdidas económicas y de vidas humanas presentado en los últimos años en el país a partir de emergencias y desastres ocurridos, ha priorizado la genero estándares mínimos para la prevención y mitigación de riesgos dentro del contexto del ordenamiento territorial y el uso y gestión de suelo y para la edificación, siendo su finalidad mejorar el ámbito regulatorio y el control de asentamientos humanos, infraestructura y servicios esenciales relacionados con la exposición de amenazas, vulnerabilidades y riesgos.

El análisis de las zonas de riesgo a nivel cantonal, contando con los insumos existentes con información validada por los organismo o instituciones encargadas plantea la necesidad de territorializar a una escala menor que permita delimitar con mayor grado de precisión las zonas que están en riesgo en función de la variable asentamientos humanos.

. Entre las principales áreas de riesgo están aquellas situadas cerca de ríos y quebradas, como el río Patate, donde pueden ocurrir desbordamientos e inundaciones durante la temporada de lluvias, Las zonas de laderas empinadas y pendientes pronunciadas también son propensas a deslizamientos de tierra, especialmente en épocas de lluvias intensas. Estas condiciones exigen una constante vigilancia y planificación por parte de las autoridades locales para minimizar impactos en la población y las actividades productivas de la región. De manera general el territorio cantonal se encuentra dentro de un nivel de riesgo medio, exceptuando zonas como el Triunfo y los Andes preferentemente cercanas a los cauces de ríos principales como zonas vulnerables a estos eventos naturales.

Mapa 68: Mapa zonas de riesgo cantón Patate



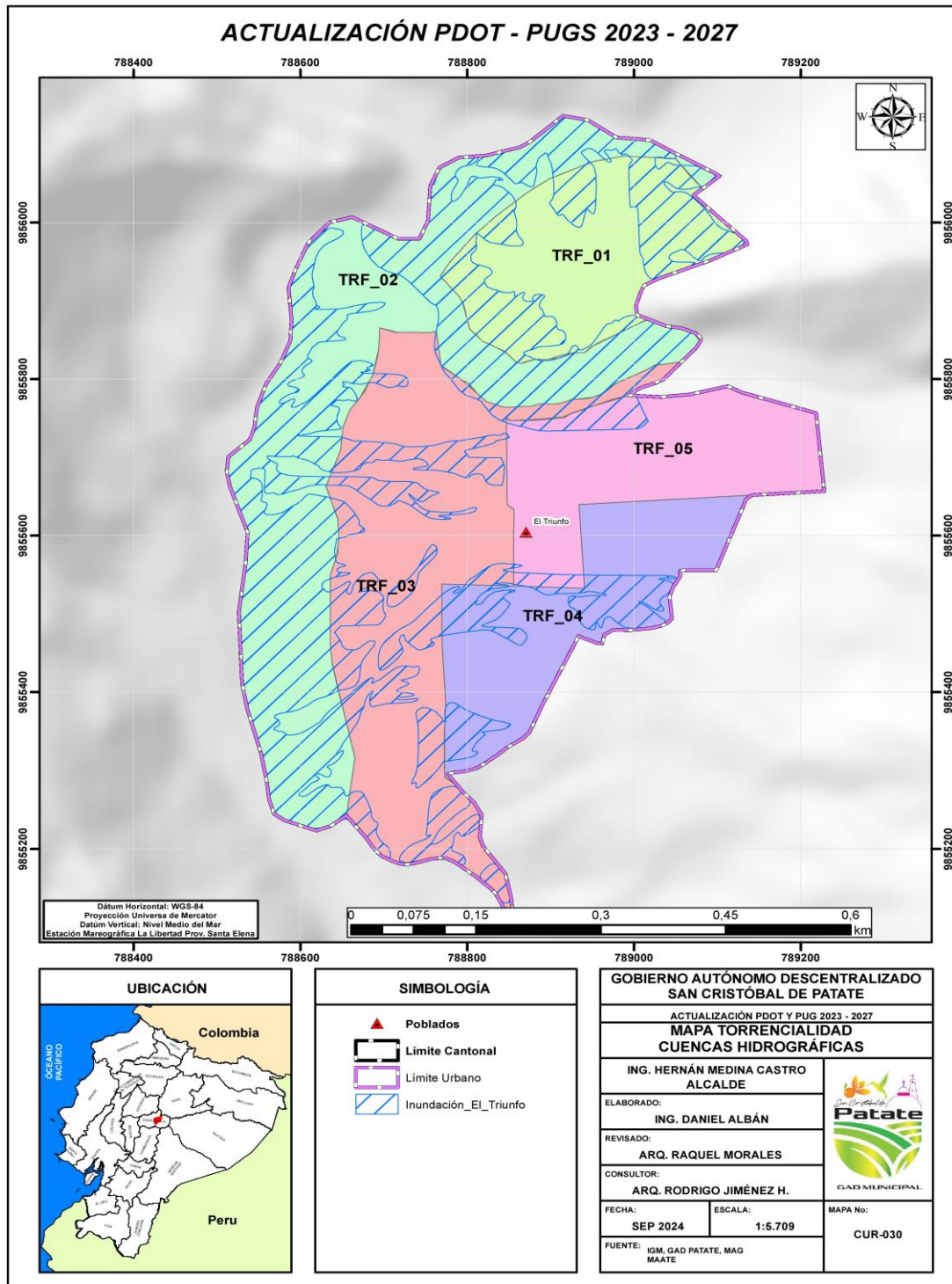
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

a. Zonas susceptibles a inundación- El Triunfo

Un caso particular es la cabecera urbana de la parroquia El Triunfo, que presenta un alto grado de vulnerabilidad a zonas de inundación. Esto se debe a su ubicación geográfica, atravesada por el río Muyo, que en temporadas de invierno con precipitaciones abundantes tiende a desbordarse. En escenarios más críticos, o durante períodos de lluvias extremas, las áreas de asentamiento ubicadas principalmente en las márgenes del río podrían verse gravemente afectadas. Por ello, resulta fundamental implementar y fortalecer procesos de prevención de riesgos en esta zona, con el objetivo de mitigar el impacto de posibles desastres y proteger a las comunidades vulnerables.

La prevención de riesgos por inundaciones es crucial para proteger vidas humanas, reducir pérdidas materiales y minimizar el impacto ambiental en zonas vulnerables. Implementar medidas preventivas, como sistemas de alerta temprana, planificación territorial adecuada y construcción de infraestructuras de drenaje, permite anticiparse a los efectos de las lluvias intensas y el desbordamiento de ríos. Además, estas acciones fomentan la resiliencia de las comunidades al garantizar que estén mejor preparadas para enfrentar eventos extremos, disminuyendo los costos asociados a la recuperación y promoviendo un desarrollo sostenible en las regiones afectadas.

Mapa 69: Mapa Torrencialidad Cuencas Hidrográficas



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

b. Susceptibilidad a movimientos de masa

A) Alta susceptibilidad

Se calcula que aproximadamente el 25% del cantón presenta una alta susceptibilidad a movimientos de masa, especialmente en áreas con pendientes entre 40° y 50°. La parroquia más vulnerable es Patate, donde el 47,92% de su territorio está en riesgo, afectando zonas como San Rafael Alto, Floresta, La Libertad, La Esperanza, San Jorge y La Suiza. La parroquia El Triunfo sigue en la lista con un 28,06% de su territorio bajo esta categoría, siendo Cocha Azul, Cruz Loma Alto, Morogacho y El Rosal las áreas más expuestas. En El Sucre, un 15,69% del territorio tiene alta susceptibilidad, afectando principalmente a Poatug y Gualatón. Los Andes es la parroquia con menor riesgo, con un 8,33%.

B) Susceptibilidad media

El riesgo medio afecta cerca del 24,7% del cantón y se manifiesta en áreas que han experimentado deslizamientos, especialmente durante la temporada de lluvias intensas. Un ejemplo importante es el sistema de riego Mundug-Yamate, clave para el suministro de agua tanto para riego como para consumo humano, que ha sido impactado por estos deslizamientos. Los porcentajes específicos de vulnerabilidad en cada parroquia están detallados en una tabla aparte.

C) Baja susceptibilidad

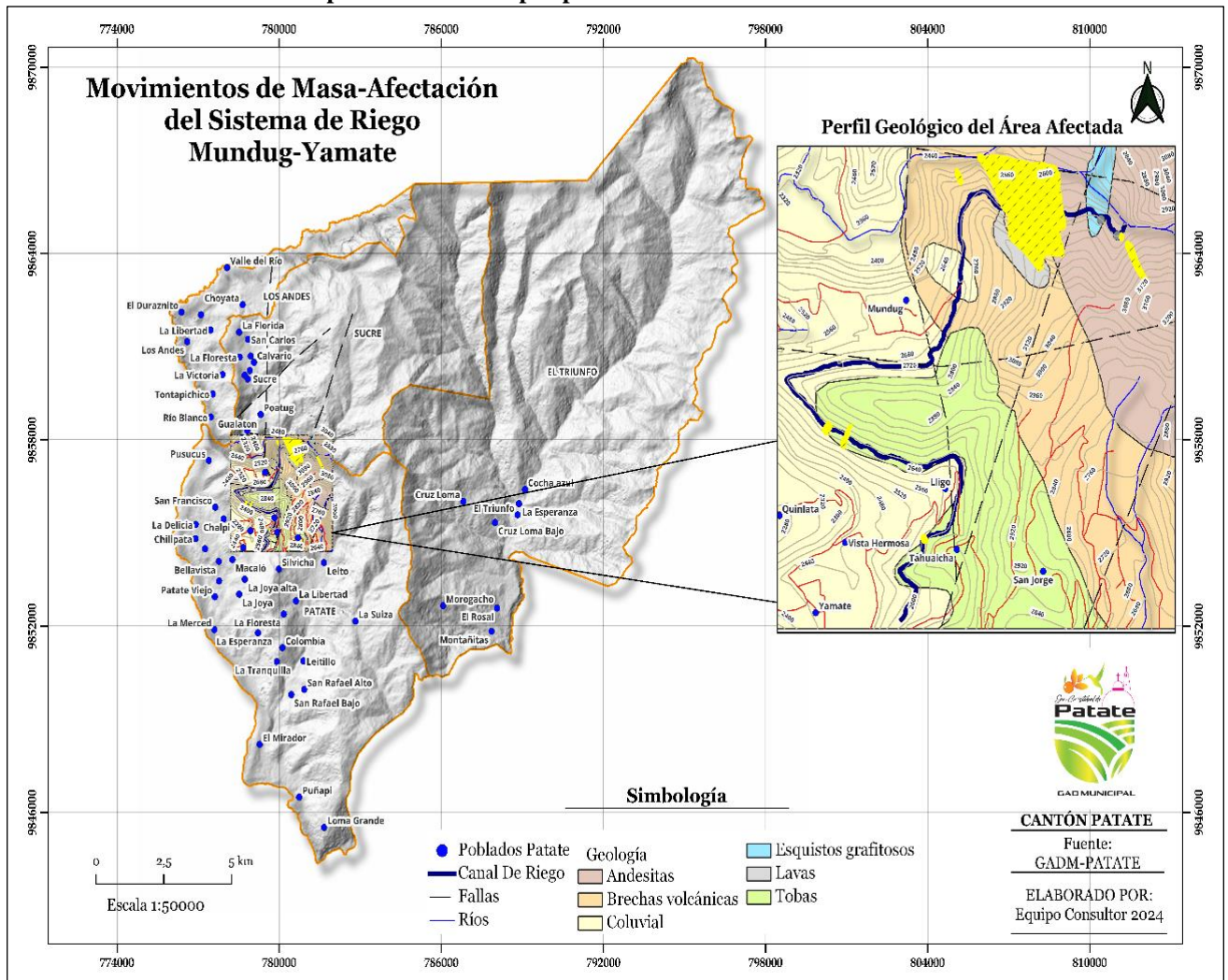
El nivel de riesgo bajo abarca aproximadamente 6.331,789 hectáreas. Estas áreas tienen suelos con pendientes entre 20° y 30°, lo que reduce considerablemente la susceptibilidad a deslizamientos. A pesar del menor riesgo, es crucial aplicar medidas preventivas y de gestión del territorio para evitar que los asentamientos y sus actividades aumenten la vulnerabilidad ante futuros fenómenos naturales.

Tabla 98: Porcentaje del territorio a Susceptibilidad Movimientos masa

Porcentaje del territorio a Susceptibilidad Movimientos masa							
Parroquia	Alta	Media	Baja	No Aplica	Nula	Total %	Poblados afectados
El Triunfo	28,06	13,87	13,87	8,26	14,90	29,23	Cocha Azul, Cruz loma alto, Morogacho y el Rosal
Los Andes	8,33	9,85	9,85	6,98	3,06	9,05	Duraznito, el Galpón, La Libertad, la Victoria, Choyata y Río Blanco.
Patate	47,92	63,00	63,00	75,13	80,21	45,26	San Rafael Alto, Floresta, La Libertad, La esperanza, San Jorge, La Suiza
Sucre	15,69	13,29	13,29	9,63	1,83	16,45	Poatug, Gualatón
Total %	100	100	100	100	100	100	

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 70: Afectación por procesos de movimiento de masa



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

c. Susceptibilidad a inundaciones

En cuanto a las zonas susceptibles a Inundaciones en su gran mayoría se encuentran aquellas que están cercanas a un cuerpo hídrico, siendo la parroquia el Triunfo con un 43,4% la de mayor susceptibilidad a este tipo de eventos, con poblados afectados tales como El Rosal, Montañitas, La Esperanza. Le sigue la parroquia Patate con un 38,5% de su territorio bajo susceptibilidad a este tipo

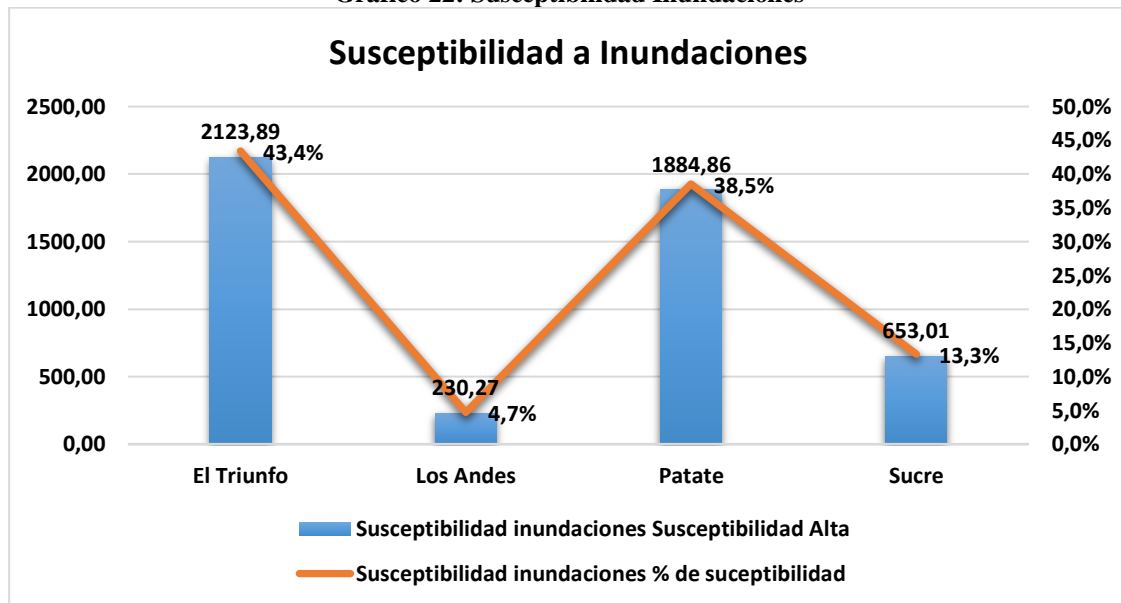
de eventos, principalmente afectados poblados como La Merced, Leito, San Jorge, La Libertad, Puñapi, El Mirador, en cuanto a la parroquia Sucre esta alcanza un 13,3% de susceptibilidad a estos eventos siendo la localidad de Poatug la mayormente afectada, finalmente la parroquia los Andes, muestra un porcentaje de susceptibilidad del 4,7% generalmente estos eventos afectan de mayor forma a las zonas de Valle del Río, Río Blanco, Tontapi chico.

Tabla 99: Porcentaje de Susceptibilidad a Inundaciones

Porcentaje de Susceptibilidad a Inundaciones			
Parroquia	Susceptibilidad Alta	% de susceptibilidad	Poblados Afectados
El Triunfo	2123,89	43,4%	El Rosal, Montañitas, La Esperanza
Los Andes	230,27	4,7%	Valle del Río, Río Blanco, Tontapi chico
Patate	1884,86	38,5%	La Merced, Leito, San Jorge, La Libertad, Puñapi, El Mirador
Sucre	653,01	13,3%	Poatug
Total, en ha	4892,03	100,0%	

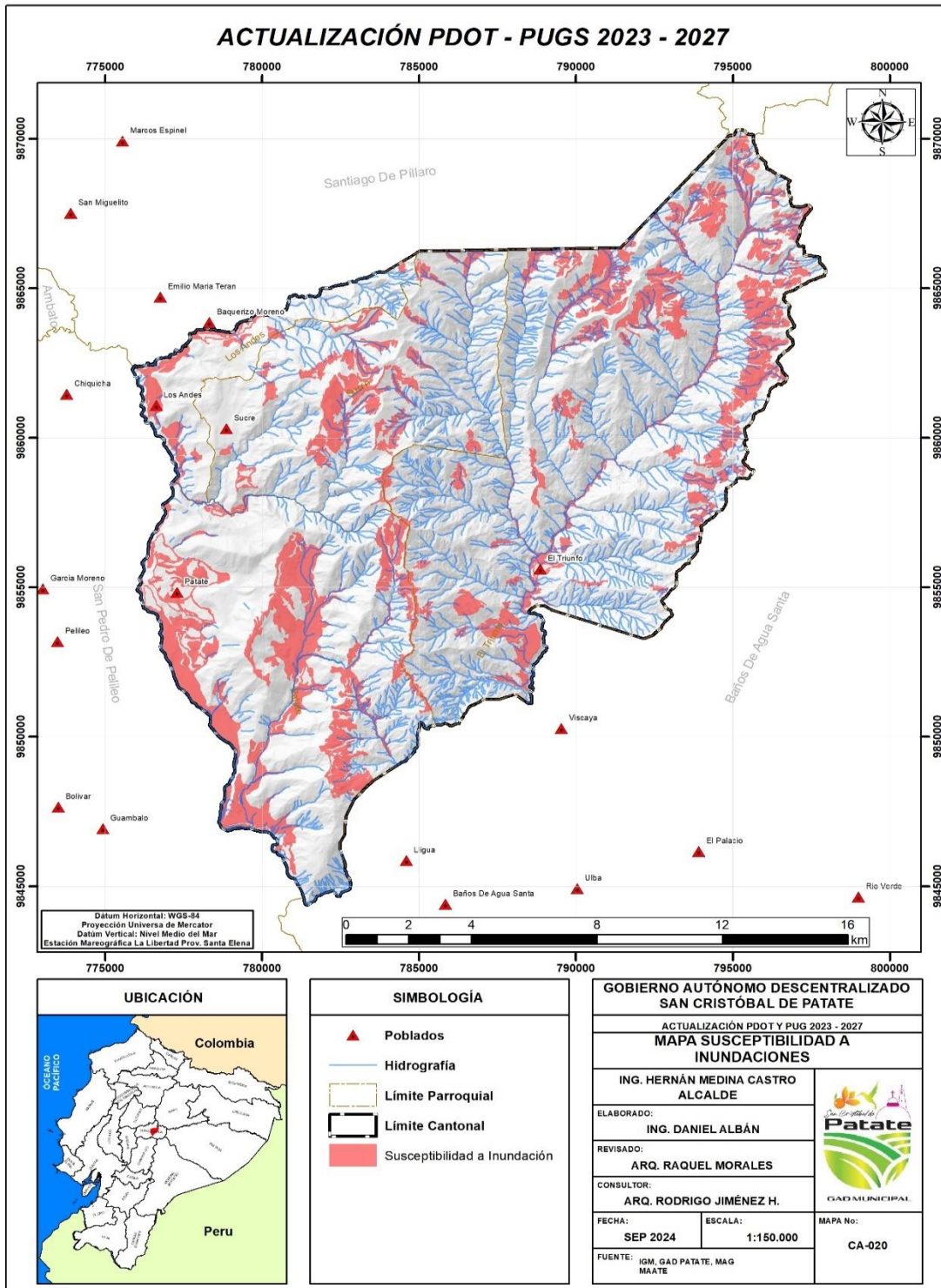
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Gráfico 22: Susceptibilidad Inundaciones



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 71: Susceptibilidad a Inundaciones



Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 d. Susceptibilidad a Incendios

Según datos del Cuerpo de Bomberos del cantón Patate, los incendios forestales han aumentado de manera sostenida, especialmente en los meses más secos del año. La mayoría de estos incendios son causados por actividades humanas, como quemas agrícolas sin control y prácticas irresponsables en zonas rurales. Las áreas boscosas del cantón son las más afectadas, con un aumento en la frecuencia de conatos de incendio. En la parroquia Patate, los sectores más vulnerables incluyen La Joya, Yamate, Bellavista, Quinlata, Chalpi y San Francisco, mientras que en la parroquia Los Andes, el sector La Victoria también ha sido afectado repetidamente. Las condiciones secas, la vegetación inflamable y la acción humana elevan considerablemente el riesgo de propagación de incendios, poniendo en peligro tanto el ecosistema como la seguridad de las personas. Esto resalta la importancia de fortalecer las estrategias de prevención y control de incendios forestales, así como de educar y concienciar a las comunidades locales para reducir los riesgos.

Tabla 100: Porcentaje de Susceptibilidad a Incendios

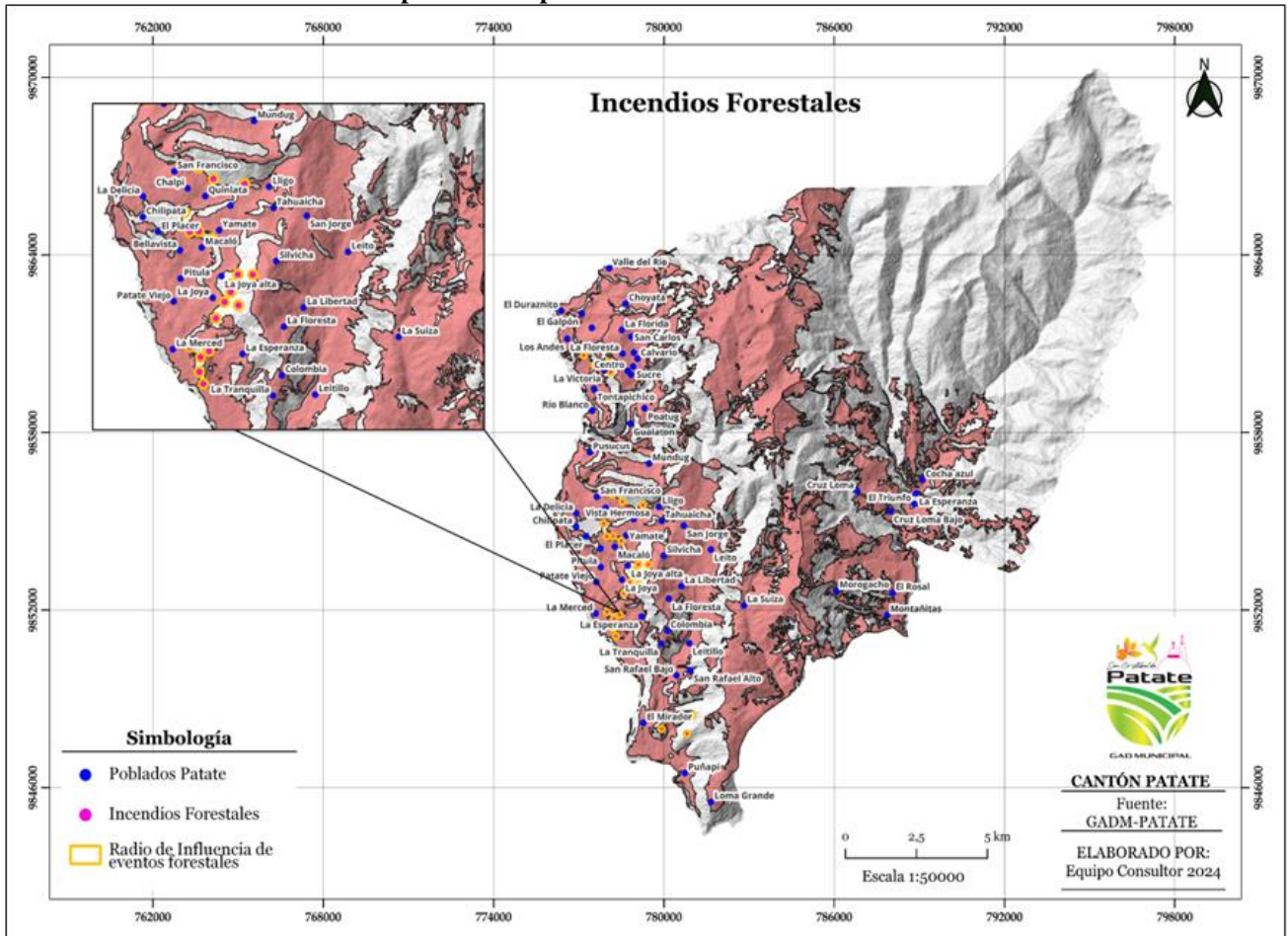
Porcentaje de Susceptibilidad a Incendios			
Parroquia	Susceptibilidad Alta ha.	% de Susceptibilidad	Poblados Afectados
El Triunfo	2371,80 ha.	22,4%	-
Los Andes	834,87 ha.	7,9%	La Victoria
Patate	4717,59 ha.	44,5%	La Joya, Yamate, Bellavista, Quinlata, Chalpi y San Francisco, Puñapi
Sucre	2674,81 ha.	25,2%	-
Total	10599,07 ha.	100,0%	

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Los datos obtenidos, respaldados por el análisis espacial, muestran que la parroquia Patate tiene el mayor riesgo de incendios forestales, con una probabilidad estimada del 44,5%. Le siguen Sucre con un 25,2% y El Triunfo con un 22,4%. En contraste, la parroquia situada en la zona andina presenta la menor susceptibilidad, con un 7,9%. Estos resultados reflejan una clara variabilidad espacial en el riesgo de incendios dentro del área de estudio. Cabe destacar que gran parte de estos incendios tiene un origen antropogénico, con extensiones que pueden superar varios cientos de metros, afectando negativamente tanto a los ecosistemas locales como a las comunidades cercanas.

Según reportes del Cuerpo de Bomberos a la Secretaría de Gestión de Riesgos, en los últimos años el área promedio afectada por incendio ha sido de aproximadamente 35 hectáreas, con importantes pérdidas de vegetación herbácea y arbustiva.

Mapa 72: Susceptibilidad a Incendios Forestales



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.23. Concepción y desarrollo del modelo de ocupación del territorio

Desde el enfoque del PDOT y el Modelo Territorial Deseado, se propone un modelo de ocupación orientado a fomentar la sostenibilidad de gran parte del territorio, en el cual se incluyen áreas de protección ecológica como el Parque Nacional Llanganates y el corredor ecológico Sangay. Este modelo busca consolidar estas zonas como espacios sostenibles mediante la conservación ambiental, promoviendo la sensibilización y participación comunitaria para un uso responsable de los recursos naturales.

El diseño y desarrollo del modelo territorial para el cantón San Cristóbal de Patate tiene un enfoque predominantemente agro productivo. En el ámbito rural, se plantea potenciar alternativas de desarrollo basadas en el turismo y la conservación de áreas ecológicas, como pilares para sustentar

la economía local. Paralelamente, se proyecta fortalecer la estructura urbana del cantón mediante procesos ordenados de planificación y consolidación territorial.

En el contexto cantonal, se busca un modelo equilibrado de ocupación territorial. Este modelo tiene como objetivo, a mediano plazo, dinamizar el desarrollo agro productivo en la franja baja del cantón, especialmente en la parroquia Los Andes, cercana al río Patate. En esta área, se impulsará la producción frutal en combinación con iniciativas de agroturismo, como huertos frutales, experiencias gastronómicas locales y opciones de alojamiento turístico.

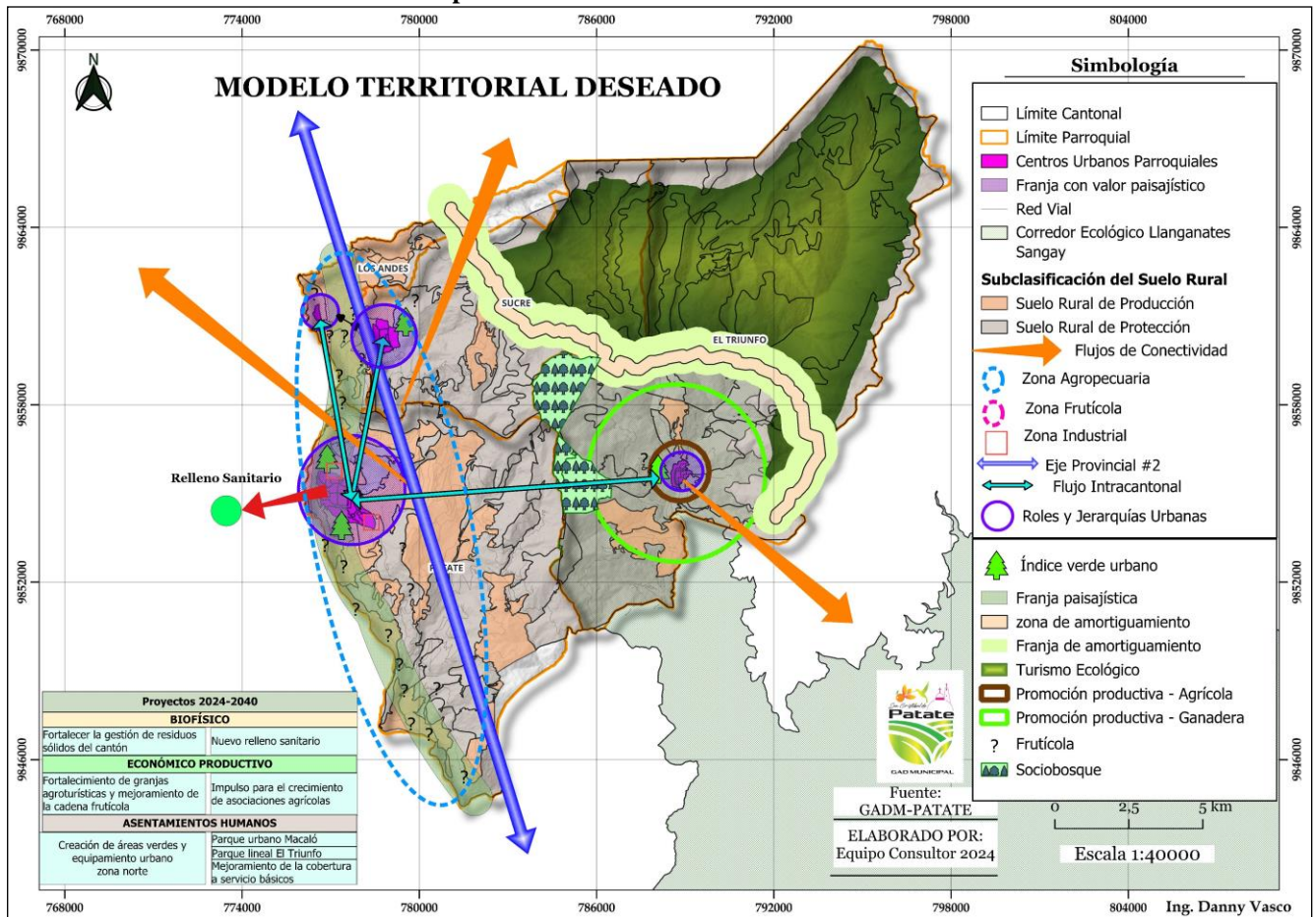
En la parte alta del cantón, se propone aprovechar las características paisajísticas y ambientales mediante un uso del suelo compatible con actividades turísticas que respeten la conservación ambiental. Esto incluye la implementación de infraestructuras como cabañas o glampings que se integren armónicamente al paisaje y generen oportunidades económicas para la comunidad.

En las zonas más elevadas y extensas, el modelo enfatiza la preservación de las actividades agrícolas tradicionales, fundamentales para la economía local. Entre estas se destacan el cultivo de maíz en sectores como San Jorge, La Suiza, La Libertad, Leito y Silvicha, combinado con la ganadería, especialmente en la parroquia Sucre, y la producción de frutas como la mora en la parroquia El Triunfo. Estas actividades se complementarán con el fortalecimiento del sistema vial cantonal, facilitando las conexiones internas y con territorios vecinos.

La ciudad de Patate, por su parte, debe consolidar su estructura urbana mediante un desarrollo ordenado que priorice el acceso a servicios sociales, la infraestructura básica y la integración de sectores como Macaló a la trama urbana, promoviendo su desarrollo como zona residencial y de actividades compatibles con su configuración actual.

Finalmente, la implementación de este modelo incluye la subclasificación del suelo y tratamientos urbanísticos definidos por los Polígonos de Intervención Territorial (PITs), que orientarán el uso y ocupación del suelo urbano y rural, garantizando un desarrollo equilibrado y sostenible en el territorio cantonal.

Mapa 73: Modelos Territorial Deseado

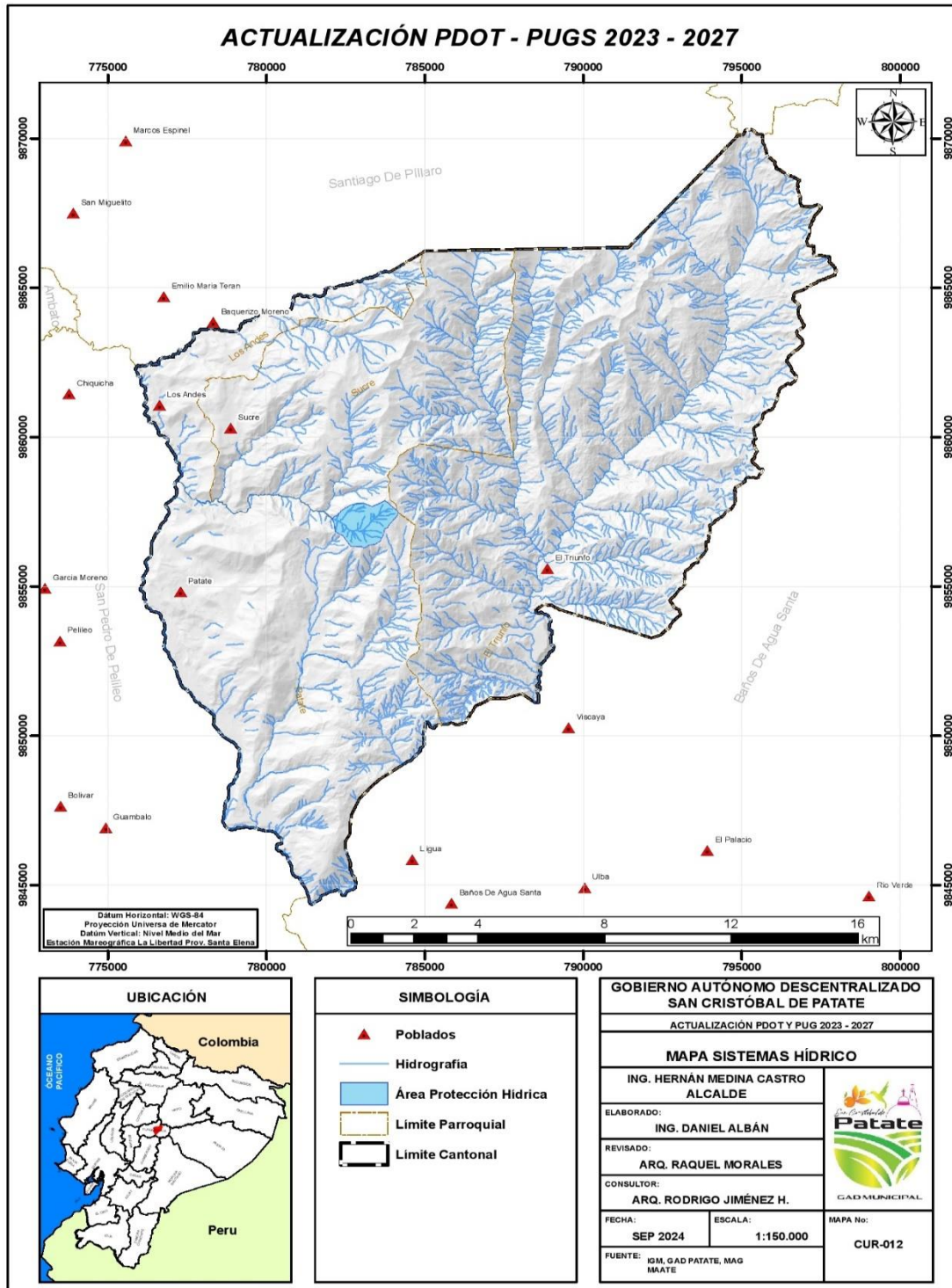


Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.4.5.24. Sistema Hídrico

El cantón Patate cuenta con un sistema hídrico variado y abundante, gracias a su ubicación en un valle rodeado por importantes ríos como el Llutupi, Blanco, San Pedro y Leytopamba, que forman parte del paisaje local. En la microcuenca de San Cristóbal de Patate destacan además los ríos Curiacu, Aluleo, Yururrumi, Alisal, Muyo y Plata, que contribuyen de manera notable al abastecimiento de agua en la región. Según el Anuario Meteorológico del INAMHI, los meses con mayor precipitación son abril, mayo, junio y julio, alcanzando un máximo mensual de 43,04 mm. En el período hasta 2020, las precipitaciones promedio mensuales fueron de 41,83 mm. Entre 2004 y 2020, las lluvias anuales aumentaron en 459,5 mm, con un pico en octubre. Este incremento no solo mejora los recursos hídricos, sino que también aumenta la vulnerabilidad de la zona a deslizamientos e inundaciones, lo que resalta la importancia de una gestión adecuada del agua y el territorio.

Mapa 74: Sistema hídrico cantón Patate



Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 a. Orden de Ríos

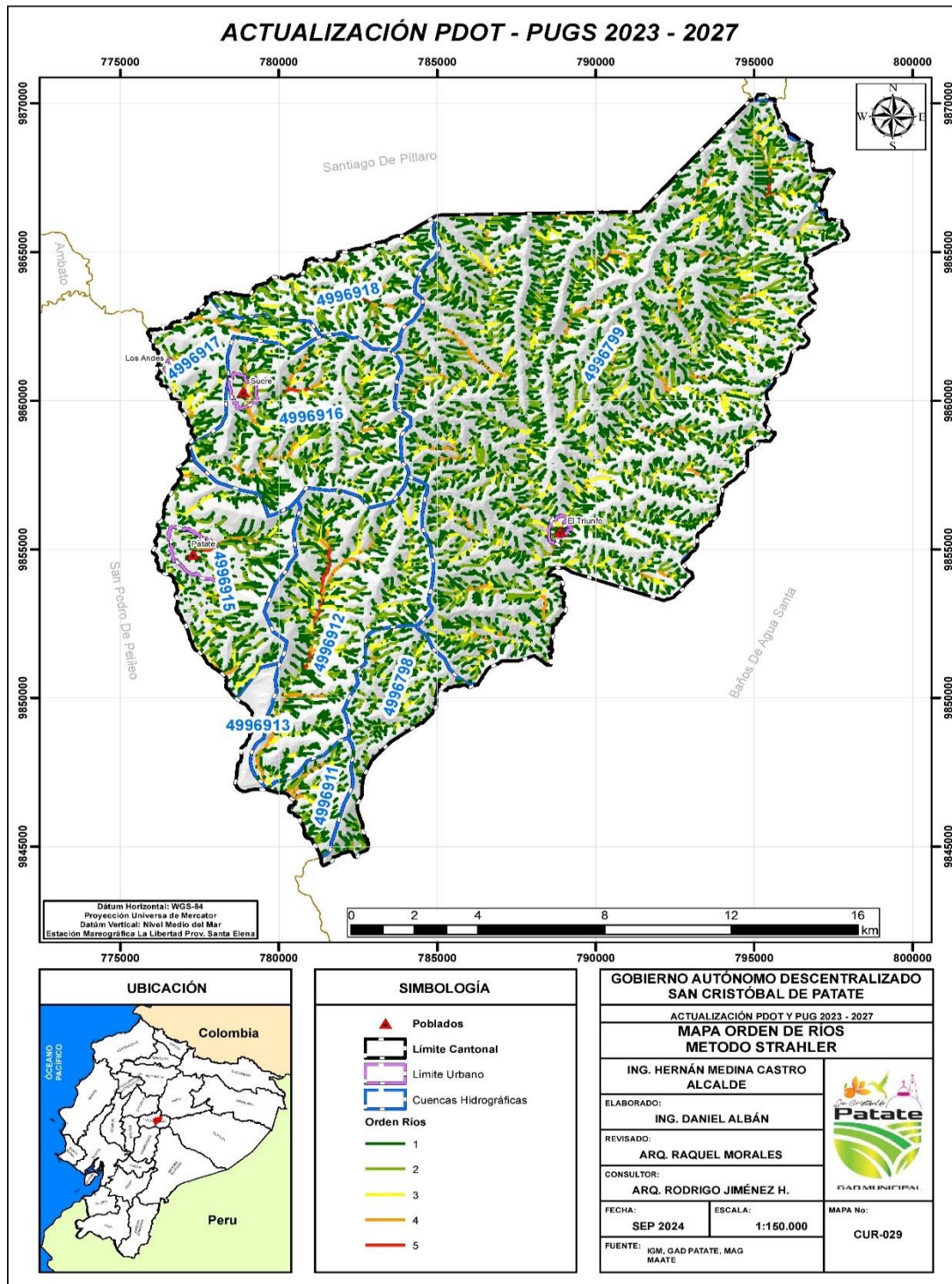
Por otro lado, el orden de los ríos, definido por sistemas como el método de Strahler, permite identificar la jerarquía de los cursos de agua, desde los arroyos más pequeños (de primer orden) hasta los ríos principales de mayor orden. Este conocimiento es esencial para planificar el manejo sostenible de los recursos hídricos, evaluar el impacto ambiental de actividades humanas, diseñar obras de infraestructura, y prevenir riesgos como inundaciones. Además, facilita el estudio de los ecosistemas acuáticos, ya que cada nivel del sistema fluvial tiene características específicas que influyen en la biodiversidad y los procesos ecológicos, gráficamente se observa que gran parte del territorio cantonal cuenta con órdenes de ríos de jerarquía 2 y 3 que se caracterizan por tener cauces marcados y con un flujo hídrico moderado, sin embargo en los casos puntuales de la parroquia el Triunfo, parte del río Patate se observa una jerarquía mayor lo que implica ríos que manejan volúmenes hídricos mayores y que durante épocas de invierno pueden ocasionar desbordamientos o inundaciones.

Tabla 101: Orden de ríos según Strahler

Orden según Strahler	Ubicación	Comentarios
1	Zona alta de la cuenca	Sin afluentes, drenaje inicial.
1	Zona alta de la cuenca	Sin afluentes, forma parte del drenaje inicial.
2	Confluencia de quebradas	Unión de dos ríos de orden 1.
3	Curso medio de la cuenca	Unión de dos ríos de orden 2.
4	Curso bajo de la cuenca	Unión de dos ríos de orden 3.

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 75: Mapa orden de ríos método Strahler



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.2.3. Clasificación del suelo (urbano y rural)

El suelo urbano y rural se caracteriza por su diferenciación en función de los usos y actividades predominantes que se desarrollan en cada tipo de territorio. El suelo urbano está destinado principalmente a actividades residenciales, comerciales, industriales y de equipamiento, con una alta densidad de infraestructura y servicios básicos que facilitan el desarrollo económico y social. Por otro lado, el suelo rural se enfoca en actividades agrícolas, ganaderas, forestales y de conservación ambiental, siendo generalmente menos intervenido y con baja densidad de edificaciones

Según la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)** de Ecuador, el suelo se clasifica en **urbano** y **rural**, en función de su ubicación, características y usos predominantes:

Suelo Urbano

El suelo urbano comprende las áreas destinadas a los asentamientos humanos consolidados y planificados, con acceso a infraestructura y servicios básicos. Incluye:

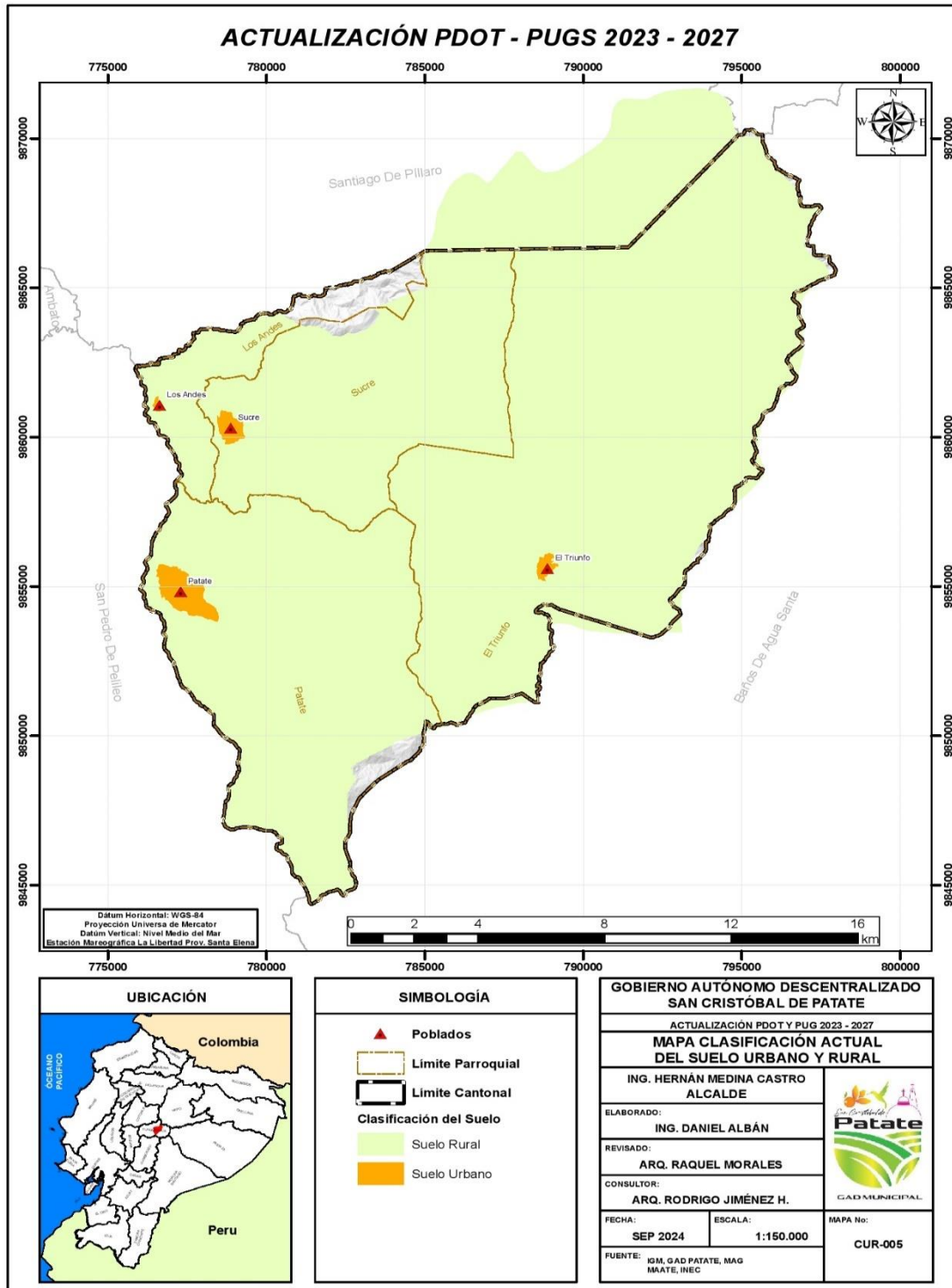
- **Suelo Urbano Consolidado:** Sectores con ocupación predominante, infraestructura establecida y servicios básicos funcionales.
- **Suelo Urbano No Consolidado:** Áreas urbanas en proceso de desarrollo, con infraestructura parcial o en planificación.
- **Áreas Urbanizables:** Territorios previstos en el plan de desarrollo para futuros usos urbanos.

Suelo Rural

El suelo rural abarca las áreas fuera del ámbito urbano y está destinado a actividades productivas, conservación ambiental y otros usos no urbanos. Incluye:

- **Suelo Rural Productivo:** Espacios para actividades agrícolas, ganaderas, forestales o extractivas.
- **Suelo Rural de Conservación:** Áreas destinadas a la preservación de recursos naturales y biodiversidad.
- **Suelo Rural de Protección:** Terrenos que resguardan ecosistemas frágiles o recursos hídricos estratégicos.

Mapa 76: Mapa clasificación del suelo urbano y rural



Elaborado por: Equipo Consultor 2024
 1.4.5.25. Subclasificación del suelo

El suelo del cantón Patate se clasifica en suelo urbano y suelo rural, la mayor parte del territorio es considerado como suelo rural y en él se realizan todas las actividades antropogénicas de desarrollo productivo y se encuentran los ecosistemas proveedores de servicios ecosistémicos, los mismos que parten de las unidades geográficas homogéneas

Tabla 152. Clasificación del suelo del cantón Patate

Clasificación	El Triunfo	Los Andes	Patate	Sucre	Total general
Suelo Rural	5076,5	2145,5	7447,7	16573,0	31242,7
Suelo Urbano	40,6	9,2	151,2	73,1	274,0
Total general	5117,1	2154,7	7598,9	16646,1	31516,7

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

a. Clasificación del suelo Rural de la parroquia El Triunfo

En la parroquia El Triunfo la clasificación del suelo es la siguiente: el suelo rural representa el mayor porcentaje de ocupación con 99,21% con 5076,5 hectáreas sin considerar el parque Nacional Llanganates, mientras que el 0,79 % del territorio está ocupado por el suelo urbano con 40,6 hectáreas.

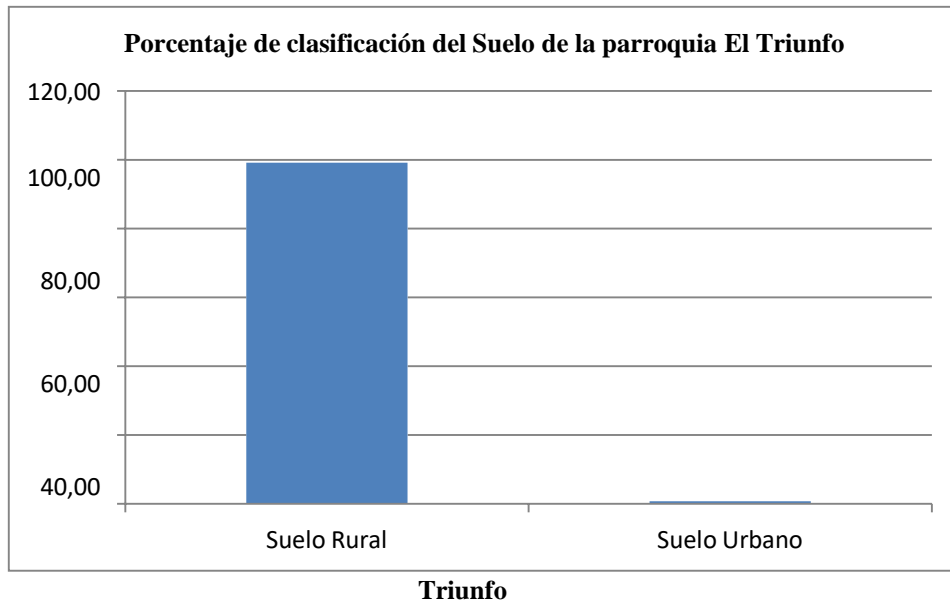
Tabla 154. Clasificación del suelo rural de la parroquia El Triunfo

Clasificación	Hectáreas	Porcentaje
Suelo Rural	5076,5	99,21
Suelo Urbano	40,6	0,79
Total general	5117,1	100

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

Gráfico 147. Porcentaje de clasificación del suelo rural de la parroquia El



Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

a. Subclasificación del suelo de la parroquia El Triunfo

El suelo rural de la parroquia El Triunfo se subclasifica de la siguiente manera: el 75,75 % del territorio rural es considerado de protección ocupando aproximadamente 3876,5 hectáreas sin considerar el parque Nacional Llanganates, el 23,45 % corresponde a suelo rural de producción con 1200 hectáreas de ocupación aproximadamente.

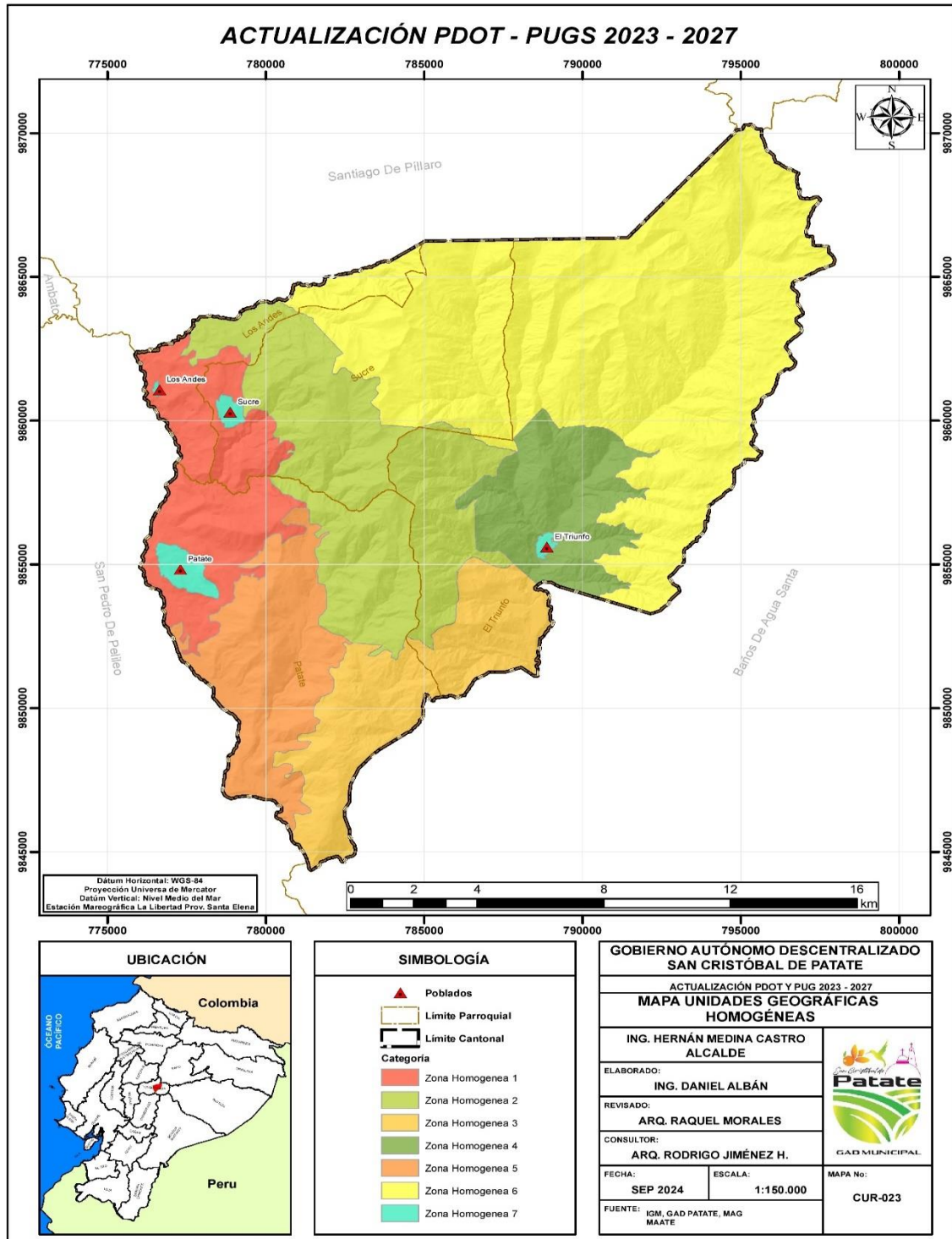
Tabla 155. Subclasificación del suelo de la parroquia El Triunfo

Subclasificación del suelo	Hectáreas	Porcentaje
Suelo Rural de Producción	1200,0	23,451
Suelo Rural de Protección	3876,5	75,756
Suelo urbano consolidado	9,2	0,179
Suelo urbano de protección	16,8	0,328
Suelo urbano no consolidado	14,63	0,286
Total general	5117,07	100

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

Mapa 77: Unidades Geográficas Homogéneas



Elaborado por: Equipo Técnico consultor

1.4.5. Suelo rural de producción

En la parroquia El Triunfo 1200 ha son destinadas a realizar todas las actividades antrópicas que se distribuyen a lo largo del territorio que posee características propias de la zona interandina con pendientes que fluctúan entre 50 % a 70 % y superiores, hacia la parte sur de la parroquia donde se localizan los asentamientos humanos se tiene pendientes colinados entre 25 a 50 %, menos del 1,0% del territorio presenta relieves suaves o caso planos, la mayor parte del territorio presenta pendientes fuertes y colinadas entre 25 -50% hacia la zona de páramos al norte de la parroquia. Lacabecera parroquial y a sus alrededores se tiene pendientes irregulares de ondulación moderada entre 12 -25%. El mayor porcentaje del uso actual del suelo para la parroquia está ocupado por pastizal y mosaico agropecuario que representa a 72,51%.

Pues bien, en el suelo rural de El Triunfo la presencia de minifundios se presenta en el área consolidada de la parroquia, pues las condiciones del relieve y los riegos naturales de la parroquia es una condicionante para que la concentración de población se dé solo en una determinada zona; sin embargo, la necesidad de división de predios para destinarlo a vivienda ha hecho que se ejerza presión hacia suelos con clara vocación agropecuaria y ambiental.

1.4.6. Suelo Rural de protección

En la parroquia El Triunfo el suelo que se destina a la protección y conservación donde se asientan ecosistemas claves para el aprovisionamiento de agua corresponde a 3876,5 ha, en la parroquia se identifican las siguientes zonas de vida con formaciones vegetales diferentes: Páramo (páramo herbáceo), bosque siempre verde o montano alto, bosque de neblina o montano oriental. El bosque montano alto se localiza en el 50,27 % de la superficie parroquial con aproximadamente, el bosque de neblina o montano en el 15,84 % de la superficie parroquial y el páramo con aproximadamente 33,89 % de la superficie parroquial. De la misma manera se registra de acuerdo a la información del Ministerio de Ambiente hasta el 2013 es que en la parroquia existe un área de 311 ha que forman parte del programa Socio Bosque de forma bajo la modalidad individual.

a. Clasificación del suelo Rural de la parroquia Los Andes

En la parroquia El Triunfo la clasificación del suelo es la siguiente: el suelo rural representa el mayor porcentaje de ocupación con 99,57% con 2145,5 hectáreas sin considerar el parque Nacional Llanganates, mientras que el 0,43 % del territorio está ocupado por el suelo urbano con 9,2 hectáreas.

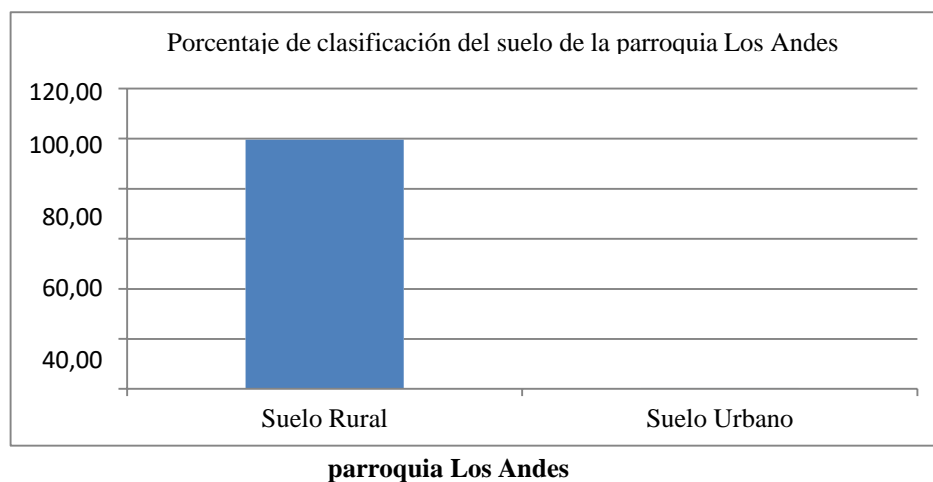
Tabla 158. Clasificación del suelo rural de la parroquia Los Andes

Clasificación	HECTAREAS	PORCENTAJE
Suelo Rural	2145,5	99,57
Suelo Urbano	9,2	0,43
Total general	2154,7	100,00

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

Gráfico 148. Porcentaje de clasificación del suelo rural de la



Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

b. Subclasificación del suelo de la parroquia Los Andes

El suelo rural de la parroquia Los Andes se subclasifica de la siguiente manera: el 56,40% del territorio rural es considerado de protección ocupando aproximadamente 1215,2 hectáreas sin considerar el parque Nacional Llanganates, el 43,17 % corresponde a suelo rural de producción con 930,3 hectáreas de ocupación

aproximadamente.

Tabla 159. Subclasificación del suelo de la Parroquia Los Andes

SUBCLASIFICACIÓN	HECTÁREAS	PORCENTAJE
Suelo Rural de Producción	930,3	43,17
Suelo Rural de Protección	1215,2	56,40
Suelo urbano consolidado		0,00
Suelo urbano de protección	0,1	0,00
Suelo urbano no consolidado	9,1	0,42
Total, general	2154,71722	100,00

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

1.4.7. Suelo rural de producción

En la parroquia Los Andes 930,3 ha son destinadas a realizar todas las actividades antrópicas que se distribuyen a lo largo del territorio que sea asienta en suelos que van desde los 5 % a 30 % y superiores, hacia la parte sur de la parroquia donde se localizan los asentamientos humanos se tienependientes entre 5 a 20 %.

El mayor porcentaje del uso actual del suelo para la parroquia está ocupado por mosaico agropecuario y frutales perennes como el aguacate, durazno, guaytambo y tomate de árbol que ocupan el 43,17% de la parroquia.

Por los tipos de cultivos de la zona que necesitan grandes extensiones de terreno la presencia de minifundios es baja y se presenta en el área consolidada de la parroquia.

Tabla 160. Rangos de predios del área rural de la parroquia Los Andes

RANGOS	Nº PREDIOS	PORCENTAJE	HECTÁREAS	PORCENTAJE
1.- Menor a 300m ²	171	6,83	3,0	0,19
2.- Mayor a 300m ² y Menor a500m ²	193	7,71	7,5	0,48

3.- Mayor a 500m ² y Menor a 750m ²	163	6,51	9,8	0,63
4.- Mayor a 750m ² y Menor a 1500m ²	518	20,70	55,3	3,53
5.- Mayor a 1500m ²	1458	58,25	1490,6	95,17
TOTAL	2503	100,00	1566,2	100,00

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

Es así que el territorio cuenta con 2503 predios de los cuales con un rango menor o igual a 300 m² existen 171 ocupando 3 ha del total de la parroquia, esto representa el 0,19 % del territorio, asentados en suelos que el uso actual es agropecuario, los predios cuyos rangos son superiores a 1500 m² representan el 95,17% del área de la parroquia y se ubican en zonas que poseen vocación agropecuaria y de protección.

a. Subclasificación del suelo de la parroquia Sucre

El suelo rural de la parroquia Sucre se subclasifica de la siguiente manera: el 94,04 % del territorio rural es considerado de protección ocupando aproximadamente 15653,8 hectáreas, y el 5,52 % corresponde a suelo rural de producción con 919,2 hectáreas de ocupación aproximadamente

Tabla 163. Subclasificación del suelo de la Parroquia Sucre

SUBCLASIFICACIÓN	HECTÁREAS	PORCENTAJE
Suelo Rural de Producción	919,2	5,52
Suelo Rural de Protección	15653,8	94,04
Suelo urbano consolidado	18,7	0,11
Suelo urbano de protección		0,00
Suelo urbano no consolidado	54,4	0,33
TOTAL	16646,1	100,00

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

1.4.8. Suelo rural de producción

En la parroquia Sucre 919 ha son destinadas a realizar todas las actividades antrópicas principalmente actividades ganaderas, el suelo de producción se sitúa en zonas donde las pendientes fluctúan entre 50 % a 70 %, El mayor porcentaje del uso actual del suelo para la parroquia está ocupado por pastizal y mosaico agropecuario que representa a 5,52%.

Pues bien, en el suelo rural de Sucre la presencia de minifundios la presencia de minifundios es una clara señal de la problemática que se repite a nivel rural, la necesidad de división de predios para destinarlo a vivienda ha hecho que se ejerza presión hacia suelos con clara vocación agropecuaria y ambiental, la escasa planificación y la falta aplicación de la normativa ha hecho que asentamientos humanos estén expuestos a riesgos naturales como movimientos de masa.

Tabla 164. Rangos de predios del área rural de la parroquia Sucre

RANGOS	Nº PREDIOS	PORCENTAJE	HECTÁREAS	PORCENTAJE
1.- Menor a 300m ²	223	12,35	3,8	0,25
2.- Mayor a 300m ² y Menor a 500m ²	148	8,19	5,7	0,37
3.- Mayor a 500m ² y Menor a 750m ²	169	9,36	10,3	0,68
4.- Mayor a 750m ² y Menor a 1500m ²	389	21,54	40,9	2,70
5.- Mayor a 1500m ²	877	48,56	1454,4	95,99
TOTAL	1806	100	1515,1	100,00

Elaborado por: Equipo Técnico consultor

Fuente: IGM, MAE

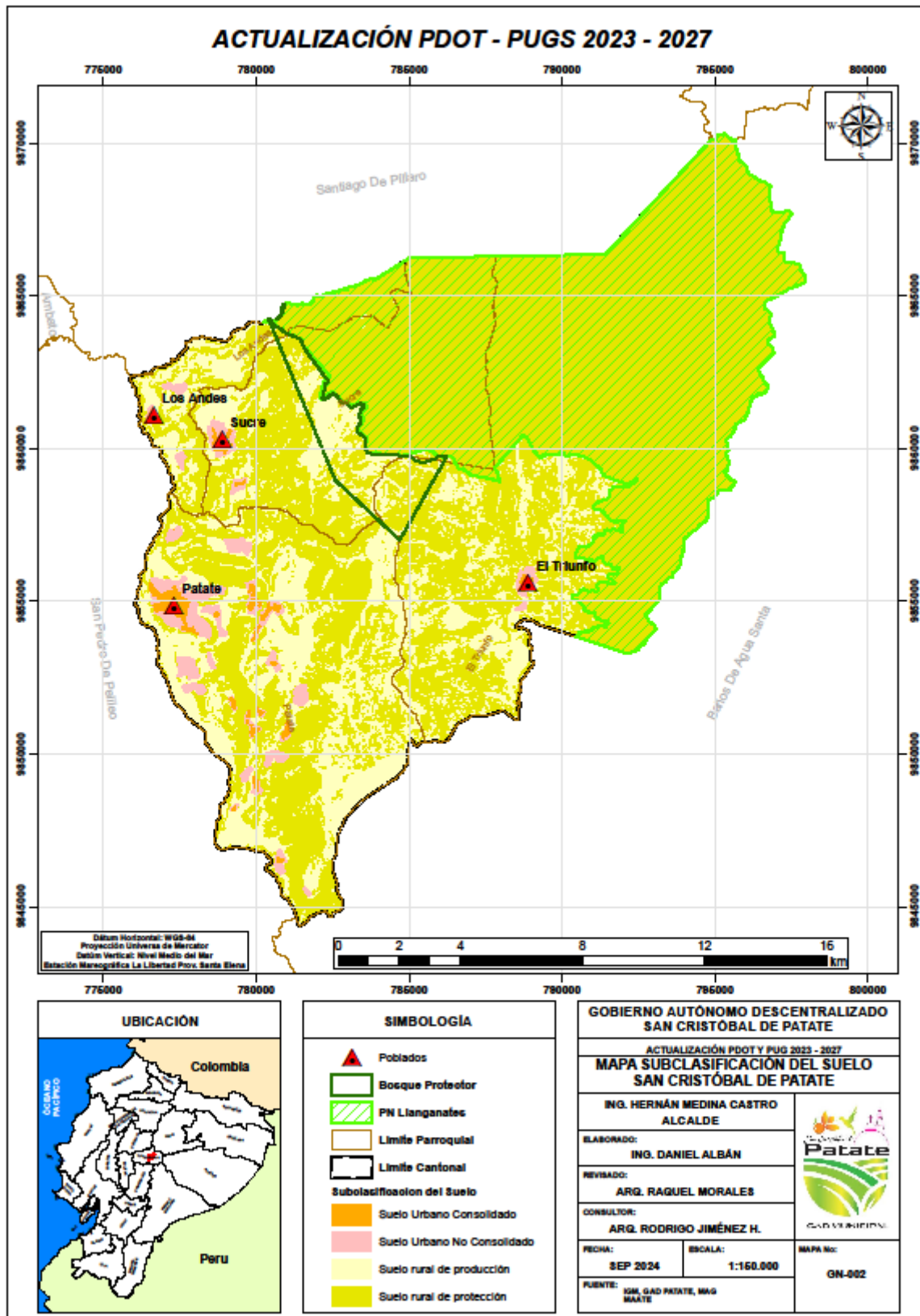
La parroquia Sucre cuenta con 1806, de los cuales 223 predios se ubican en un rango menor o igual a 300 m² ocupando 3,8 ha del total de la parroquia, esto representa el 0,25 % del territorio, asentados en suelos que el uso actual es agropecuario, los predios cuyos rangos son superiores a 1500 m²

representan el 95,99% del área de la parroquia y se ubican en zonas que poseen vocación agropecuaria y de protección y son 877 predios que se ubican en 1454,4 ha.

1.4.9. Suelo Rural de protección

En la parroquia Sucre el suelo que se destina a la protección y conservación ocupa el 94,04% del total del territorio se identifican las siguientes zonas de vida con formaciones vegetales diferentes: Páramo (páramo herbáceo), bosque siempre verde o montano alto, bosque de neblina o montano oriental.

Mapa 78: Mapa subclasificación del suelo rural



COMPONENTE URBANÍSTICO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE

SUBPRODUCTO 3

CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO

1.3.Determinación De Polígonos De Intervención Territorial

Según lo determina la LOOTUGS el art. 27 en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se incorpora el Componente Urbanístico, en las que se formulan las regulaciones de uso, edificabilidad en función del componente estructurante, clasificación y subclasificación del suelo, además se integra con los instrumentos de gestión del suelo, de acuerdo a los objetivos planteados en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial 2023-2027.

Según lo determina el art 14 del Reglamento de la LOOTUGS deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

La delimitación de los PIT del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.

La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.

- La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.

- Los estándares urbanísticos específicos y actuación urbanística si fuere el caso;
- La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite. De acuerdo a lo establecido en art. 41 de la LOOTUGS.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Para lo cual deberá entenderse como sistemas públicos de soporte del territorio a las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Una vez establecida la clasificación y subclasificación del suelo urbano en consolidado, no consolidado y de protección, se determinan unidades territoriales denominadas Polígonos de Intervención Territorial (en adelante PIT), cuya delimitación se ha realizado a partir de la información disponible del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad San Cristóbal de Patate; considerando los criterios sugeridos en el Art. 29 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

1.4.10. 1.3.1. Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de las cabeceras urbanas y rurales.

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

a. Criterios Geomorfológicos y Ambientales.

La geomorfología del Ecuador ha sido modelada por el levantamiento de la Cordillera de los Andes, influencia orogénica, que conlleva otros procesos estructurales (fallas), de vulcanismo (volcanes) y litológicos (suelos), que junto con el tiempo (factor evolutivo que define el estado de sus formas), han creado espacios con características muy particulares donde se han desarrollado una gran variedad de ecosistemas que se ubican sobre estas unidades morfológicas.

Estos criterios permitirán conocer la capacidad que tiene el suelo, con las actividades, condiciones geográficas. Las variables a considerar en los criterios es la topografía, con pendientes superiores al 30%, hidrografía y sus márgenes, nivel de riesgos por fallas geológicas y por movimientos de masa

b. Criterios Morfología Urbanístico.

CONTORNO: Es la peculiar forma geométrica que adopta el perímetro delimitado por el crecimiento urbano. También se lo define como el perímetro que describe la mancha edificada de las aglomeraciones urbanas.

Contenido o difuso, el contorno siempre expresa de alguna manera las condiciones topográficas en que una aglomeración se desenvuelve. La transición abrupta de ciudad a campo es prácticamente desconocida, especialmente en las ciudades de llanura que –salvo

raras excepciones- se desarrollan libremente a los 4 rumbos. Las murallas o los accidentes del terreno, buscados deliberadamente en la ciudad histórica europea, son elementos exóticos en la contraparte hispanoamericana y mucho más en la pampeana.

¿Qué define el adentro y el afuera de la mancha urbana? ¿Dónde trazamos el límite? ¿Es una línea o una franja?

De la variable medio natural / soporte suelo debemos estudiar el tamaño de los bloques o manzanas, quintas y chacras y la traza que se conforma conjuntamente con las calles.

De la edificación, su densidad de ocupación (en el área urbana el tejido es mucho más denso que en la rural).

De los usos del suelo, la actividad primaria (explotación agrícola -intensiva o extensiva- y ganadera) es propia del área rural, siendo las actividades terciarias –comerciales y de servicios- conjuntamente con las residenciales, las predominantes en el área urbana. La actividad secundaria

–industrias- puede estar ubicada dentro del área rural, alejada de la urbana si es peligrosa o molesta, o dentro de ésta si se trata de establecimientos inocuos. En este último caso no influye en la determinación del contorno urbano.

En algunas aglomeraciones urbanas o ciudades no se produce un corte abrupto entre área urbana y rural. El área “periurbana” constituye una franja donde conviven actividades propias de ambas áreas (productivas intensivas como criaderos, grandes equipamientos al servicio de la residencia, etc.) y con una densidad de ocupación intermedia (tejido muy disperso) con predominancia del vacío sobre el lleno.

La determinación de los polígonos de intervención territorial (PIT), en la morfología urbana, las variables consideradas son el amanzanamiento, sistema vial, rangos de tamaños de lotes, lotes desocupados, uso de suelo de acuerdo a la “ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE”, densidad vivienda por hectárea y el nivel de ocupación. Estas variables son cruzadas para tomar las decisiones de los PIT.

1.4.11. c. Amanzamiento y sistema vial.

Esta variable permite diferenciar la trama urbana regular o irregular, altura de la edificación.

1.4.12. d. Lotes desocupados y rangos de tamaños de lotes

Esta variable de los lotes desocupados nos identifica el suelo vacante, identificando el tamaño del lote para determinar la densificación en altura o de mediana altura, Además identificar el tamaño del lote mínimo en el PIT, de acuerdo a los datos tomados por el catastro 2024

Uso de suelo según “ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE”

La ordenanza vigente nos permite realizar la revisión del uso del suelo y su aprovechamiento o los cambios a las consecuencias de reacción de la población.

1.4.13. e. Densidad de vivienda por hectárea.

Esta variable permite ver la realidad de la morfología urbana. Además, nos permite determinar la zonificación de las necesidades de equipamientos y de los sistemas públicos de soporte, permite identificar las zonas no consolidadas.

1.4.14. f. Nivel de ocupación.

Esta variable se determina de acuerdo al método sugerido por la Guía para la Elaboración de los planes de Uso y gestión de suelo elaborada por la Asociación de Municipios del Ecuador (AME). Las categorías de ocupación:

Formación: Cuando se ha aprovechado apenas el 25% de la edificabilidad permitida.

Conformación: Cuando se ha aprovechado el 50% de la edificabilidad permitida.

Complementación: Cuando se ha llegado al 75% de la edificabilidad permitida.

Consolidación: Cuando se ha edificado el 100% de la edificabilidad permitida.

Sobreocupación: Cuando se ha edificado sobre la edificabilidad permitida.

1.4.15. g. Criterios Sociales

Se considera dos variables, las condiciones socio económicas, costo de suelo y el patrimonio existente.

1.4.16. h. Áreas patrimoniales existente.

Esta variable se considera con el valor patrimonial existente y las mismas que se encuentran identificadas.

i. Áreas naturales y protegidas

Para el caso de Patate consideramos la existencia del Parque Nacional Llanganates, el Bosque Protector Cerro de los Llanganates y el Corredor Ecológico Llanganates Sangay.

1.3.2. Definición de los polígonos de intervención territorial del Suelo Urbano en las cabeceras urbanas y rurales.

a. Polígonos de Intervención Territorial Urbanos

Los polígonos de intervención territorial urbanos se han determinado a partir de las características homogéneas del territorio, es decir en la parte urbana se ha determinado en función de variables como la regularidad o irregularidad de la forma de amanzanamiento o trazado vial en cuadrícula o damero, se han establecido rangos de los tamaños de lote, identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico como relieve o pendiente del suelo y en ciertos casos características paisajísticas o socio-económico, además del sentido de pertenecía histórico-cultural de la población de un sector.

Principalmente y por la información existente se ha analizado también desde el enfoque de la capacidad de soporte del territorio en función de la infraestructura básica de soporte existente, sin que los límites político-administrativos sean un factor decisivo para su definición., por lo cual: en el área urbana del cantón Patate, se han establecido 26 PIT, totales desglosados de la siguiente manera:

b. Polígonos de Intervención Territorial de la Parroquia Patate

En la ciudad de Patate como cabecera cantonal se ubican 12 PITs, esto debido al relieve y la forma irregular y cóncava de la ciudad, estos tienden a ubicarse de forma radial, partiendo del casco central cuya topografía es bastante regular y relativamente plana, mientras que hacia las afueras tienden a ser relieves más irregulares con mayor grado de pendiente y se extienden hacia el sur que comprende la zona de Macaló; lo cual ha

generado la conformación de un trazado vial homogéneo y ortogonal en la parte céntrica, y que tiende a ser más irregular conforme se desplaza hacia el exterior de la ciudad.

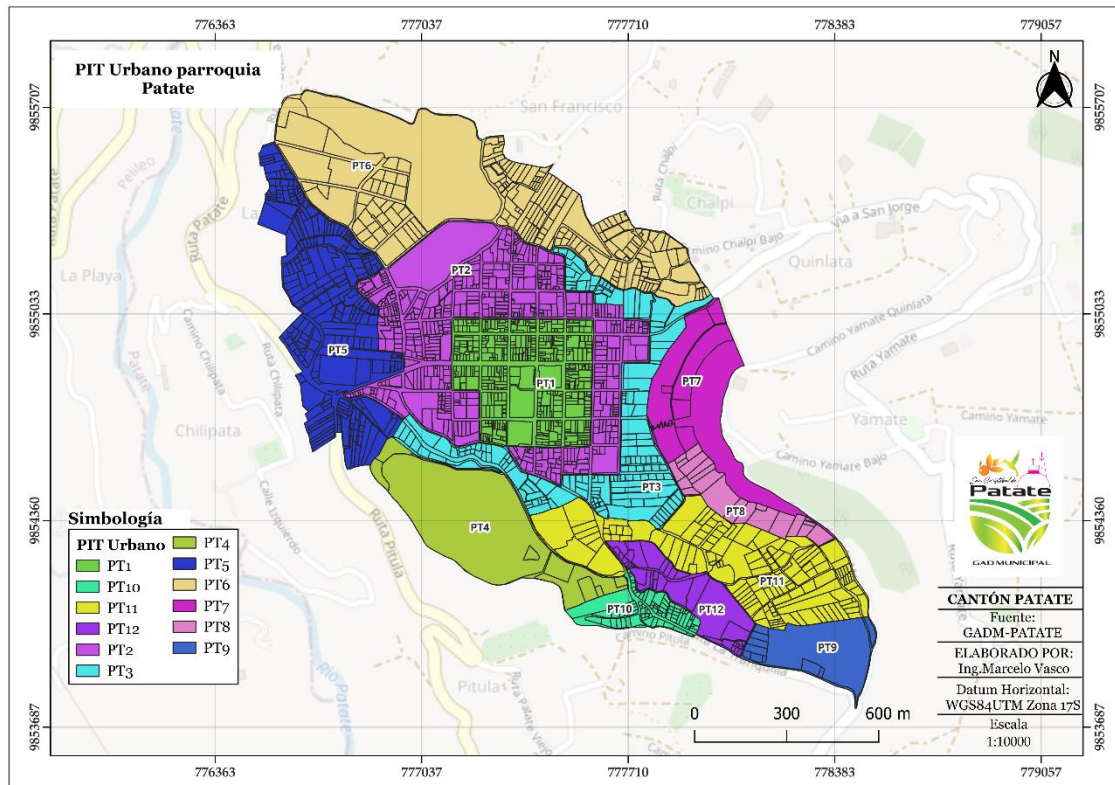
Tabla 102 Polígonos de Intervención de la Parroquia Patate

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS PARROQUIA PATATE	
PIT	Código
PT1	C-203-80D
PT2	M-252-75E
PT3	M-402-50B
PT4	V1-002-30A
PT5	M-352-60B
PT6	V1-502-40A
PT7	PE-2500-00
PT8	V1-1001-30A
PT9	V1-752-40A
PT10	V2-202-70D
PT11	V1-502-40A
PT12	V1-352-70B

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 79 Polígono de intervención Parroquia Patate



Fuente: Catastro GADM Patate
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

c. Polígonos de Intervención Territorial del centro Urbano de la parroquia El Sucre

El área urbana de la parroquia El Sucre, posee una topografía más homogénea con relieves poco pronunciados que no superan el 30%, lo cual ha permitido que se puedan homogeneizar el número de polígonos de intervención territorial, con lo cual se han establecido un total de 6 polígonos, mismos que están conformando por el PIT SC1 y SC2 que conforman la parte céntrica misma que tienen un tratamiento urbanístico de consolidación y un uso de suelo mixto permitiéndose el comercio y la vivienda.

hacia la parte externa del casco central de la parroquia externa se han conformado un PIT más homogéneo hola y qué abarca en la zona norte hoy los barrios la floresta y San Isidro mientras que hacia el lado oriental hoy el PIT SC5 engloba al barrio el Calvario, mientras que hacia el lado sur el barrio San Francisco constituye el PIT SC6, y finalmente hacia el Occidente se establece el PIT SC3 como una franja que se une con el sector de la Floresta, para la determinación de los polígonos se tomaron en cuenta también consideraciones culturales debido a que cada barrio está formado por familias que durante décadas han

ocupado estos espacios territoriales manteniendo su cultura y tradición dentro de la organización social y política de esta parroquia.

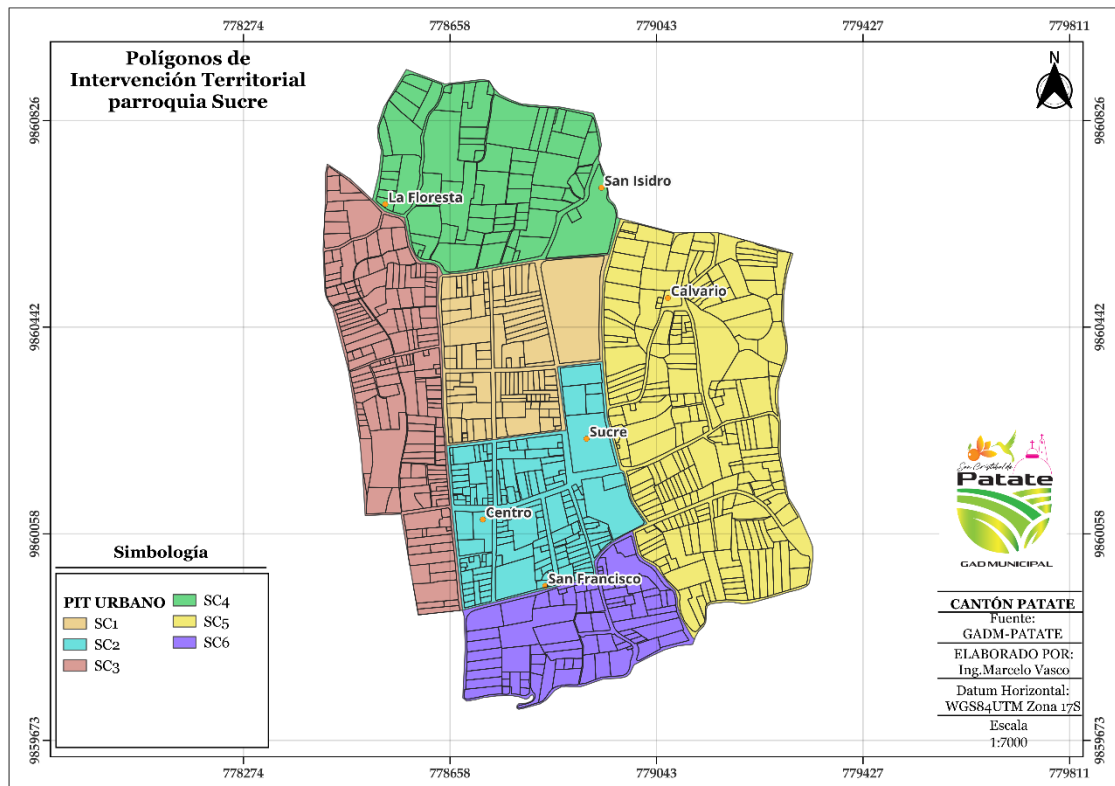
Tabla 103 Polígonos de Intervención Urbanos de la parroquia Sucre

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS PARROQUIA SUCRE	
PIT	Código
SC1	M-203-70D
SC2	M-163-80D
SC3	V1-302-60B
SC4	V1-302-60B
SC5	V2-302-70B
SC6	V1-302-60B

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 80: Polígono de intervención Parroquia Sucre



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

d. Polígonos de Intervención Territorial del centro Urbano de la parroquia El Triunfo.

El área urbana de la parroquia el Triunfo está claramente marcada en función de un amanzanamiento y una infraestructura básica de soporte que permite definir y dividir en 5 polígonos condicionados principalmente a su ubicación y a su topografía en relación con su eje comercial que conforma el polígono TR1 mismo que constituye una franja longitudinal que conecta el sector norte denominado la Esperanza con la parte sur que es el ingreso a la parroquia.

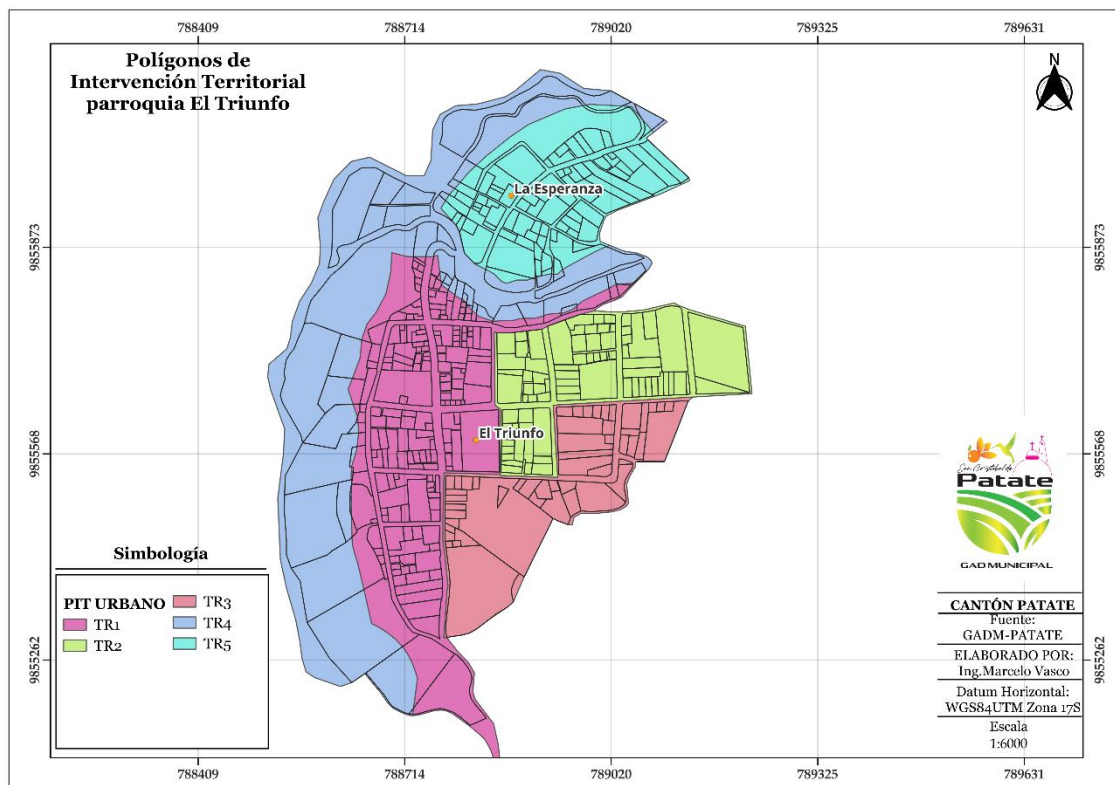
Tabla 104 Polígonos de Intervención Territorial del cetro Urbano de El Triunfo

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS PARROQUIA EL TRIUNFO	
PIT	Código
TR1	M-202-80D
TR2	V2-202-70B
TR3	V2-202-70B
TR4	P0-2500-00
TR5	V2-202-70B

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 81: Polígono de intervención Parroquia El Triunfo



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

e. Polígonos de Intervención Territorial del Centro Urbano de la Parroquia Los Andes.

En la parroquia los Andes se han determinado únicamente tres polígonos, mismos que en comparación del PUGS anterior existía únicamente dos PITs, lo que muestra que se ha añadido un PIT en la parte más céntrica del área urbana en función de generar una zona con características de uso mixto vivienda y comercio, se genera este PIT a partir de ciertas variables revisadas como rango-tamaño de lote, infraestructura básica de soporte y la tendencia hacia un tratamiento urbanístico de consolidación, existiendo un pequeño polígono AN1 que ha sido considerado por sus condiciones paisajísticas pues constituye un pequeño bosque ubicada al sur que delimita con el área rural y cuya determinación o tratamiento urbanístico es de conservación.

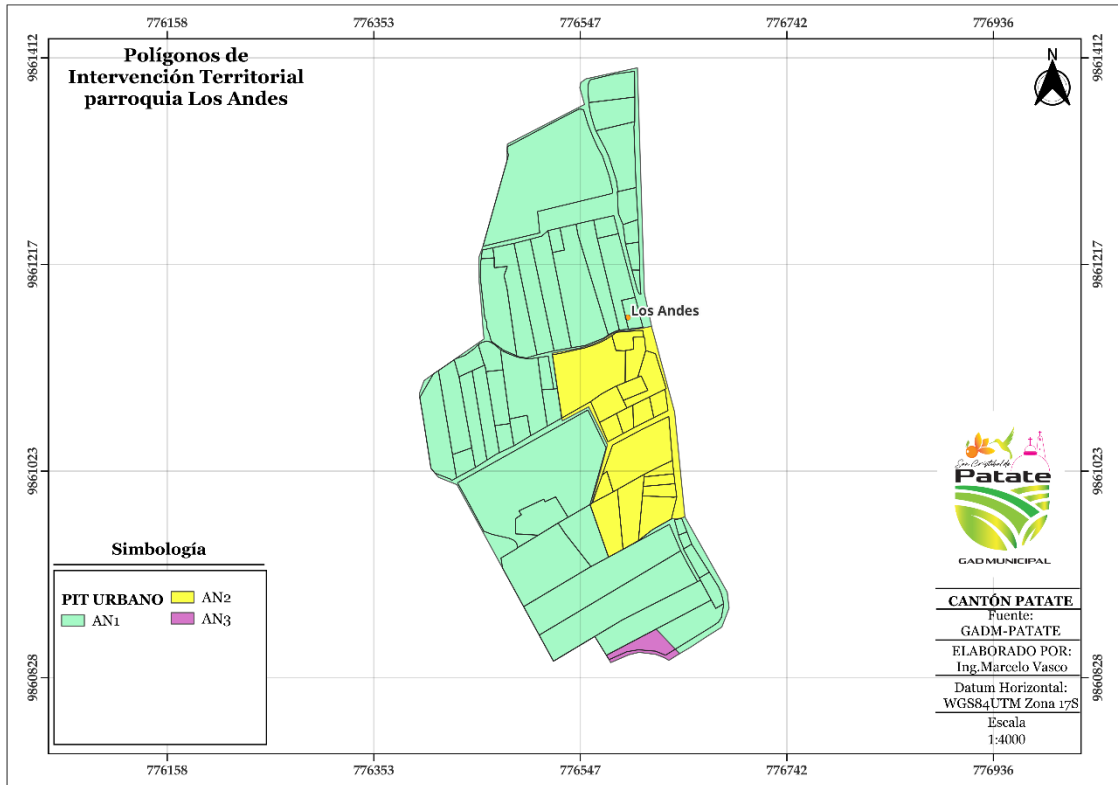
Tabla 105 Polígonos de Intervención Territorial del cetro Urbano de Los Andes

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS PARROQUIA LOS ANDES	
PIT	Código
AN1	V1-752-30A
AN2	M-502-40B
AN3	PE-0

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 82: Polígono de intervención Parroquia Los Andes



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.3. Definición de los polígonos de intervención territorial del Suelo Rural

La determinación de zonas homogéneas sirvió para determinar los polígonos de intervención en el suelo rural del cantón Patate, para el establecimiento de zonas homogéneas se consideraron las siguientes variables que son claves para dar características a los lugares donde son predominantes, las variables analizadas son: Hidrografía, Pendientes, Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Vegetación y bosques protectores, Cobertura y conflictos de uso de suelo, Aptitud del suelo según su clase, Vialidad, Fraccionamiento del suelo.

Del análisis de la cartografía cantonal y del análisis de las variables anteriormente mencionadas se determina dos polígonos de intervención territorial, con sus respectivos tratamientos que estos se detallan a continuación:

a. Polígonos de intervención del suelo rural de producción

El suelo rural de producción es aquel en el que se realizan todas las actividades agropecuarias, dentro del cantón el mayor porcentaje se ubica en la zona de Patate con el 57, 20% donde los cultivos predominantes son los cultivos de maíz, aguacate, frutales entre otros, Las parroquias de El Triunfo y Los Andes con el 15 % y Sucre con el 12,19% del territorio que se ocupa en la producción principalmente en el cultivo de pastos.

Tabla 174. Suelo rural de producción

Etiquetas de fila	Suelo Rural de Producción	%
El Triunfo	965,82927	15,5212188
Los Andes	937,726082	15,0695906
Patate	3559,96445	57,2098908
Sucre	759,118283	12,1992999
Total, general	6222,63809	100

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

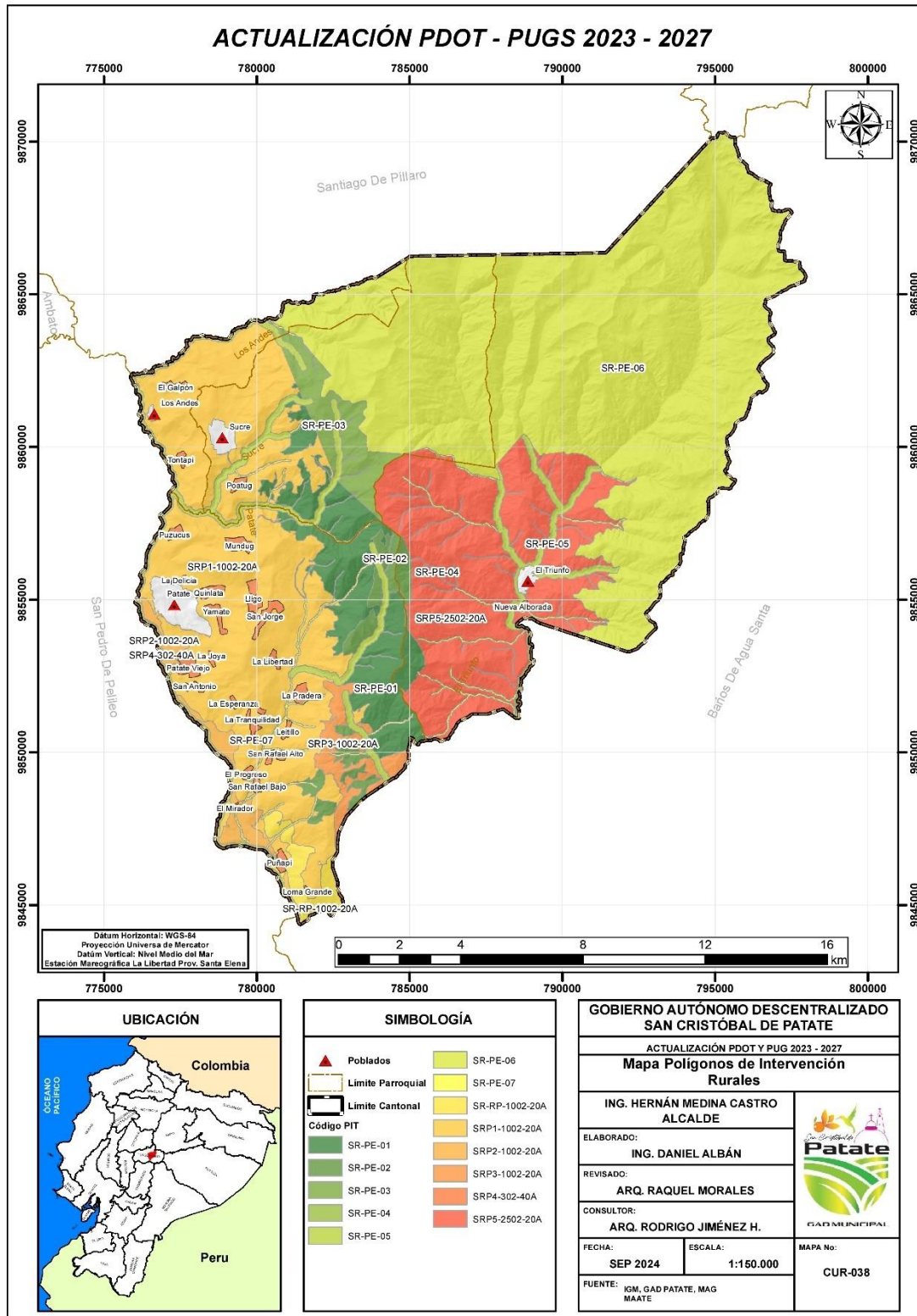
Tabla 106 Polígonos de Intervención territorial

COD_PIT	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento
SR-PE-01	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección	Conservación
SR-PE-02	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección	Conservación
SR-RP-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Recuperación
SRP3-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva
SRP1-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva
SRP2-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva
SRP4-302-40A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Desarrollo
SR-PE-03	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Bosque Llanganates)	Conservación
SR-PE-06	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Llanganates)	Conservación
SRP5-2502-20A	Suelo Rural	Suelo rural de Producción (Corredor Llang-Sangay)	Recuperación
SR-PE-04	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (drenes)	Conservación
SR-PE-07	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Quebradas)	Recuperación
SR-PE-05	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Franja Ríos)	Conservación

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 83: Polígonos de Intervención territorial Rural



b. Polígonos de intervención del suelo rural de protección

Este PIT está conformado por zonas donde existen quebradas y vegetación arbustiva por los cuerpos de agua, por tal motivo, representando el 2,76% del área cantonal.

En esta zona se permitirá los usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación. El uso sedará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, lossiguientes: pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración ecosistémica.

Este PIT está conformado por zonas que se encuentran dentro del parque Nacional Llanganates y zonas boscosas y por las zonas de protección hídrica y áreas de recarga hídrica y zonas de riesgo, conformando áreas que garantizan la protección de los cuerpos de agua y representa el 37% del área cantonal no son susceptibles de aplicación de norma de uso y aprovechamiento, sino únicamente como áreas de protección por su función ecosistémica como recurso natural.

En el cantón Patate el suelo de recuperación se distribuye a lo largo de zonas donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio ecosistémico, ocupa aproximadamente 10462,05 hectáreas.

1.3.4. Tratamientos del Suelo Urbano y Rural

La subclasificación del suelo urbano permite establecer un tratamiento diferenciado para las distintas áreas urbanas y su desarrollo sostenible, teniendo en cuenta sus características y necesidades específicas. El suelo urbano consolidado se clasifica en conservación, sostenimiento, potenciación y renovación, cada uno enfocado en preservar valores patrimoniales, mantener la homogeneidad morfológica, potenciar áreas con posibilidades de desarrollo y renovar sectores deteriorados. Por otro lado, el suelo urbano no consolidado se clasifica en mejoramiento integral, consolidación y desarrollo, priorizando la intervención en asentamientos informales, la mejora de zonas con déficit de

infraestructura y la transformación de áreas no urbanizadas para su integración. Finalmente, la subcategoría de protección abarca la conservación y recuperación de zonas con valor ambiental, paisajístico o histórico, orientándose a preservar su integridad y recuperar espacios afectados por actividades humanas, en cumplimiento con la legislación vigente., se muestra la tabla correspondiente con su ámbito de aplicación.

Tabla 107: Subclasificación y Tratamiento del suelo urbano

Subclasificación del suelo urbano	Tratamiento	Ámbito de aplicación
Consolidado	Conservación	Se aplica para zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y local vigente.
	Sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.
	Potenciación	Se aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieran mejoras en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades del sector. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística, de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores.

	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
No consolidado	Mejoramiento integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público, y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
	Consolidación	Áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, con el objetivo de alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

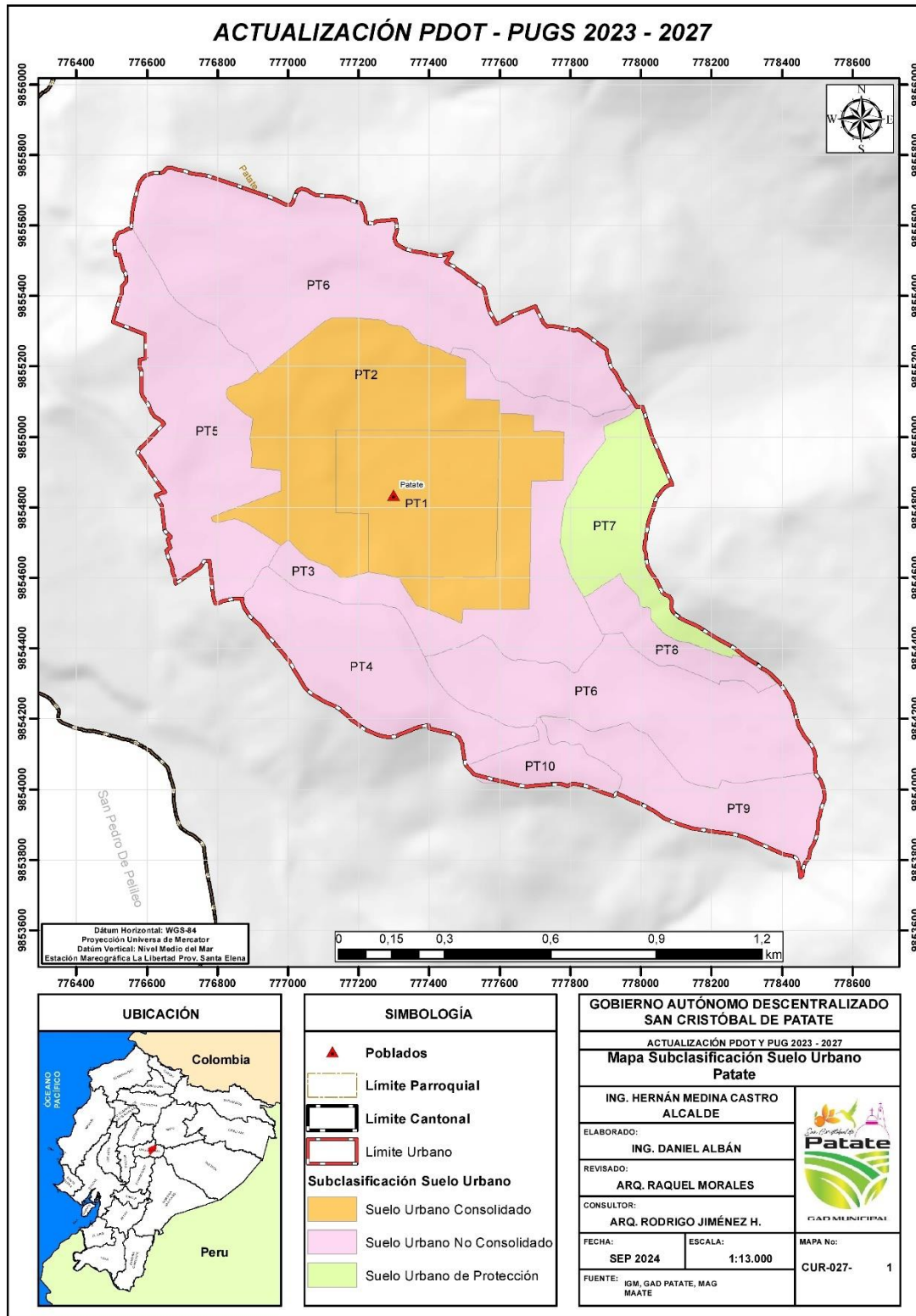
Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Subclasificación del suelo parroquia Patate

En el caso de la parroquia Patate, la superficie urbana ha sido subclasificada en distintas categorías según su nivel de desarrollo y características específicas. El suelo urbano consolidado se ubica principalmente en el casco céntrico de la parroquia, donde se concentra la mayor cantidad de edificaciones y actividades urbanas. Por otro lado, sectores como La Delicia, Bellavista y Macaló se consideran áreas no consolidadas o en proceso de consolidación. Estas zonas han experimentado un crecimiento moderado en los últimos años, aunque aún cuentan con espacios pendientes de consolidarse plenamente, lo que refleja un potencial para el desarrollo urbano. Finalmente, se ha identificado una zona de protección correspondiente al área denominada PIT7, cuyo manejo busca preservar características ambientales, paisajísticas o culturales, en línea con la normativa vigente y los objetivos de sostenibilidad.

Mapa 84: Subclasificación del suelo urbano parroquia Patate



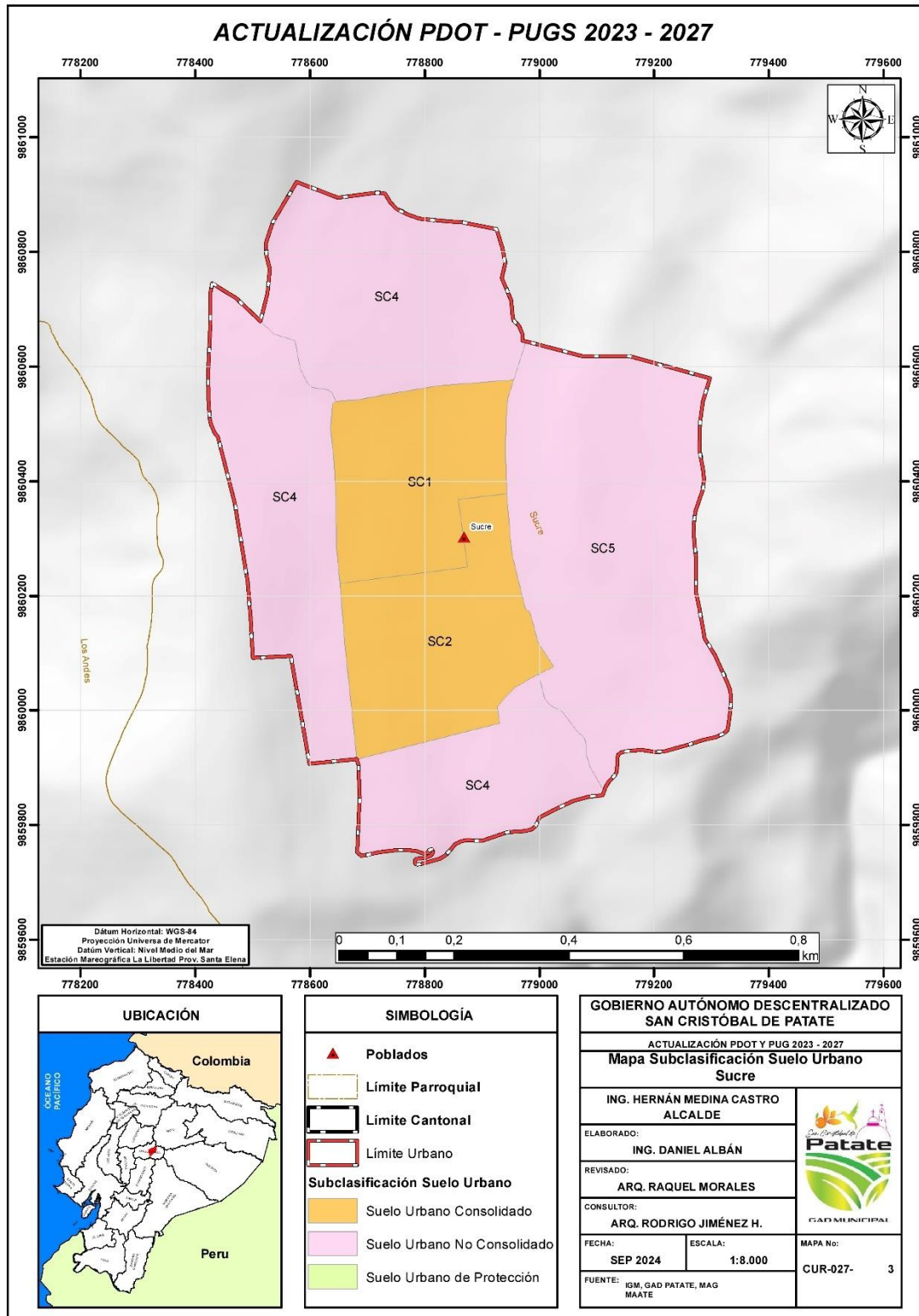
Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Subclasificación del suelo parroquia Sucre

Para el caso de la parroquia Sucre, la situación presenta características similares, con una clara diferenciación en la subclasificación del suelo urbano. Las zonas consolidadas corresponden a los PIT SC1 y SC2, que abarcan el área céntrica de la cabecera urbana, donde se encuentra la mayor concentración de edificaciones y actividades urbanas. En contraste, las áreas laterales representadas por los PIT SC3, SC4, SC5 y SC6 son clasificadas como suelo urbano no consolidado, debido a una menor densidad poblacional y la limitada cantidad de edificaciones por unidad de superficie. Estas zonas se encuentran en un proceso gradual de consolidación que, según las proyecciones, podría tomar varios años para alcanzar un nivel de desarrollo cercano al 80 o 90 %. Este proceso requerirá planificación estratégica y esfuerzos sostenidos en infraestructura, equipamiento urbano y regulación para asegurar un crecimiento equilibrado y sostenible.

Mapa 85: Subclasificación del suelo urbano parroquia Sucre



Fuente: Catastro GADM Patate

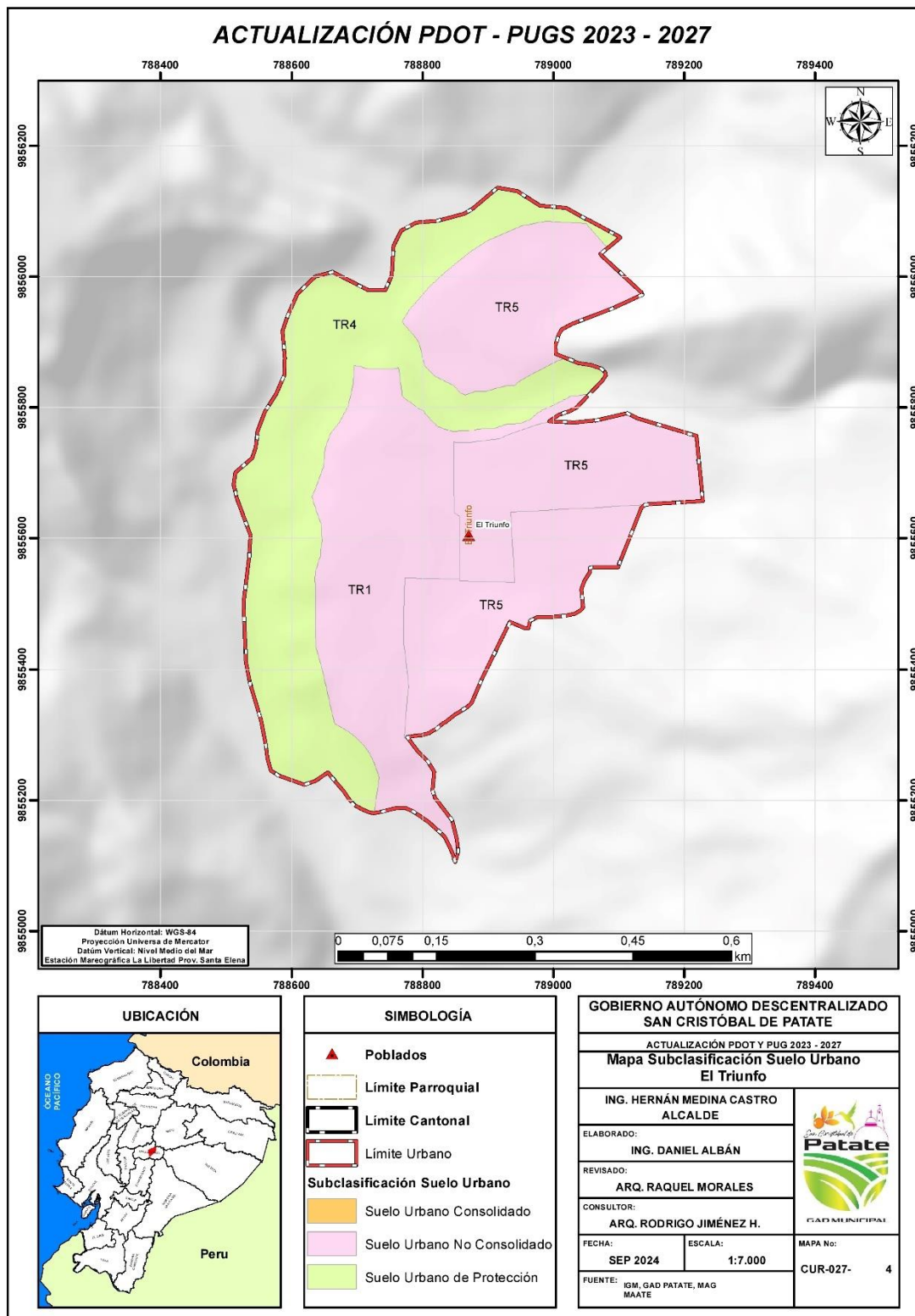
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Subclasificación del suelo parroquia el Triunfo

En el caso específico de la parroquia El Triunfo, las zonas destinadas principalmente a vivienda corresponden a suelo urbano no consolidado, identificadas como los PIT TR1, TR2, TR3 y TR5. Estas áreas se caracterizan por una baja densidad de edificaciones y un ritmo de crecimiento lento, influenciado tanto por factores sociales como por limitaciones geográficas. Este panorama ha llevado a que el proceso de consolidación de estas zonas urbanas avance de manera pausada, requiriendo una planificación más estructurada para fomentar un desarrollo sostenible.

Adicionalmente, destaca la presencia de una franja de protección vinculada a la red hídrica que atraviesa la parroquia. Esta área se encuentra bajo restricciones específicas que priorizan la conservación ambiental, limitando cualquier tipo de intervención que implique construcción de vivienda u otras actividades que puedan alterar el equilibrio ecológico.

Mapa 86: Subclasificación del suelo urbano parroquia el Triunfo



Fuente: Catastro GADM Patate

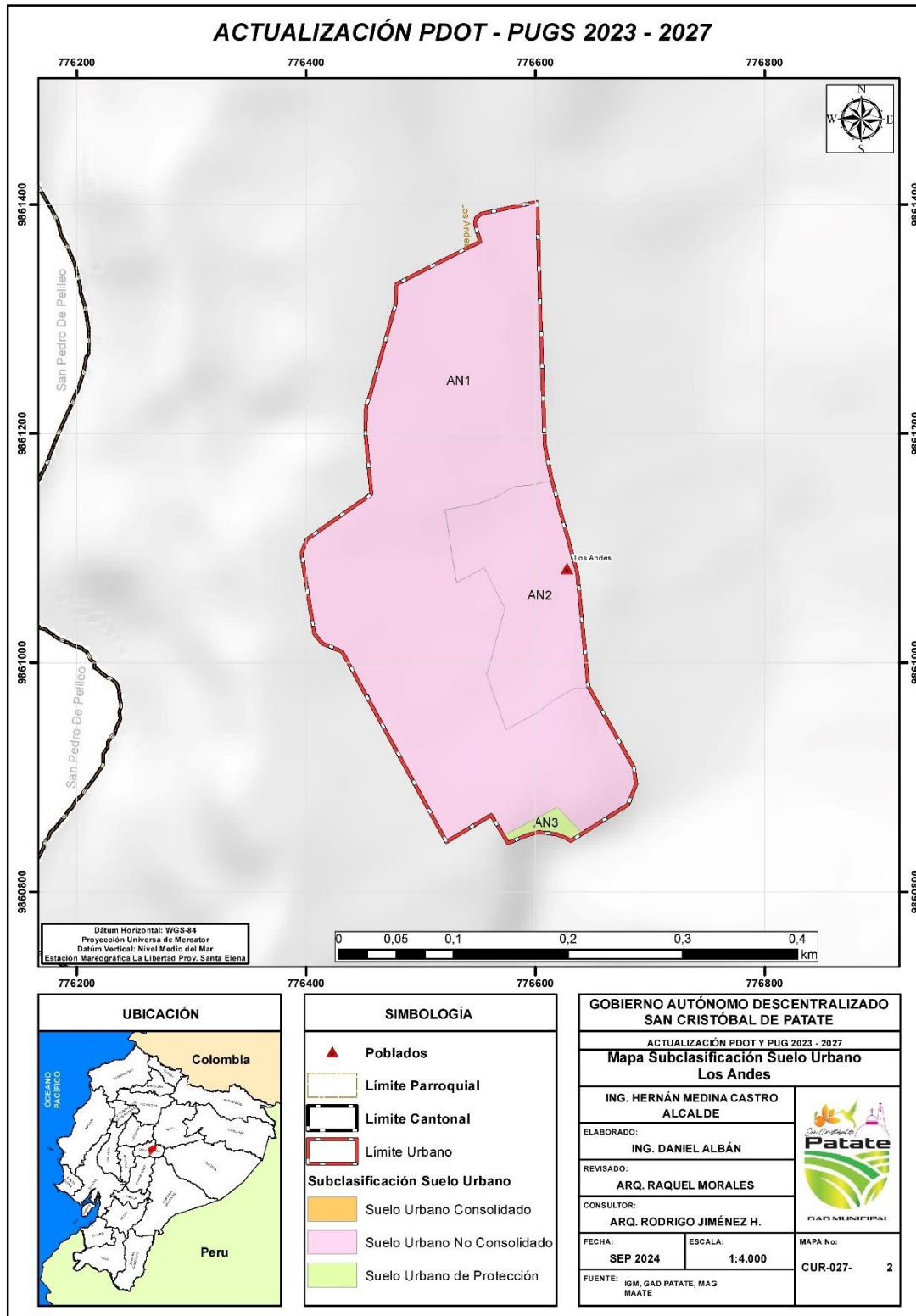
Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Subclasificación del suelo parroquia los Andes

En la parroquia Aspectos como el índice de vivienda, las dinámicas sociales y el número de habitantes han sido determinantes para que las áreas correspondientes a los PIT AN1 y AN2 continúen siendo consideradas como suelo urbano no consolidado.

Esta clasificación refleja un desarrollo urbano aún en proceso, con características que evidencian la necesidad de mayores intervenciones en infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos para alcanzar un nivel de consolidación más avanzado. Aunque estas áreas cuentan con un potencial para el crecimiento, el ritmo actual está condicionado por limitaciones socioeconómicas y una densidad poblacional que no ha alcanzado los umbrales necesarios para un desarrollo urbano pleno. De cara al futuro, la consolidación de estos sectores requerirá un enfoque integral que contemple no solo la mejora de la infraestructura física, sino también el fortalecimiento de las condiciones sociales y económicas de sus habitantes. Esto podría incluir iniciativas de planificación participativa, inversión en vivienda adecuada, y la integración de estrategias para garantizar el acceso equitativo a servicios básicos, promoviendo un crecimiento urbano sostenible y equilibrado.

Mapa 87: Subclasificación del suelo urbano parroquia Los Andes



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.4.1. Tratamientos urbanísticos

De acuerdo con el Art. 42 de la LOOTUGS, los tratamientos urbanísticos consisten en las directrices que guían las estrategias de planificación del suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial, considerando sus características morfológicas, físico-ambientales y socioeconómicas. Estas estrategias se asignan a cada PIT en función de las necesidades y potencialidades específicas de ese territorio. Cada polígono de intervención tiene asignado un único tratamiento urbanístico. En caso de ser necesario, se podrán incorporar nuevos tratamientos urbanísticos adicionales a los previstos en la normativa nacional, con el fin de adaptarlos a las particularidades y dinámicas del cantón. El Plan de Uso y Gestión del Suelo define los tratamientos urbanísticos a partir de la clasificación y subclasificación del suelo, tal como se detalla en el cuadro de vinculación correspondiente.

La determinación de tratamientos urbanísticos surge del conjunto de criterios, normativas y estrategias que definen el uso, la gestión y la transformación del suelo en un ámbito urbano o territorial específico. Este proceso es esencial dentro del planeamiento urbano, ya que establece cómo se organiza el espacio en función de las necesidades sociales, económicas y ambientales de una comunidad. Incluye la clasificación del suelo (urbano y rural), la zonificación de áreas (residencial, comercial, industrial, entre otras) y la asignación de tratamientos específicos, como rehabilitación, conservación, renovación o desarrollo. Estos tratamientos permiten garantizar un crecimiento ordenado, sostenible y alineado con los objetivos estratégicos de desarrollo del territorio cantonal. Además, aseguran que el espacio urbano responda a las demandas de infraestructura, equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de la población.

1.3.4.2. Tratamientos urbanísticos en suelo urbano.

a. Tratamiento de sostenimiento.

Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que

no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

En la cabecera cantonal se aplica a los PIT, PT1, PT2 PT5, por estar en suelo consolidado o en su defecto bajo procesos de consolidación y por contar con los servicios y equipamiento, además por ser las zonas más antiguas de ocupación de usos de suelo.

b. Tratamiento de consolidación.

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

En la cabecera cantonal se aplica a los PIT, PT 3, PT 10, son zonas cuyo nivel de ocupación por categorías se encuentran en formación, respecto de la edificabilidad máxima permitida.

En la parroquia Sucre corresponde al PIT SC2; en la parroquia El Triunfo corresponde al PIT TR1 y en la parroquia Los andes corresponde al PIT AN2.

c. Tratamiento de desarrollo.

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

En la cabecera cantonal se aplica al PIT, PT 4, 11,12., son zonas cuya trama vial no se encuentran bien definidas y existen lotes superiores a 1000 m² con usos de vivienda uso barrial y uso agrícola.

En la cabecera urbana de la parroquia Los Andes se aplica al PIT, AN-01, son zonas cuya trama vial no se encuentran bien definidas y existen lotes superiores a 1000 m² con usos de vivienda uso barrial y uso agrícola.

En la cabecera urbana de la parroquia Sucre se aplica al PIT, SCR-03,04,05 Y 06, son zonas cuya trama vial no se encuentran bien definidas y existen lotes superiores a 1000 m² con usos de vivienda uso barrial y uso agrícola.

d. Tratamiento de mejoramiento integral.

Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

En la cabecera cantonal se aplica a los PIT, 06,08, por ser zonas con déficit de servicios, públicos, equipamiento y espacio públicos con dificultades de accesibilidad, por estar junto a pendientes superiores al 30%.

Mediante proyecciones poblacionales, se estima el crecimiento de la población en determinados periodos, con el objetivo de identificar las zonas que podrán experimentar una mayor consolidación urbana. Esto también permite planificar el acceso a infraestructura y servicios básicos. Según el PDOT y PUGS vigentes, estas proyecciones indican que el 81,88% de la población del cantón reside en áreas rurales, mientras que solo el 18,11% se encuentra en áreas urbanas; partiendo de este escenario, se busca evaluar el grado de accesibilidad de la población a servicios básicos.

La información primaria proviene de la municipalidad, aunque, debido a posibles limitaciones técnicas, presupuestarias o de levantamiento de datos, esta se ha complementado con fuentes secundarias, como los censos nacionales de Población y Vivienda, siendo el último censo del 2022 una base de referencia, la cual proporciona información desagregada a nivel de manzana.

La integración de estos datos sumandos al análisis de morfología de manzanas, más el uso y la forma de ocupación del suelo permite generar zonas denominadas homogéneas, las cuales ofrecen una visión más clara sobre cómo se distribuye el suelo urbano en términos de infraestructura y accesibilidad a servicios. No obstante, es importante señalar que, si bien estas son las variables principales, no son las únicas. Otros factores como relieve, y la identificación de áreas de riesgo o vulnerabilidad también son cruciales en el proceso de delimitación, garantizando la creación de polígonos de intervención adecuados en función de la homogeneidad de cada zona.

En relación con lo descrito también en el art. 4 de LOOTUGS numeral 14. Se han establecido los siguientes tratamientos para el suelo urbano:

2.1 DETERMINACIÓN DE LOS TRAMIENTOS URBANÍSTICOS SUELO URBANO

1.3.4.3. Asignación de tratamientos urbanísticos del suelo urbano parroquia Patate

La clasificación y subclasificación del suelo en los distintos PIT refleja una diversidad de tratamientos que responden a las condiciones y características específicas de cada área urbana. En los PIT PT1 y PT2, el suelo se clasifica como urbano consolidado con un tratamiento de sostenimiento, lo que implica la preservación de las condiciones actuales y la definición de normativas para mantener el equilibrio entre edificación y capacidad de los sistemas públicos.

Por otro lado, los PIT PT3 y PT10, clasificados como suelo urbano no consolidado con tratamiento de consolidación, destacan por requerir mejoras en infraestructura y equipamiento público para avanzar hacia un nivel de desarrollo más estable. De forma similar, los PIT PT4, PT9 y PT11, también dentro del suelo urbano no consolidado, pero con tratamiento de desarrollo, se centran en áreas que necesitan transformarse para integrarse adecuadamente al tejido urbano existente.

En los PIT PT6 y PT8, el tratamiento de mejoramiento integral busca intervenir en zonas con alta necesidad de infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos, favoreciendo la regularización y el ordenamiento físico-espacial. El PIT PT5, a pesar de ser no consolidado, se encuentra en una fase de sostenimiento, enfocándose en mantener un equilibrio transitorio en espera de una consolidación plena.

Finalmente, el PIT PT7, identificado como suelo urbano de protección con tratamiento de conservación, se distingue por su valor ambiental o paisajístico, donde las acciones deben orientarse a preservar estas cualidades, restringiendo actividades de construcción para garantizar la sostenibilidad del área. Esta diversidad en las subclasificaciones y tratamientos refleja una planificación urbana adaptativa que busca atender las necesidades específicas de cada sector.

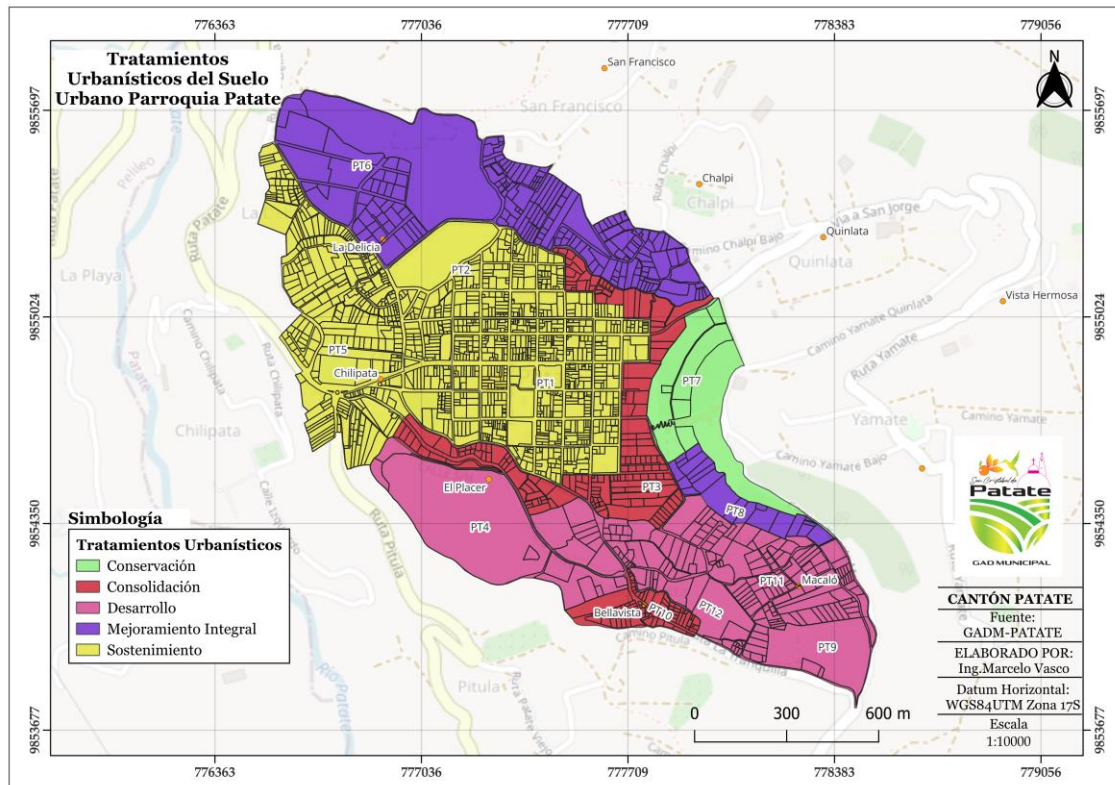
Tabla 108: Tratamientos urbanísticos Parroquia Patate

PIT	CÓDIGO	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Tratamiento
PT1	C-203-80D	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PT2	M-252-75E	Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado	Sostenimiento
PT3	M-402-50B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
PT4	V1-002-30A	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
PT5	M-352-60B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Sostenimiento
PT6	V1-502-40A	Suelo Urbano	Suelo urbano no Consolidado	Mejoramiento Integral
PT7	PE-2500-00	Suelo Urbano	Suelo urbano de Protección	Conservación
PT8	V1-1001-30A	Suelo Urbano	Suelo Urbano no consolidado	Mejoramiento Integral
PT9	V1-752-40A	Suelo Urbano	Suelo Urbano no Consolidado	Desarrollo
PT10	V2-202-70D	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
PT11	V1-502-40A	Suelo Urbano	Suelo Urbano no consolidado	Desarrollo
PT12	V1-352-70B	Suelo Urbano	Suelo Urbano no consolidado	Desarrollo

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 88 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano Parroquia Patate



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.4.4. Asignación de tratamientos urbanísticos del suelo urbano parroquia Sucre

Para el caso de la parroquia Sucre se tiene que los PIT SC1 a SC6 evidencia una diferenciación en el estado de desarrollo y las intervenciones necesarias para cada área urbana. Los sectores SC1 y SC2, clasificados como suelo urbano consolidado, presentan tratamientos diferenciados. En SC1, el tratamiento de renovación se orienta a reemplazar estructuras deterioradas o subutilizadas, promoviendo una nueva configuración urbana que se integre funcional y socialmente al entorno. Por su parte, SC2, con tratamiento de consolidación, busca fortalecer las condiciones existentes mediante mejoras en infraestructura y equipamiento, asegurando un crecimiento ordenado y equilibrado.

En contraste, los sectores SC3, SC4, SC5 y SC6 se clasifican como suelo urbano no consolidado con tratamiento de desarrollo. Estas áreas presentan un bajo grado de urbanización y requieren una transformación significativa para integrarse plenamente a

la estructura urbana existente. Las intervenciones en estos sectores deben enfocarse en dotarlos de infraestructura básica, servicios públicos, equipamientos y normativas urbanísticas que permitan su desarrollo sostenido. Este enfoque de desarrollo prioriza la planificación estratégica y la sostenibilidad, garantizando que el crecimiento urbano sea compatible con las necesidades de la comunidad y los recursos disponibles.

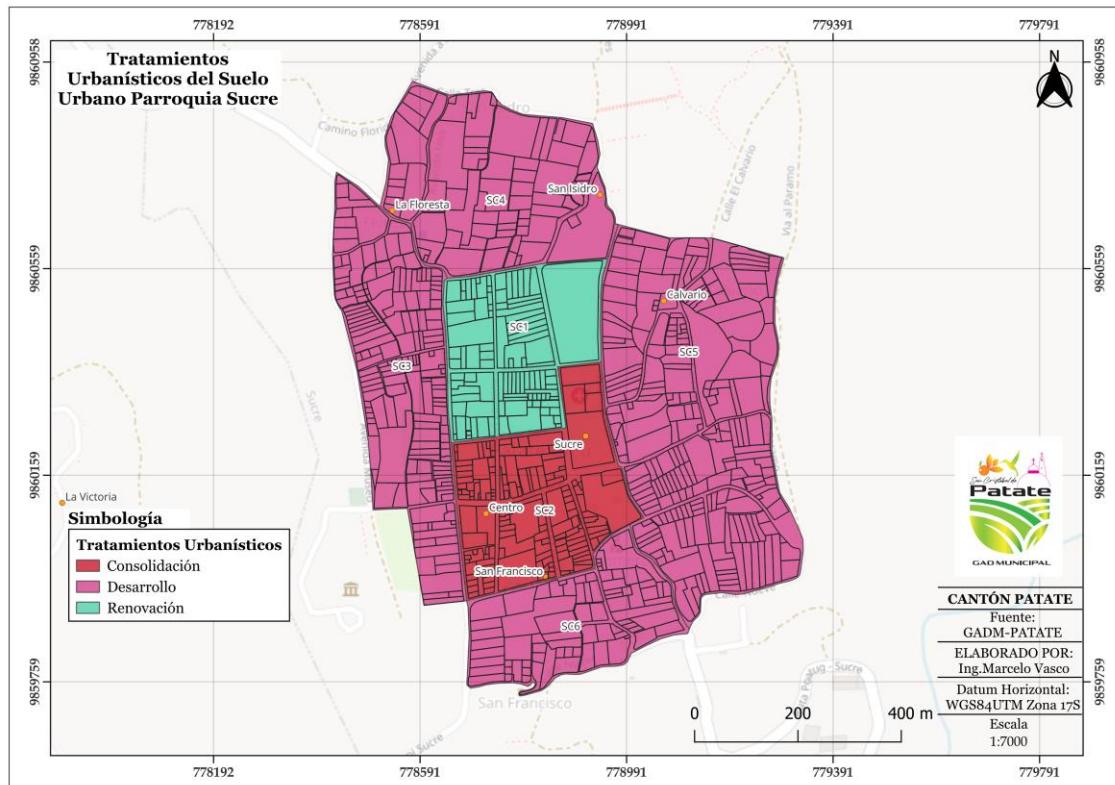
Tabla 109: Tratamientos urbanísticos Parroquia Sucre

PIT	CÓDIGO	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Tratamiento
SC1	M-203-70D	Suelo Urbano	Suelo urbano consolidado	Renovación
SC2	M-163-80D	Suelo Urbano	Suelo urbano consolidado	Consolidación
SC3	V1-302-60B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
SC4	V1-302-60B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
SC5	V2-302-70B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
SC6	V1-302-60B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Tabla 110 Tratamientos urbanísticos del Suelo Urbano de la parroquia Sucre



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.4.5. Asignación de tratamientos urbanísticos del suelo urbano parroquia El Triunfo

Los tratamientos asignados para la parroquia el Triunfo muestran que: PIT TR1, clasificado como suelo urbano no consolidado con tratamiento de consolidación, se requiere fortalecer la infraestructura y los servicios básicos existentes para estabilizar su desarrollo y mejorar su integración al tejido urbano. Por otro lado, TR2 y TR5, también identificados como suelo urbano no consolidado, pero con tratamiento de desarrollo, representan áreas con potencial de transformación significativa, donde es esencial implementar estrategias para dotarlas de infraestructura, servicios y equipamientos que les permitan alcanzar una urbanización integral.

En el sector TR3, con tratamiento de mejoramiento integral, se priorizan acciones destinadas a intervenir en aspectos básicos como la infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos, mitigando déficits y riesgos existentes, especialmente en áreas con asentamientos informales. Finalmente, el sector TR4, clasificado como suelo urbano de

protección con tratamiento de conservación, se destaca por su valor ambiental o patrimonial. Este sector está sujeto a restricciones específicas para garantizar la preservación de sus características naturales, limitando cualquier actividad que pueda alterar su equilibrio ecológico o paisajístico.

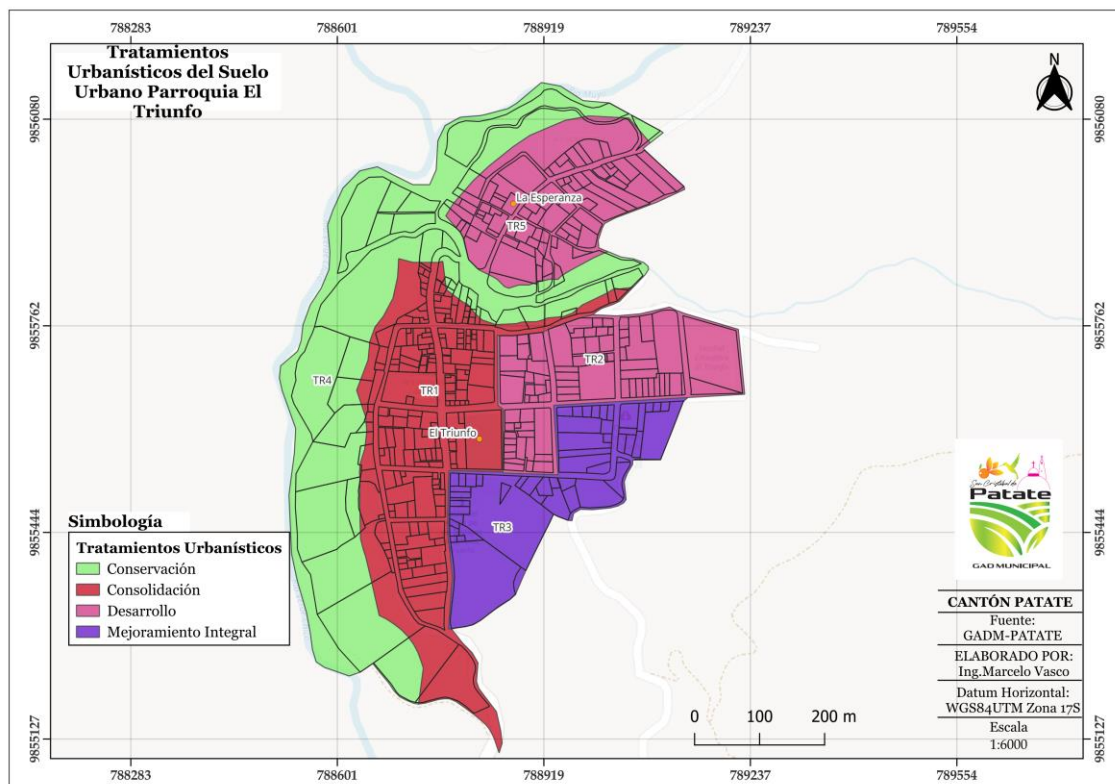
Tabla 111: Tratamientos urbanísticos Parroquia El Triunfo

PIT	CÓDIGO	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Tratamiento
TR1	M-202-80D	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
TR2	V2-202-70B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
TR3	V2-202-70B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento Integral
TR4	P0-2500-00	Suelo Urbano	Suelo urbano de protección	Conservación
TR5	V2-202-70B	Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 89 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia El Triunfo



Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.4.6. Asignación de tratamientos urbanísticos del suelo urbano parroquia Los

Andes

La clasificación del suelo urbano en los sectores definidos por los Polígono de Intervención Territorial (PIT) de la parroquia los Andes evidencia diferentes prioridades en su planificación y manejo. En el caso de AN1, clasificado como suelo urbano no consolidado con tratamiento de desarrollo, se identifica un área con bajo nivel de urbanización que requiere una transformación significativa para integrarse al tejido urbano existente. En este sector, las intervenciones deben centrarse en dotar de infraestructura, servicios públicos y equipamientos necesarios para garantizar un crecimiento sostenible y ordenado.

Por otro lado, el sector AN2, también clasificado como suelo urbano no consolidado, pero con tratamiento de consolidación, necesita fortalecer las condiciones actuales mediante la mejora de la infraestructura y servicios existentes. Este tratamiento busca estabilizar su desarrollo y permitir una mayor densificación y funcionalidad en el futuro.

Finalmente, el sector AN3, clasificado como suelo urbano de protección con tratamiento de conservación, resalta por su importancia ambiental o paisajística. Este sector está sujeto a normativas restrictivas orientadas a preservar sus características naturales, limitando cualquier tipo de intervención que pueda comprometer su integridad ecológica. En conjunto, estas clasificaciones reflejan un enfoque integral que combina el desarrollo urbano con la protección del entorno natural.

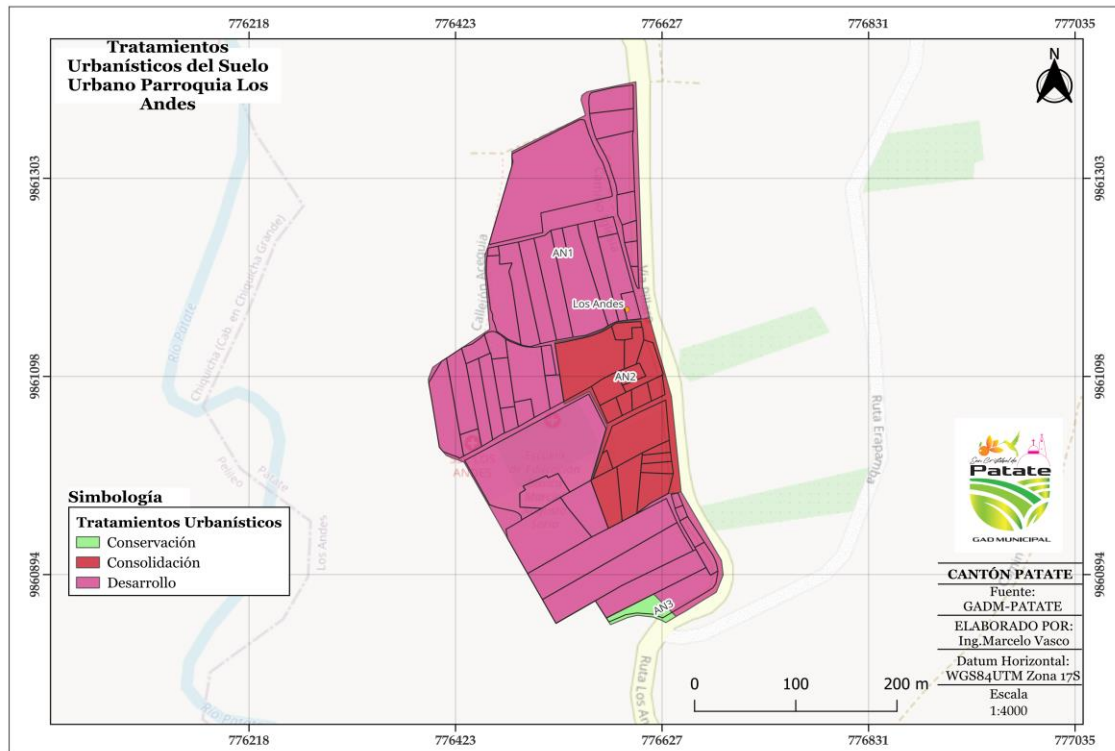
Tabla 112: Tratamientos urbanísticos Parroquia Los Andes

PIT	CÓDIGO	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Tratamiento
AN1	V1-752-30A	Suelo Urbano	Suelo Urbano no consolidado	Desarrollo
AN2	M-502-40B	Suelo Urbano	Suelo Urbano no consolidado	Consolidación
AN3	PE-0	Suelo Urbano	Suelo urbano de Protección	Conservación

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 90 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano Parroquia Los Andes



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.4.7. Subclasificación del suelo rural

La determinación de tratamientos en suelo rural abarca diversos enfoques según la subclasificación y las características específicas de cada área, priorizando tanto la conservación como el desarrollo sostenible. En las zonas rurales bajo la categoría de protección, el tratamiento de conservación se enfoca en preservar el valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, alineado con la normativa ambiental y patrimonial. Adicionalmente, el tratamiento de recuperación se aplica a áreas degradadas por actividades productivas o extractivas, buscando restaurar el equilibrio de los ecosistemas naturales.

En casos donde existen asentamientos humanos en suelo de protección, se establece un tratamiento de ocupación restringida, orientado a evitar la expansión descontrolada y el deterioro del patrimonio natural. Por otro lado, las áreas designadas para promoción productiva buscan potenciar actividades agrícolas, ganaderas, acuícolas, forestales o turísticas, priorizando aquellas que garanticen la soberanía alimentaria conforme a la legislación agraria.

En los suelos rurales destinados al aprovechamiento extractivo, el tratamiento de recuperación aborda el deterioro ambiental ocasionado por las actividades productivas, promoviendo la restauración del equilibrio ecológico. Paralelamente, el tratamiento de mitigación introduce medidas preventivas para minimizar los impactos ambientales derivados de nuevas intervenciones, cumpliendo con las normativas legales. Este enfoque integral asegura una gestión territorial que equilibra la protección ambiental con el desarrollo productivo y social.

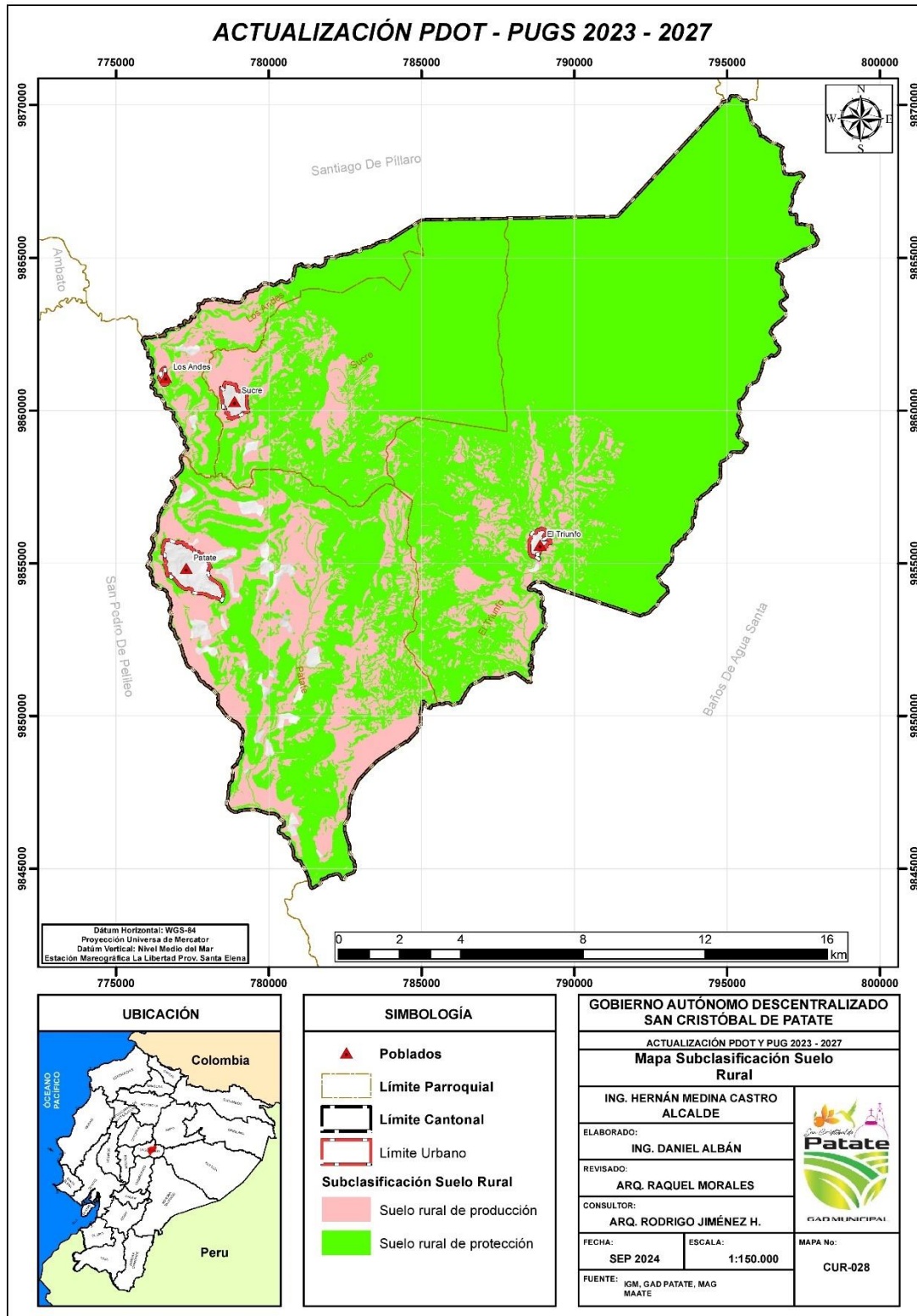
Tabla 113: Determinación de tratamientos en suelo rural

Determinación de tratamientos en suelo rural		
Subclasificación del suelo rural	Tratamiento	Ámbito de aplicación
Suelo Rural de Protección	Conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Suelo Rural de producción	Ocupación restringida en suelo de protección	Se aplica en zonas donde existen asentamientos humanos que corresponden a procesos de regularización de barrios y/o asentamientos de hecho en suelo de protección. El objetivo del tratamiento es orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento no podrán expandirse.
	Promoción productiva	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, para privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
	Recuperación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Fuente: Información primaria

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 91 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Patate



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.4.8. Tratamientos urbanísticos en suelo rural.

En relación con lo que manifiesta en el art. 4 de LOOTUGS numeral 15. Se establecen para el suelo rural los siguientes tratamientos:

Para el Suelo Rural de protección están los siguientes tratamientos:

a. Conservación

Este tratamiento está conformado por zonas que se encuentran dentro del parque Nacional Llanganates, Bosque Protector Cerro de los Llanganates, zonas con presencia de ecosistemas sensibles como el páramo y para el caso de Patate zonas que existan relictos de bosque nativo Bosque montano alto y bosque nuboso y por las zonas de protección hídrica y áreas de recarga hídrica y zonas de riesgo, conformando áreas que garantizan la protección de los cuerpos de agua y representa el 37% del área cantonal no son susceptibles de aplicación de norma de uso y aprovechamiento, sino únicamente como áreas de protección por su función ecosistémica como recurso natural.

b. Recuperación

Este tratamiento está conformado por zonas donde existen quebradas y vegetación arbustiva por los cuerpos de agua.

En esta zona se permitirá los usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación. El uso sedará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración ecosistémica.

c. Promoción Productiva

Con la finalidad de mantener la relación con la clasificación y subclasificación del suelo, el tratamiento de promoción productiva para el suelo rural de producción será toda actividad que se realice acorde a la capacidad de uso del suelo, a la vocación del suelo y que no exista una sobreutilización de este, cada una de estas características se describe en el componente estructurante.

Dentro de este tratamiento y posterior al análisis de variables se determinan zonas homogéneas para Asentamientos Humanos Delimitados, estableciendo los polígonos de

intervención. Se definen sus límites de acuerdo con las vías existentes, se espera adecuar y consolidar la red vial continua, ampliando estas vías de tal forma que pueda soportar la densidad propuesta. En el siguiente plano se presentan los PIT para el suelo rural de expansión urbana.

d. Recuperación

Se seleccionan las técnicas de recuperación más adecuadas para el suelo en cuestión, como la rotación de cultivos, el uso de abonos orgánicos, la implementación de sistemas de riego, etc.

El objetivo de este tratamiento es mejora de la productividad del suelo y aumentar los rendimientos de los cultivos, la Reducción de la erosión: El tratamiento de recuperación puede reducir la erosión del suelo y prevenir la pérdida de nutrientes, Mejora de la calidad del agua: El tratamiento de recuperación puede mejorar la calidad del agua al reducir la contaminación del suelo y el agua y la Promoción de la biodiversidad: El tratamiento de recuperación puede promover la biodiversidad al crear un entorno más saludable y sostenible para los organismos vivos.

e. Mitigación

Se presentan algunos tratamientos de mitigación que pueden ser aplicados en el suelo rural de producción para evitar el deterioro

Tratamientos de mitigación para el suelo rural

1. Conservación del suelo: Implementar prácticas de conservación del suelo como las terrazas, los surcos y los bancos para reducir la erosión del suelo.
2. Rotación de cultivos: Rotar la papa con otros cultivos como la cebada, el trigo o la avena para reducir la erosión del suelo y mejorar la fertilidad.
3. Uso de abonos orgánicos: Utilizar abonos orgánicos como el compost o el estiércol para mejorar la fertilidad del suelo y reducir la dependencia de los fertilizantes químicos.
4. Implementación de sistemas de riego: Implementar sistemas de riego eficientes para reducir el uso de agua y minimizar la erosión del suelo.
5. Uso de cubiertas vegetales: Utilizar cubiertas vegetales como la alfalfa o el trébol para reducir la erosión del suelo y mejorar la fertilidad.

6. Control de la erosión: Implementar medidas para controlar la erosión del suelo, como la plantación de árboles o la construcción de muros de contención.
7. Monitoreo del suelo: Realizar un monitoreo regular del suelo para evaluar su salud y tomar medidas para mejorar su fertilidad y reducir la erosión.

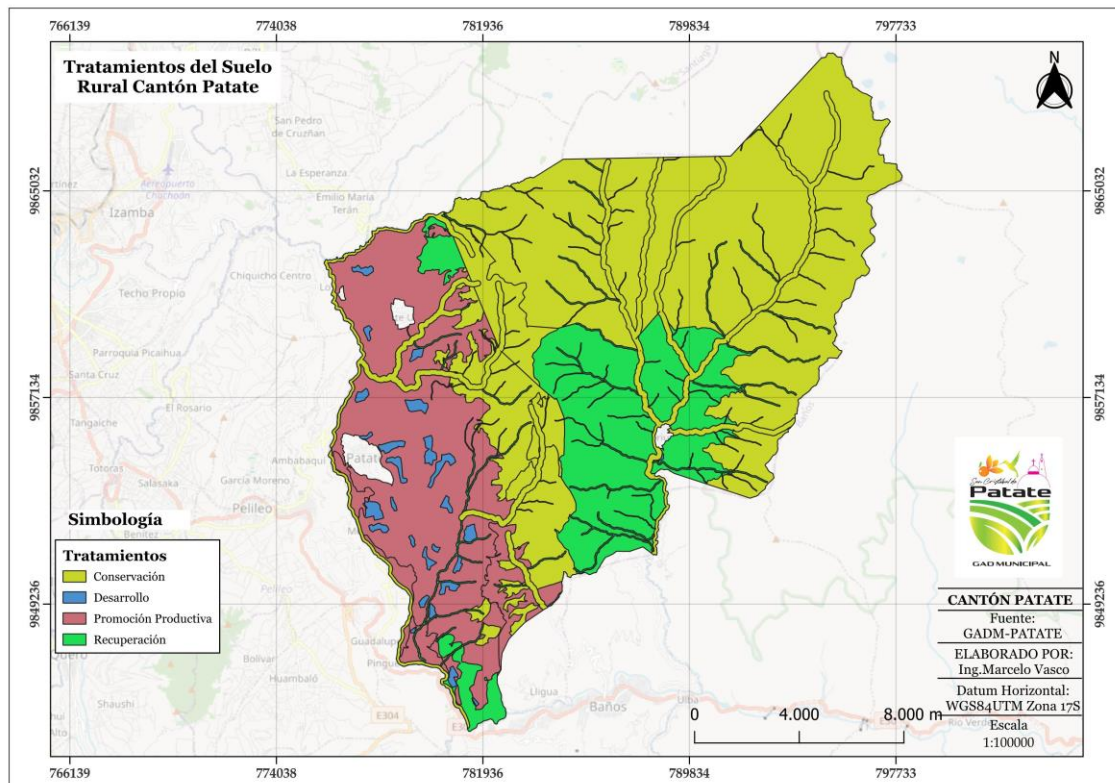
Tabla 114: Determinación de tratamientos en suelo rural

Determinación de tratamientos en suelo rural		
Subclasificación del suelo rural	Tratamiento	Ámbito de aplicación
Protección	Conservación	Zonas de alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola orientar acciones que permitan la conservación y valoración
	Recuperación	Zonas con proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, Mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales
Producción y aprovechamiento extractivo	Promoción productiva	Potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiar actividades que garanticen la soberanía alimentaria
	Recuperación	Zonas con proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, Mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales
	Mitigación	Zonas donde se deben establecer medidas preventivas Minimizar los impactos generados por la intervención

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Mapa 92 Tratamientos del Suelo Rural del Cantón Patate



Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

1.3.5. Determinación De Aprovechamientos Urbanísticos Del Suelo Urbano

Para generar los procesos de aprovechamientos urbanísticos, es un proceso clave en la planificación urbana que establece el potencial de uso y desarrollo del suelo dentro de un territorio determinado. Este concepto define los derechos edificatorios y las posibilidades de uso del suelo según las normativas urbanísticas vigentes, considerando aspectos como densidad, altura, ocupación y tipología edificatoria. La finalidad principal de esta determinación es equilibrar las necesidades sociales y económicas con el respeto al medio ambiente y el desarrollo sostenible. Además, regula la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios del suelo, asegurando que los recursos urbanos sean utilizados de manera eficiente. A través de este proceso, se promueve un desarrollo urbano ordenado y armonizado con las políticas de ordenación territorial y los planes urbanísticos generales.

Para conseguir llegar a estos resultados es necesario conocer de manera adecuada varios de los parámetros clave que forman parte de la planificación territorial del cantón Patate, entre estos el análisis de la información catastral actualizada, tanto predial como de edificaciones, así como aspectos sociales que surgen del levantamiento de información por medio de las fuentes oficiales.

1.3.5.1. Aspectos teóricos y normativos sobre el uso del suelo

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

Usos específicos: Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En el PUGS el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

- **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Uso prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Según el Art. 33 de la misma Norma Técnica de Contenidos Mínimos, los usos del suelo podrán tener los destinos detallados en el cuadro a continuación, cuya terminología es de carácter obligatorio, más su clasificación depende de la realidad territorial de este cantón.

Tabla 115: Tipologías de usos urbanos principales para los PIT

Cuadro: Definición de las tipologías de usos urbanos principales a ser asignados en los PIT, según la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos			
1 Residencial	Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.	Densidad Baja	Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
		Densidad media	Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
		Densidad Alta	Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
2 Comercial y Servicios	Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.		
3 Múltiple o Mixto	Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.		

4 Equipamiento	Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.			
5 Protección Ecológica	Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.			
6 Protección de Patrimonio Histórico y Cultural	Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.			
7 Protección de Riesgos	Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.			
8. Industrial	Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser	Bajo Impacto	Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).	Compatibles con vivienda y comercio
		Mediano Impacto	Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).	Condicionados o no compatibles

		Alto Impacto	Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)	Ubicación particularizada
		Alto Riesgo	Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)	
Fuente: Secretaría Técnica de Planificación, 2022				

1.3.5.2. Usos de suelo

El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la Ley. Los usos están determinados en el plan de uso y gestión de suelo 2024 -2032, y se subdivide en:

- Uso General
- Uso específico

Uso General. - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial como son las áreas urbanas o las áreas rurales, y por ser el dominante y mayoritario dentro del cantón Patate.

Uso Específico. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio y permiten materializar el aprovechamiento urbanístico, y son:

- **Uso Principal.** - Comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide

con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

- **Complementarios.** - Actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Los usos complementarios se encuentran detallados en la tabla 11, 12, 13, y 14 del Art 56 para suelo urbano y del Art 74 al Art 85 correspondiente a la normativa de los polígonos de intervención de la presente Ordenanza.
- **Uso restringido.** - Es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.
- **Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos

Tipologías de uso de suelo. – Para efectos de la presente ordenanza se establecen como tipologías del uso principal de suelo, los siguientes:

- a) Vivienda (V)
- b) Comercio y Servicios (C)
- c) Múltiple (M)
- d) Industrial (I)
- e) Equipamiento (E)

1.3.5.3. Uso de suelo residencial o vivienda

El uso principal de vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, edificadas en lotes independientes, o edificaciones unifamiliares o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- a) Vivienda de baja densidad (V1)
- b) Vivienda de mediana densidad (V2)

c) Vivienda de alta densidad (V3)

Vivienda De Baja Densidad (V1):

Aplicado a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la vivienda, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. En esta categoría pueden construirse exclusivamente edificaciones unifamiliares con un máximo de dos pisos de altura, según se indique en cada Polígono de Intervención Territorial de la presente Ordenanza.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 70 % del Coeficiente de ocupación de suelo (COS) en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Menores a 25 viv/ha o menores a 95 hab./ha.

-Tipo 2: Entre 25 a 45 viv/ha o entre 100 a 165 hab./ha.

Tabla 116: Uso Vivienda

USO PRINCIPAL: VIVIENDA	
Jerarquía: Vivienda de Baja Densidad	SIMBOLOGÍA: V 1
Cobertura: Barrial	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
1	EQUIPAMIENTO
1.1	Equipamiento de alcance barrial.
1.2	Educación: Centros de desarrollo infantil, preescolar, escuelas, unidades educativas que incluyen educación inicial y básica, centros de formación y capacitación
1.3	Asistencia social: Guarderías, centros de estimulación temprana, centro de desarrollo infantil tipo A y tipo C.
1.4	Cultural: Aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.

1.5	Religioso: Capillas
1.6	Recreación: Plazoletas, Parques barriales, parques infantiles, parques lineales y canchas multiuso.
1.7	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
1.8	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como la estación de primeros auxilios; puestos de salud, centros de salud tipo A.
1.9	Salud animal: Clínicas veterinarias.
1.10	Administración y gestión: Casa comunal, juntas administradoras, sede de administración y gestión parroquial.
1.11	Transporte: Parqueaderos barrial de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, y bicicletas.
1.12	Infraestructura: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

Fuente: Catastro GADM Patate

Elaborado por: Equipo Consultor 2024

Los usos comerciales y de servicios están clasificados en función de su escala y alcance dentro del territorio del cantón, abarcando tanto la cabecera cantonal como las cabeceras parroquiales. Estas clasificaciones se dividen en las siguientes categorías:

1. **Barrial:** Orientados a satisfacer las necesidades cotidianas de los residentes de un barrio específico. Incluyen tiendas de abarrotes, farmacias, panaderías, peluquerías, entre otros establecimientos de proximidad.
2. **Sectorial:** Diseñados para atender demandas de sectores más amplios, como varias cuadras o barrios. Este tipo de uso incluye pequeños mercados, talleres de servicios técnicos, y sucursales bancarias.
3. **Ciudad:** Correspondientes a servicios y comercios que operan a una escala urbana mayor, destinados a atender a toda la población de la ciudad. Aquí se incluyen grandes almacenes, centros comerciales, hospitales y otros servicios especializados.
4. **Enfocados a Adultos:** Comprenden servicios y comercios dirigidos específicamente a la población adulta, como centros recreativos, gimnasios, clubes sociales, restaurantes y servicios médicos especializados.

Esta clasificación tiene como objetivo garantizar una distribución ordenada de los servicios y comercios en el territorio, promoviendo el acceso equitativo, la funcionalidad urbana y el desarrollo sostenible en el cantón.

Tabla 117: Uso comercial y de servicios

USO PRINCIPAL: COMERCIO	
Jerarquía: Vivienda de Baja Densidad	SIMBOLOGÍA: V 1
2	COMERCIO
2.1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
2.2	Tiendas de abarrotes.
2.3	Minimercados.
2.4	Frigoríficos y/o Carnicerías.
2.5	Panaderías.
2.6	Confiterías.
2.7	Heladerías.
2.8	Pastelerías.
2.9	Farmacias.
2.10	Boticas.
2.11	Bazares
2.12	Papelerías y útiles escolares
2.13	Centros de copiado.
2.14	Fruterías
2.15	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.
2.16	Peluquerías y salones o locales de belleza.
2.17	Baños sauna y turco (SPA).
2.18	Funerarias
2.19	Locales de venta de videos.
2.20	Lavanderías y tintorerías.
2.21	Talleres de electricistas.
2.22	Talleres de plomeros.
2.23	Talleres de relojeros.
2.24	Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.

2.25	Cabinas Telefónicas e Internet.
2.26	Peluquerías para mascotas.
2.27	Cajero automático
2.28	Reparación de Artículos deportivos.
2.29	Centros de pago de servicios públicos y otros.
2.30	PRODUCCION INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
2.31	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
2.32	Arreglo de zapatos.
2.33	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
USOS RESTRINGIDOS:	
1	Servicios profesionales:
2	Consultorios médicos y odontológicos
3	Consultorios jurídicos
4	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
5	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
6	Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
7	Medicina ancestral.

Tabla 118: Producción de bienes o industria de bajo impacto

PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.	
Los usos 6.1.18 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos.	
6.1.18	Conservas de Mermeladas, salsas, pasteles y confitería.
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

Vivienda De Media Densidad (V2):

Aplicado a zonas residenciales que permiten mayor cantidad de actividades económicas, comerciales, además de equipamientos de mayor escala (sectorial y zonal). En esta categoría pueden construirse edificaciones multifamiliares con un número igual o mayor a 3 pisos de altura según al Polígono de intervención territorial (PIT) al que corresponda. Considérese que para cada Polígono de Intervención Territorial puede haber puntuales restricciones en los usos debido a sus particularidades.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 80 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Entre 45 a 70 viv. /ha. o entre 165 hab./ha. a 260 hab./ha.

-Tipo 2: Entre 70 a 100 viv. /ha. o entre 260 hab./ha a 370 hab./ha

Tabla 119: Vivienda de media densidad (V2)

USO PRINCIPAL: VIVIENDA	
	SIMBOLOGÍA: V2
Cobertura: Sectorial	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
2.	EQUIPAMIENTO
2.1	Equipamiento de alcance sectorial.
2.2	Educación: Colegios, unidades educativas que incluyen educación inicial,
2.3	básico y bachillerato, unidades del milenio, centros bilingües, estudios a distancia, escuelas taller.
2.4	Asistencia social: Casas de acogida y Cementerio parroquial.
2.5	Cultura: Bibliotecas, cines de pequeña escala, teatros, salas de exposición y centros culturales de escala sectorial que incluyan salas multiuso, aulas taller,
2.6	biblioteca, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo.

2.7	Religioso: Iglesias, casas parroquiales y conventos.
2.8	Recreación: Plazas, parques sectoriales, parques infantiles y parques lineales.
2.9	Seguridad pública: Estación de bomberos.
2.10	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como los Centros de salud tipo B y C.
2.11	Salud animal: Hospital veterinario.
2.12	Transporte: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular
2.13	Infraestructura: Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua

Elaborado por: equipo Técnico Consultor 2024

Tabla 120: Equipamientos

3	Equipamiento de alcance zonal
3.1	Educación: Institutos tecnológicos o de educación especial, aulas de capacitación,
3.2	extensiones universitarias (facultades específicas) y centros de investigación y experimentación.
3.3	Asistencia social: Centro de reinserción social (tratamiento de adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), Cementerio Urbano que incluya Sala de Velaciones y
3.4	Servicios Exequiales.
3.5	Cultural: Museos, auditorios, teatros y centros culturales zonales que incluyan salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo y áreas
3.6	Zonas de juegos y áreas verdes
3.7	Abastecimiento: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no
3.8	supermercados
3.9	Recreación: Parque de ciudad, parque ecológico, parque de bosque protector en zona urbana, parque intercultural, complejo deportivo o polideportivo que incluya piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, gimnasio y áreas verdes.
3.10	Seguridad pública: Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC).
3.11	Salud humana: Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico – quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico y hospital general.
3.12	COMERCIO
3.13	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
3.14	Centros comerciales en general.
3.15	Supermercados.
3.16	Comisariatos.
3.17	Joyerías y relojerías.
3.18	Ópticas.
3.19	Librerías.
3.20	Floristerías y venta de plantas.
3.21	Perfumerías y cosméticos.
3.22	Productos naturales.
3.23	Cristalerías.
3.24	Almacenes de Artículos de arte.
3.25	Almacenes de artesanías.
3.26	Almacenes de ropa confeccionada en general.
3.27	Almacenes de Artículos de cuero.
3.28	Almacenes de textiles.
3.29	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
3.30	Almacenes de venta de celulares equipos electrónicos.
3.31	Almacenes de colchones.
3.32	Almacenes de juguetes.

3.33	Almacenes de equipos, implementos y Artículos para deportes.
3.34	Almacenes de trofeos.
3.35	Almacenes de plásticos.
3.36	Almacenes de Artículos para fiestas.
3.37	Almacenes de Artículos de decoración.
3.38	Almacenes de Artículos de cocina en general.
3.39	Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.
3.40	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA
3.41	Baños sauna y turco (SPA)
3.42	SERVICIOS GENERALES.
3.43	Servicios de transporte y comunicaciones
3.44	Estos usos se permiten exclusivamente en vías arteriales y/o colectoras
3.45	Radiodifusoras
3.46	Garajes y estacionamientos
3.47	Oficinas de cooperativas y compañías de taxi
3.48	Servicios de alimentación.
3.49	Restaurantes.
3.50	Picanterías.
3.51	Pollerías.
3.52	Pizzerías.
3.53	Cafés.
3.54	Cervecerías
3.55	Licorerías
3.56	Food Trucks
3.57	Servicios profesionales
3.58	Consultorios médicos y odontológicos
3.59	Consultorios jurídicos
3.60	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
3.61	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
3.62	Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
3.63	Laboratorios clínicos.
3.64	Clínicas y mecánicas dentales
3.65	Agencias de publicidad
3.66	Escuelas de formación deportiva.
3.67	Medicina ancestral.
3.68	Notarías.
3.69	Servicios de seguridad.
3.70	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
3.71	Servicios Industriales
3.72	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
3.73	Talleres electrónicos.
3.74	Sedes administrativas de organizaciones gremiales.
3.75	Organizaciones gremiales.
3.76	Sindicatos.
3.77	Sedes de organizaciones sociales
3.78	Administración privada

USOS RESTRINGIDOS:
Los usos 2.3.8 relativos a equipamiento de transporte zonal se permiten siempre y cuando respondan a estudios específicos que incluya una justificación en base a un plan de movilidad o que respondan a estudios de origen y destino. Además, que garantice la suficiente accesibilidad vial y que su implantación no cause efectos negativos en el uso principal y/o complementarios de V2
2. EQUIPAMIENTO
Equipamiento de alcance zonal
Transporte: Terminales locales, terminales de transferencia y de transporte público estación de transporte de carga y maquinaria pesada

Elaborado por: equipo Técnico Consultor 2024

4.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA:
	Los usos 4.14 - 4.15 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten utilizar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio.
4.1	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
4.2	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.
5.	SERVICIOS GENERALES
	Los usos 5.8.4 – 5.8.5 – 5.8.6 – 5.8.7 – 5.8.11 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales y tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten usar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio. Se deberán considerar además los requisitos establecidos por Gestión Ambiental municipal y/o provincial para su funcionamiento.
5.1	Servicios industriales.
5.2	Talleres de alineación y balanceo de llantas.
5.3	Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
5.4	Talleres mecánicos y electromecánicos.

5.5	Talleres de soldaduras.
5.6	Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
6	PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
Se permiten los usos 6.1.3 a 6.1.24 siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos. Finalmente, se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales.	
6-1	Sombrererías.
6.2	Talabarterías.
6.3	Carpinterías y ebanisterías.
6.4	Joyerías.
6.5	Hojalaterías.
6.6	Cerrajerías.
6.7	Tapicerías.
6.8	Talleres de encuadernación y similares.
6.9	Talleres de producción y montaje de cuadros.
6.10	Imprentas artesanales y offset.
6.11	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
6.12	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
6.12	Estampados y serigrafía textil.
6.13	Talleres de producción de Artículos de yeso.
USOS PROHIBIDOS:	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD (V3):

Aplicado zonas residenciales que permiten la máxima edificabilidad y en donde domina el índice de habitabilidad mínimo de 24 m² por habitante, se permiten actividades económicas y comerciales más especializadas.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 100 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Entre 100 a 125 viv. /ha. o entre 370 hab./ha. a 460 hab./ha. -Tipo 2: Entre 125 a 150 viv. /ha. o entre 460 hab./ha. a 555 hab./ha.

Cabe especificar que los PIT con este uso principal son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una morfología predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos. Estos PIT corresponden a PT-01, que al tener alta densidad y alto nivel de consolidación los equipamientos de mayor escala de ciudad estarán restringidos según el detalle del siguiente cuadro.

Tabla 121: Vivienda de alta densidad con usos zonales

SIMBOLOGIA: V3	
USO PRINCIPAL: VIVIENDA	
Jerarquía: Vivienda de alta densidad	
Cobertura: Ciudad	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V1 y V2, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:	
1	COMERCIO
1.1	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
1.2	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
1.3	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
1.4	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
1.5	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
1.6	Distribuidoras de productos farmacéuticos.
USOS PROHIBIDOS:	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD (V3):

Aplicado zonas residenciales que permiten la máxima edificabilidad y en donde domina el índice de habitabilidad mínimo de 24 m² por habitante, se permiten actividades económicas y comerciales más especializadas.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 100 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Entre 100 a 125 viv./ha. o entre 370 hab./ha. a 460 hab./ha. -Tipo 2: Entre 125 a 150 viv./ha. o entre 460 hab./ha. a 555 hab./ha.

Cabe especificar que los PIT con este uso principal son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una morfología predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos. Estos PIT corresponden a PT-01, que al tener alta densidad y alto nivel de consolidación los equipamientos de mayor escala de ciudad estarán restringidos según el detalle del siguiente cuadro.

Tabla 122: Vivienda de alta densidad con usos zonales

SIMBOLOGIA: V3	
USO PRINCIPAL: VIVIENDA	
Jerarquía: Vivienda de alta densidad	
Cobertura: Ciudad	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V1 y V2, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:	
1	COMERCIO
1.1	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
1.2	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
1.3	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
1.4	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
1.5	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
1.6	Distribuidoras de productos farmacéuticos.
USOS PROHIBIDOS:	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

1.3.5.4. Uso Múltiple

El uso de suelo residencial está establecido en el Art. 33, literal c) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Asignado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamiento e industriales de bajo impacto; corresponde generalmente a las zonas con características de centralidades urbanas, debido a la gran variedad y concentración de usos.

Dentro de este uso se consideran una zona de impulso turístico, con locales de diversión. a las áreas donde podrán ubicarse actividades de recreación nocturna como bares, Billares y Karaoke, en la avenida Ambato; mientras que en las calles aledañas o conforme establezca la ordenanza podrán también añadirse discotecas, que incluyen consumo de alcohol y espacio para bailar.

Tabla 123: Usos especiales de zonas de impulso turístico

SIMBOLOGÍA: ES	
USO PRINCIPAL: Uso Múltiple	
Jerarquía: Zona de impulso turístico	
Cobertura: Zonal	
2	USOS COMPLEMENTARIOS.
2.1	Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V1 y V2
2.2	EQUIPAMIENTO
2.3	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
2.4	SERVICIOS GENERALES
2.5	Servicios de consumo, venta de licor y entretenimiento
2.6	Bares
2.7	Karaoke
2.8	Discotecas
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios o restringidos.	

Elaborado por: equipo Técnico Consultor 2024

1.3.5.5. Uso comercial y servicios

Comercial y servicios (CS). - Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas (Ciudad, Sector, Barrio, Rural), en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

a) **Comercio barrial.** - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, entre otros.;

b) **Comercio sector.** - Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, entre otros.); y,

c) **Comercio ciudad.** - Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, entre otros.

1.3.5.6. Uso de suelo Industrial

El uso industrial se clasifica según el nivel de impacto que produce en el territorio, dividiéndose en bajo impacto, medio impacto, alto impacto y riesgo. El uso industrial de bajo impacto se sitúa en zonas urbanas, ya que es compatible con otros usos, como el comercial, residencial y de equipamientos. Por otro lado, los usos industriales de medio impacto, alto impacto y riesgo se ubican en zonas rurales, donde se consideran de uso restringido debido a las limitaciones y condiciones que pueden imponer en relación con otros usos del suelo.

En función de la visión de desarrollo cantonal, corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos según el nivel de impacto ambiental, en base a 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, la normativa ambiental vigente del Ministerio del Ambiente y la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU), sugerida por la ONU para todos los estados miembros.

El manejo y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos; y, manufacturas menores que generen impactos

nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población, deberá cumplir las normas establecidas por la autoridad competente.

Zona industrial de bajo y mediano impacto. - Se refiere a las actividades relacionadas con la venta y distribución de productos para fines, agroindustriales; producción agrícola, agropecuaria, forestal y otros usos compatibles al sector industrial de mediano impacto estos usos se ubicarán en La Delicia en el polígono PT6

Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos ni domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos.

Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas especificadas en normativa ambiental, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas y están condicionados para una compatibilidad con el uso vivienda.

Zona industrial de alto impacto. - Tiene referencia a actividades relacionadas con la venta y distribución de gas licuado este se ubicará en la zona con tratamientos urbanísticos de Desarrollo, como la Delicia y Macaló, en los polígonos PT6 y PT9, sujetándose a la normativa pertinente.

Tabla 124: Uso industrial

USO INDUSTRIAL	SIMBOLOGÍA	POLIGONO
Industria de bajo impacto	IBI	Sin restricciones en los PIT
Industria de mediano impacto	IMI	Conforme se mencione en la ordenanza
Industria de alto impacto y/o peligrosa	IAIP	Exclusivo PT6 y PT9

Elaborado por: equipo Técnico Consultor 2024

1.3.5.7. Uso Equipamiento

El uso de equipamientos se clasifica según los radios de cobertura, abarcando niveles como barrio, sector, ciudad. Además, se organiza de acuerdo con sus funciones específicas, las cuales se determinan en función de las necesidades y demandas de la población.

Tabla 125: Uso Equipamiento

Equipamiento			
Educación	Barrio	UEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	UES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	UEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	UKB	Casas comunales, infocentro
	Sector	UKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cybernarios, centros de saber comunitario
	Ciudad	UKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	USB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	USS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	USC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	UBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	UBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	UBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	UDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	UDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	UDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, bicicletas, 4x4,
Culto	Barrio	UGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	UGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	UMB	UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	UMS	
	Ciudad	UMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	UMX	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	UVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías.
	Ciudad	UVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la

Equipamiento			
			Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	UUB	Funeraria, salas velación.
	Sector	UUS	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	UUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	UTB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	UTS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	UTC	Terminal interprovincial e Interparroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	UJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	UJS	Subestaciones eléctricas
	Ciudad	UJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	UJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos

Elaborado por: equipo Técnico Consultor 2024

1.3.5.8. Uso suelo rural

El uso y ocupación del suelo rural tiene como objetivo estructurar, permitir y mantener la productividad agrícola, través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 12 años.

Asignación de los usos. - La asignación de usos en suelo rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT/2024-2032, por lo que el suelo rural en función del uso y ocupación y categoriza en:

1.3.5.9. Uso Agropecuario o de promoción productiva

El uso de suelo residencial en áreas rurales, regulado en el Art. 33, literal g) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, abarca terrenos destinados principalmente a actividades agrícolas y pecuarias. Estas zonas están vinculadas a labores continuas de cultivo y manejo, en las que pueden coexistir asentamientos humanos, ya sean concentrados o dispersos, caracterizados por un bajo coeficiente de ocupación del suelo. Este coeficiente será establecido por la ordenanza municipal correspondiente, considerando las particularidades del territorio.

La designación del uso de suelo agropecuario se define a través de parámetros normativos que fijan fraccionamientos mínimos, asegurando que las actividades productivas puedan llevarse a cabo de manera sostenible. Estos parámetros deben garantizar la preservación de los usos agropecuarios, limitando la expansión urbana descontrolada que pueda comprometer las actividades agrícolas o pecuarias.

Tabla 126: Uso Agropecuario

Denominación específica	Jerarquía	Código	Descripción
Agropecuario	Rural	AG	Actividades agrícolas que continuamente requieren cultivo y manejo

1.3.5.10. Uso de protección ecológica

El uso de suelo residencial está definido en el Art. 33 literal j) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. El uso de Protección Ecológica corresponde al uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la riqueza biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios, ambientales asociados.

Tabla 127: Uso de protección ecológica

Denominación específica	Jerarquía	Código	Descripción
Forestal	Rural	Q	Uso destinado para la conservación del patrimonio natural.

Tabla 128: Características generales Suelo Rural

NIVEL 1	DETALLE DE ACTIVIDADES	CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA ACTIVIDAD
<p>SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Cultivos no perennes (<ul style="list-style-type: none"> · Cultivos de especies perennes, · Plantaciones florícolas bajo invernadero. · Otros cultivos bajo invernadero. <ul style="list-style-type: none"> · Plantaciones ornamentales. · Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes). · Invernaderos · Depósitos de plantas <ul style="list-style-type: none"> · Cultivos intensivos, generalmente monocultivos. · Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales, pecuario autoconsumo, pecuaria de baja y mediana producción 	<ul style="list-style-type: none"> · Actividades y modalidades vinculadas a la agricultura de media producción: · Actividades sujetas las condiciones respectivas del ente rector en la materia y /o Ley Orgánica de Sanidad Agropecuaria y su respectivo reglamento para el buen funcionamiento y normas que regulen la actividad. · Las labores culturales (siembra, deshierbe, aplicaciones de preventivos y productos curativos) de los cultivos no generan ningún tipo de impacto o conflicto con el medio ambiente. · Para el desarrollo de las actividades complementarias como turismo agro productivo, visitas técnicas y para áreas destinados al comercio, se sujetará a la Normas de Arquitectura y Urbanismo, y la norma NEC ecuatoriana para su emplazamiento. · Compatible con producción pecuaria, se admite en suelo rural de producción · De acuerdo al área de ocupación se sujetará a las condiciones respectivas del ente rector en la materia y /o Ley Orgánica de Sanidad Agropecuaria y su respectivo Reglamento para el buen funcionamiento y normas que regulen la actividad. · Actividades productivas de personas naturales o asociaciones sujetas a la respectiva autorización municipal para el desarrollo de la actividad.
	<ul style="list-style-type: none"> · Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales, pecuario autoconsumo, pecuaria de baja y mediana producción 	<ul style="list-style-type: none"> · Actividades vinculadas a la agricultura de alta producción: · Las labores culturales (siembra, deshierbe, aplicaciones de preventivos y productos curativos) de los cultivos no generan ningún tipo de impacto o conflicto con el medio ambiente. · Compatible con actividades pecuarias, en áreas en donde el PUGS lo admita. · De acuerdo al área de ocupación se sujetará a las condiciones respectivas del ente rector en la materia y /o Ley Orgánica de Sanidad Agropecuaria y su respectivo Reglamento para el buen funcionamiento y normas que regulen la actividad. · Actividades productivas de personas naturales o asociaciones sujetas a la respectiva autorización municipal para el desarrollo de la actividad.

CLASE	SUBCLASE	DETALLE DE ACTIVIDADES	CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA ACTIVIDAD
Suelo Rural	.Suelo Rural de Producción	<ul style="list-style-type: none"> . Granjas porcícolas. . Granjas avícolas para: reproducción, aves de engorde, postura, ponedoras, pavos y otras afines. . Producción de huevos. . Cría de ganado vacuno, ovino, caprino y animales menores. . Otro tipo de producción animal (producción). . Actividades de soporte de la producción pecuaria. 	<ul style="list-style-type: none"> . Actividades de criadero de escala mayor: . Condiciones de la actividad regulados por la entidad competente . En ámbitos destinados a la agro producción . La actividad se puede desarrollar predios con áreas no menores a 1000 m2 y emplazados en los sectores asignados para uso Agropecuario. . Actividad que previo a su desarrollo deberá contar con plan de manejo Compatibles en áreas pecuarias y donde lo designe el PUGS.
			<ul style="list-style-type: none"> . Actividades de criadero de gran escala: . Condiciones de la actividad regulados por la entidad competente. . En ámbitos destinados a la agro producción. . La actividad se puede desarrollar predios con áreas no menores a 1000 m y emplazados en los sectores asignados para uso Agropecuario y que se encuentren con frente a una vía de segundo orden, para este tipo de actividades deberá cumplir las normas de arquitectura actividad que previo a su desarrollo deberá contar con plan de manejo ambiental validado, a más del cumplimiento de la norma nacional de Agrocalidad.

CLASE	SUBCLASE	TRATAMIENTO	DETALLE DE ACTIVIDADES	CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA ACTIVIDAD
SUELO	SUELO RURAL DE PROTECCION	• Recuperación	<p>Viveros forestales Recolección de productos forestales Restauración Investigación científica Turismo científico Camping Control y vigilancia Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. Manejo de especies introducidas o exóticas. Control y prevención de incendios Delimitación in situ o física y señalización. Protección física de fuentes y cursos de agua.</p>	<p>Para el emplazamiento de las actividades se considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG Y MAATE, así como los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno para el emplazamiento, requisitos emitidos que tiene la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica entre actividades y su relación a los posibles impactos ambientales, urbanísticos, sociales, de seguridad. No se permite el cambio de uso de suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actividades o modalidades destinadas o vinculadas a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica: • Las actividades están sujetas al cumplimiento estricto del Reglamento Especial de Turismo en Áreas Naturales Protegidas del ente nacional de turismo • Para el funcionamiento deberá cumplir los requerimientos establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma NEC, y todas las dictaminadas por el ente rector de la materia • Se gestionarán a través de un Plan de Manejo.

CLASE	SUBCLASE	DETALLE DE ACTIVIDADES	CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA ACTIVIDAD
SUELO RURAL	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Viveros forestales • Recolección de productos forestales • Reforestación de protección (en pendientes >50%) • Investigación • Turismo científico • Camping 	<p>Para el emplazamiento de las actividades se considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG Y MAATE, así como los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno para el emplazamiento, requisitos emitidos que tiene la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica entre actividades y su relación a los posibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • impactos ambientales, urbanísticos, sociales, de seguridad Actividades o modalidades destinadas o vinculadas a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica: • Las actividades están sujetas al cumplimiento estricto del Reglamento Especial de Turismo en Áreas Naturales Protegidas del ente nacional de turismo • Para el funcionamiento deberá cumplir los requerimientos establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Norma NEC, y todas las dictaminadas por el ente rector de la materia • Se gestionarán a través de un Plan de Manejo.

CLASE	SUBCLASE	TRATAMIENTO	DETALLE DE ACTIVIDADES	CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA ACTIVIDAD
SUELO RURAL	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> · Investigación científica · Control y vigilancia · Monitoreo biológico, de ecosistemas y servicios ambientales. · Manejo de especies introducidas o exóticas. · Control y prevención de incendios · Delimitación in situ o física y señalización. · Protección física de fuentes y cursos de agua. 	<p>· Actividades o modalidades destinadas o vinculadas a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica:</p> <p>· Para el emplazamiento de las actividades se considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE, así como los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno para la conservación y mantenimiento del ecosistema, zonas de protección ambiental y zonas de recarga hídrica, con la finalidad de precautelar los ecosistemas naturales a los posibles impactos ambientales que pudieran generarse.</p>

<p>SUELO RURAL DE PROTECCIÓN</p>	<p>RECUPERACIÓN</p>	<p>Remediación de pasivos ambientales. Reemplazo de plantaciones exóticas. Recuperación activa o pasiva, o restauración ecológica. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa, Estabilización de taludes Reforestación con especies nativa propias del área. Monitoreo y manejo adaptativo de las actividades de recuperación o restauración. Construcción y mantenimiento de infraestructura para prevención de riesgos. Producción agrícola sostenible. Producción pecuaria intensiva sostenible. Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas a pequeña escala Delimitación <i>in situ</i> o física y señalización. Construcción y mantenimiento de Infraestructura y servicios básicos para asentamientos humanos preexistentes Aprovechamiento o de plantaciones forestales. Actividades turísticas sostenibles</p>	<p>· Actividades o modalidades destinadas o vinculadas a la recuperación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica: · Para el emplazamiento de las actividades se considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG Y MAATE, así como los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno para la recuperación del ecosistema, en las zonas de protección ambiental y zonas de recarga hídrica, con la finalidad de recuperar los ecosistemas naturales que han sufrido algún tipo de impacto ambiental negativo. Se gestionarán a través de un Plan de Manejo Ambiental</p>
---	----------------------------	--	---

1.3.5.11. Suelo rural de protección

Uso de suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Tratamientos del suelo rural de protección

Conservación con ligeras limitaciones PIT SR-C-01 En esta zona se permitirá los usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación, así como actividades relacionadas con el sector turístico. El uso se dará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración ecosistémica.

Conservación con severas limitaciones PIT SR-C-02 Este PIT está conformado por zonas que se encuentran dentro del parque Nacional Llanganates y zonas boscosas y por las zonas de protección hídrica, áreas de recarga hídrica y zonas de riesgo, no son susceptibles de aplicación de norma de uso y aprovechamiento, sino únicamente como áreas de protección por su función ecosistémica como recurso natural, no se permite el fraccionamiento al menos que se trate de proyectos turísticos o de sucesión

Recuperación PIT SR- R-03 el suelo de recuperación se distribuye a lo largo de zonas donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio ecosistémico, suelo rural de producción

Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Tabla 129: Tabla uso suelo rural

Código PIT	Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario
SR-PE-01	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección	Conservación	Protección, Conservación	Actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping
SR-PE-02	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección	Conservación	Protección, Conservación	Actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping
SR-RP-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Recuperación	Recuperación	Infraestructura en prevención de riesgos si el caso aplica, vivienda de baja densidad, agricultura sostenible
SRP3-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
SRP1-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
SRP2-1002-20A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Promoción Productiva	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
SRP4-302-40A	Suelo Rural	Suelo Rural de Producción	Desarrollo	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina,	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo

				Agricultura de baja y media producción	
SR-PE-03	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Bosque Llanganates)	Conservación	Protección, Conservación	Actividades de turismo científico, investigación científica, observación de flora y fauna, camping
SR-PE-06	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Llanganates)	Conservación	Protección, Conservación	Conservación
SRP5-2502-20A	Suelo Rural	Suelo rural de Producción (Corredor Llang-Sangay)	Recuperación	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
SR-PE-04	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (drenes)	Conservación	Protección, Conservación	Conservación, Restauración
SR-PE-07	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Quebradas)	Recuperación	Protección, Conservación	Conservación, Restauración
SR-PE-05	Suelo Rural	Suelo Rural de Protección (Franja Ríos)	Conservación	Protección, Conservación	Conservación, Restauración

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Uso de suelo parroquia rural Parroquia Patate

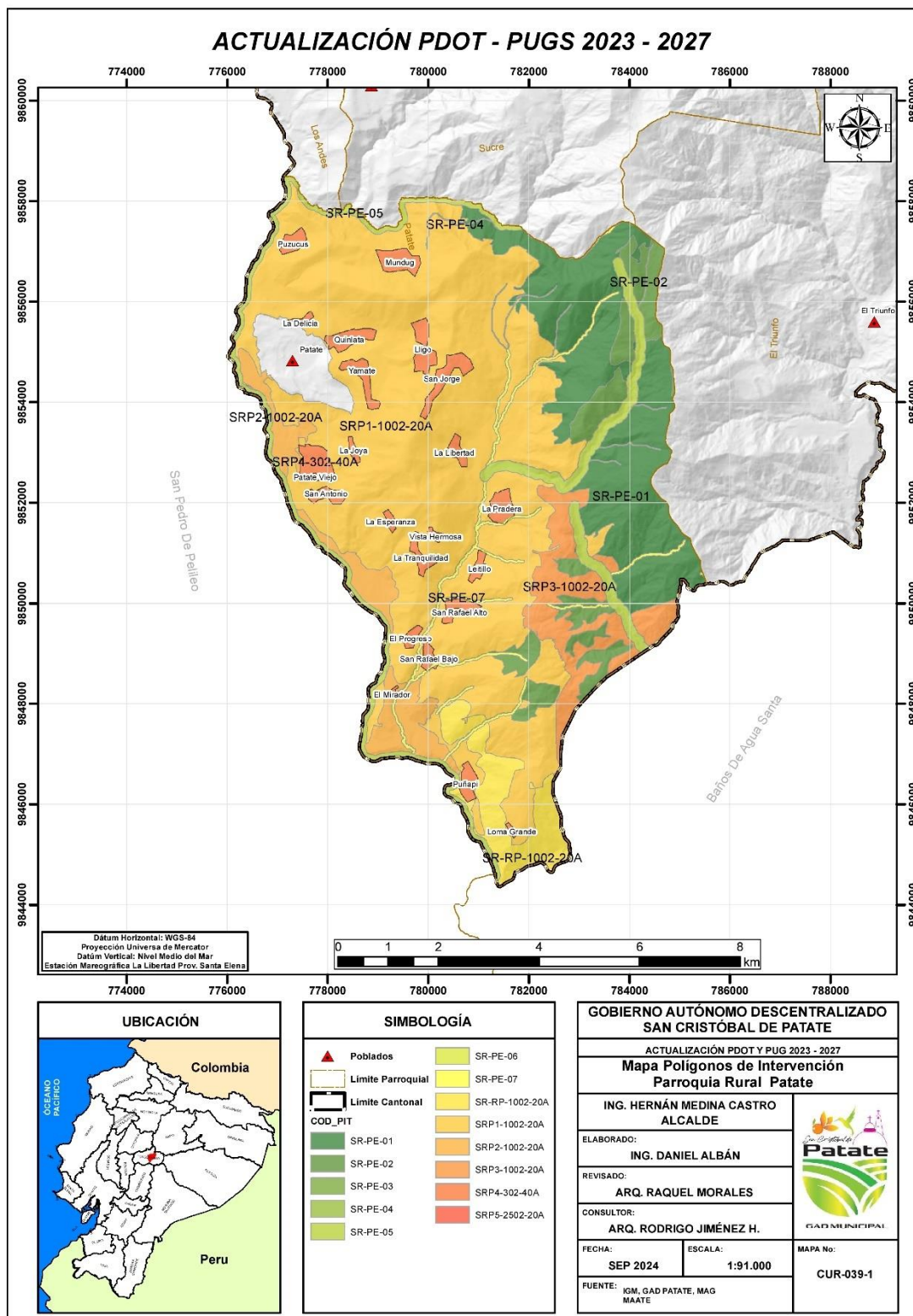
Por su parte la parroquia Patate, por sus condiciones geográficas muestra una marcada orientación hacia actividades agrícolas y conjunto con zonas de conservación ambiental, pilar fundamental de las economías y sustento de varias familias del cantón. Las áreas destinadas a Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, y Agricultura de baja y media producción representan el 66,51% del territorio, siendo el código SRP1-1002-20A el más significativo con un 52,00%, seguido por SRP3-1002-20A (5,35%), SRP4-302-40A (4,86%), y SRP2-1002-20A (4,30%). Por su parte, las áreas de Protección y Conservación abarcan un 34,32%, distribuidas principalmente en los PIT SR-PE-01 (15,75%), SR-PE-05 (6,13%), SR-PE-02 (5,34%) y otras zonas menores como SR-PE-07 (1,82%) y SR-PE-04 (0,28%). Además, un 4,17% está dedicado a Recuperación bajo el código SR-RP-1002-20A.

Tabla 130: Uso principal suelo rural parroquia Patate

PARROQUIA	COD_PIT	Uso Principal	Área en ha (%)
PATATE	SR-PE-01	Protección, Conservación	15,75%
PATATE	SRP3-1002-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	5,35%
PATATE	SR-PE-02	Protección, Conservación	5,34%
PATATE	SRP1-1002-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	52,00%
PATATE	SR-RP-1002-20A	Recuperación	4,17%
PATATE	SRP2-1002-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	4,30%
PATATE	SRP4-302-40A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	4,86%
PATATE	SRP5-2502-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	0,00%
PATATE	SR-PE-04	Protección, Conservación	0,28%
PATATE	SR-PE-07	Protección, Conservación	1,82%
PATATE	SR-PE-05	Protección, Conservación	6,13%
Total			100,00%

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 93: Uso suelo rural parroquia Patate



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Uso de suelo Rural parroquia El Sucre

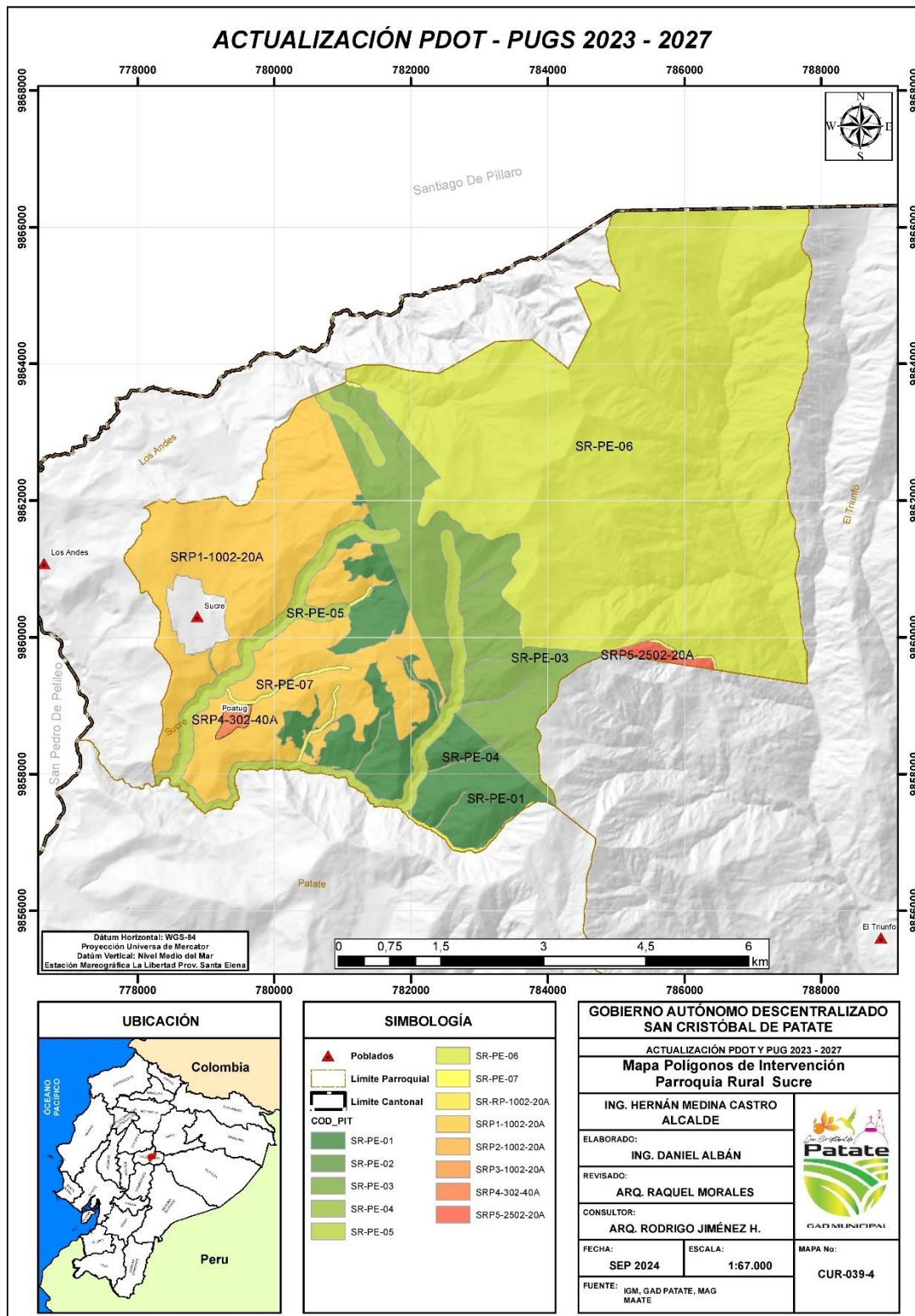
En la parroquia Sucre, la mayor parte de su territorio se destina a áreas de Protección y Conservación, representando un porcentaje significativo del uso del suelo. Los códigos SR-PE-06 (47,64%), SR-PE-03 (11,42%), SR-PE-01 (8,56%), SR-PE-05 (8,18%), SR-PE-07 (1,65%) y SR-PE-04 (0,77%) reflejan el enfoque en la preservación de recursos naturales y ecosistemas locales, esto en especial a las zonas de Poatug las cuales colindan con en las partes altas con el Bosque Llanganates y zonas de recarga hídrica vitales las cuales abastecen de agua de consumo a gran parte del cantón, razón por la cual se consideran como un eje de vital importancia en materia de conservación. Por otro lado, las zonas destinadas a Recuperación corresponden al 2,99% bajo el código SR-RP-1002-20A. Asimismo, las áreas designadas para Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, y Agricultura de baja y media producción abarcan un total combinado del 18,8%, destacando el código SRP1-1002-20A con el 18,08%, seguido por pequeñas áreas como SRP5-2502-20A (0,45%) y SRP4-302-40A (0,27%). Este panorama evidencia un equilibrio entre la conservación ambiental y el desarrollo urbano y agrícola en la parroquia.

Tabla 131: Uso principal suelo rural parroquia El Sucre

PARROQUIA	COD_PIT	Uso Principal	Área en ha (%)
SUCRE	SR-PE-07	Protección, Conservación	1,65%
SUCRE	SR-PE-05	Protección, Conservación	8,18%
SUCRE	SR-PE-01	Protección, Conservación	8,56%
SUCRE	SR-RP-1002-20A	Recuperación	2,99%
SUCRE	SRP1-1002-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	18,08%
SUCRE	SRP4-302-40A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	0,27%
SUCRE	SR-PE-03	Protección, Conservación	11,42%
SUCRE	SR-PE-06	Protección, Conservación	47,64%
SUCRE	SRP5-2502-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	0,45%
SUCRE	SR-PE-04	Protección, Conservación	0,77%
Total			100,00%

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 94: Uso suelo rural parroquia El Sucre



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Uso suelo Rural parroquia el Triunfo

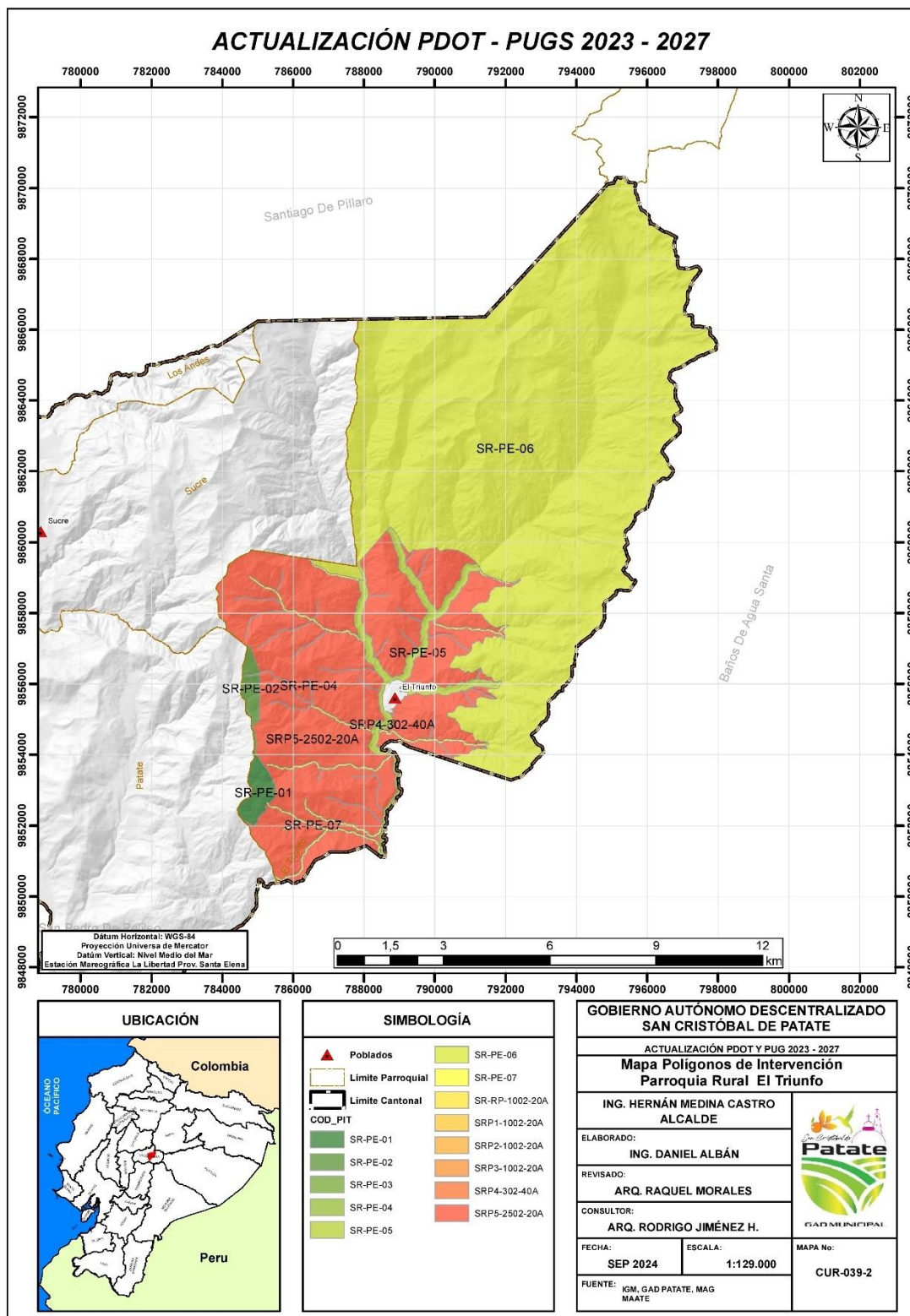
En la parroquia El Triunfo, el uso del suelo está enfocado principalmente en la Protección y Conservación, intersecando en su territorio dos de los sistemas naturales más representativos de la provincia por un lado el Parque Nacional Llanganates y el Corredor Llanganates Sangay que representa el 69,75% del territorio. El código SR-PE-06 destaca como la mayor área de conservación con un 58,82%, seguido por SR-PE-05 (7,03%), SR-PE-07 (1,64%), SR-PE-04 (0,79%), SR-PE-01 (0,85%) y SR-PE-02 (0,62%), mientras que SR-PE-03 no registra áreas asignadas. Por otro lado, las actividades relacionadas con Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, y Agricultura de baja y media producción abarcan el 30,25%, con el código SRP5-2502-20A como el más representativo (30,23%) y una contribución menor del SRP4-302-40A (0,02%). Este esquema refleja una fuerte orientación hacia la conservación de recursos naturales, combinada con un enfoque moderado en el desarrollo económico y habitacional.

Tabla 132: Uso principal suelo rural parroquia El Triunfo

PARROQUIA	COD_PIT	Uso Principal	Área en ha (%)
EL TRIUNFO	SR-PE-01	Protección, Conservación	0,85%
EL TRIUNFO	SR-PE-02	Protección, Conservación	0,62%
EL TRIUNFO	SRP4-302-40A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	0,02%
EL TRIUNFO	SR-PE-03	Protección, Conservación	0,00%
EL TRIUNFO	SR-PE-06	Protección, Conservación	58,82%
EL TRIUNFO	SRP5-2502-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	30,23%
EL TRIUNFO	SR-PE-04	Protección, Conservación	0,79%
EL TRIUNFO	SR-PE-07	Protección, Conservación	1,64%
EL TRIUNFO	SR-PE-05	Protección, Conservación	7,03%
Total			100,00%

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 95: Uso suelo rural parroquia el Triunfo



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Uso suelo rural parroquia los Andes

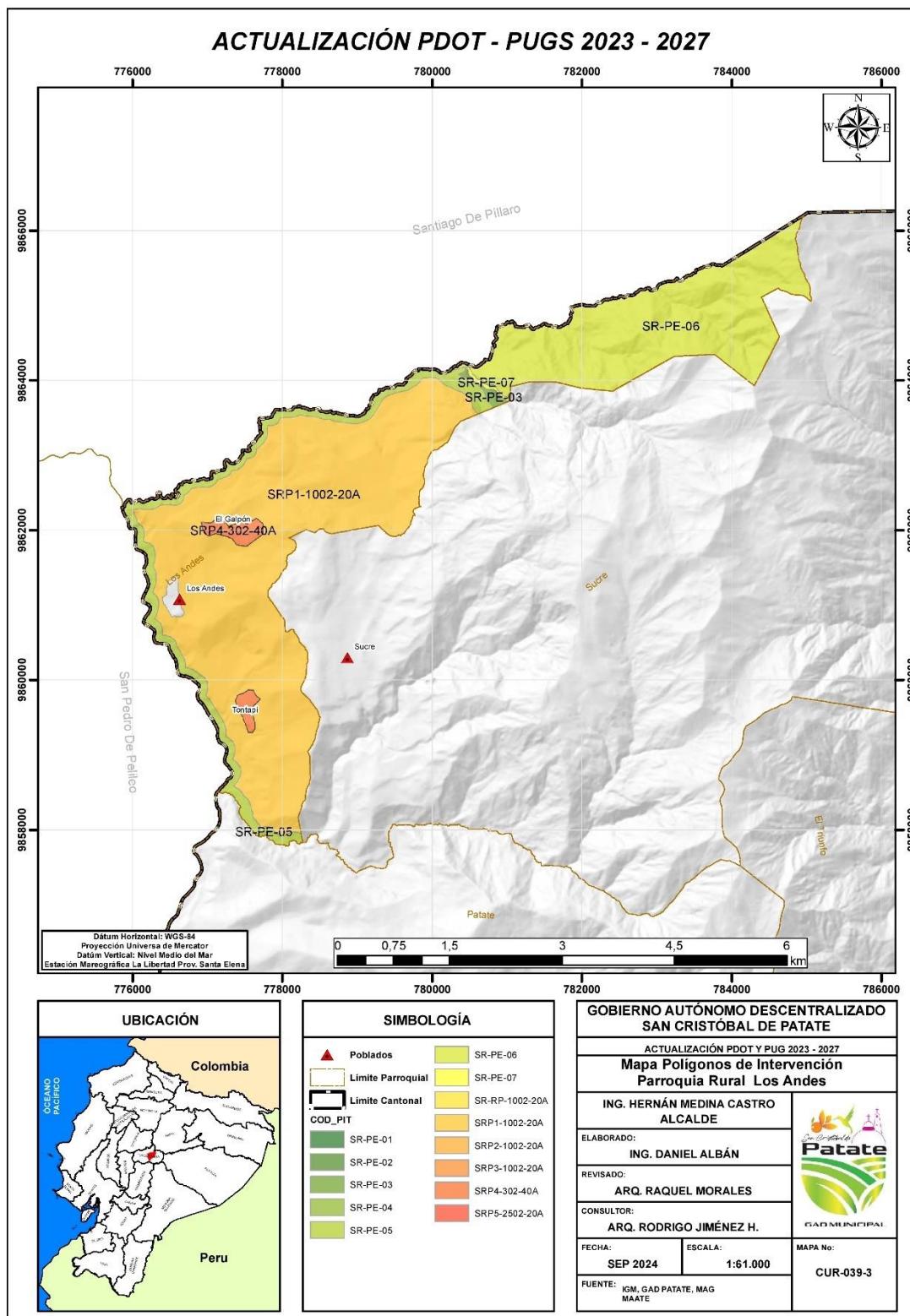
En la parroquia Los Andes, el uso del suelo se distribuye predominantemente entre actividades residenciales, comerciales, agrícolas y la conservación ambiental. Las áreas destinadas a Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, y Agricultura de baja y media producción abarcan el 58,20% del territorio, con un aporte significativo del PIT SRP1-1002-20A (56,45%) y una contribución menor de SRP4-302-40A (1,75%). Por otro lado, las zonas de Protección y Conservación ocupan el 37,64%, siendo el código SR-PE-06 el de mayor extensión con el 27,82%, seguido de SR-PE-05 (8,79%) y otros códigos de menor área como SR-PE-04 (0,44%), SR-PE-03 (0,34%) y SR-PE-07 (0,25%). Asimismo, el 4,16% corresponde a áreas destinadas a Recuperación, bajo el código SR-RP-1002-20A. Este patrón refleja un enfoque mixto, donde el desarrollo urbano y agrícola convive con el compromiso hacia la preservación de los recursos naturales.

Tabla 133: Uso principal suelo rural parroquia Los Andes

PARROQUIA	COD_PIT	Uso Principal	Área en ha (%)
LOS ANDES	SRP1-1002-20A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	56,45%
LOS ANDES	SRP4-302-40A	Vivienda unifamiliar, Comercio, Equipamiento, Agricultura Familiar y Campesina, Agricultura de baja y media producción	1,75%
LOS ANDES	SR-PE-03	Protección, Conservación	0,34%
LOS ANDES	SR-PE-06	Protección, Conservación	27,82%
LOS ANDES	SR-PE-04	Protección, Conservación	0,44%
LOS ANDES	SR-PE-07	Protección, Conservación	0,25%
LOS ANDES	SR-PE-05	Protección, Conservación	8,79%
LOS ANDES	SR-RP-1002-20A	Recuperación	4,16%
Total			100,00%

Elaborado por: Equipo Técnico Consultor 2024

Mapa 96: Uso suelo rural parroquia los Andes



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1.4 Determinación De Aprovechamientos Urbanísticos Del Suelo Rural

1.3.6. Ocupación del suelo

La forma de ocupación del suelo hace referencia a la manera en que se distribuyen y disponen las edificaciones, infraestructuras y actividades sobre el territorio, considerando aspectos como densidad, altura, uso y disposición espacial. En el ámbito urbano, la ocupación del suelo puede variar entre formas compactas, caracterizadas por un uso intensivo del espacio con edificaciones verticales, y formas dispersas, donde predomina una baja densidad con mayor separación entre construcciones. Estas decisiones afectan factores como la accesibilidad a servicios, la eficiencia en el uso de recursos, y la cohesión social.

1.3.6.1. Fraccionamiento del suelo

Lote mínimo parroquia Patate

Los datos relativos correspondiente al lote mínimo en la parroquia Patate muestra que en los PIT PT1 y PT10, los lotes mínimos se establecen en 200 m² con un frente mínimo de 8 metros, lo que indica áreas de menor densidad y un enfoque en la optimización del uso del suelo. En contraste, en sectores como el PT4 y el PT7, los lotes mínimos ascienden a 1000 m² y 2500 m² respectivamente, con frentes de 20 metros y 50 metros, lo que implica un tratamiento más amplio y una menor densificación, ideal para áreas con menor concentración de edificaciones o zonas de protección.

Otros PIT, como el PT3 y el PT6, presentan lotes de 400 m² y 500 m², con frentes de 14 metros y 15 metros, lo que permite una mayor flexibilidad para el desarrollo urbano mientras se mantiene un control sobre la intensidad del uso del suelo. De forma similar, los PIT PT5, PT9 y PT11, con lotes de entre 350 m² y 750 m² y frentes que varían entre 12 y 18 metros, permiten un equilibrio entre la densidad y la necesidad de espacios adecuados para la edificación.

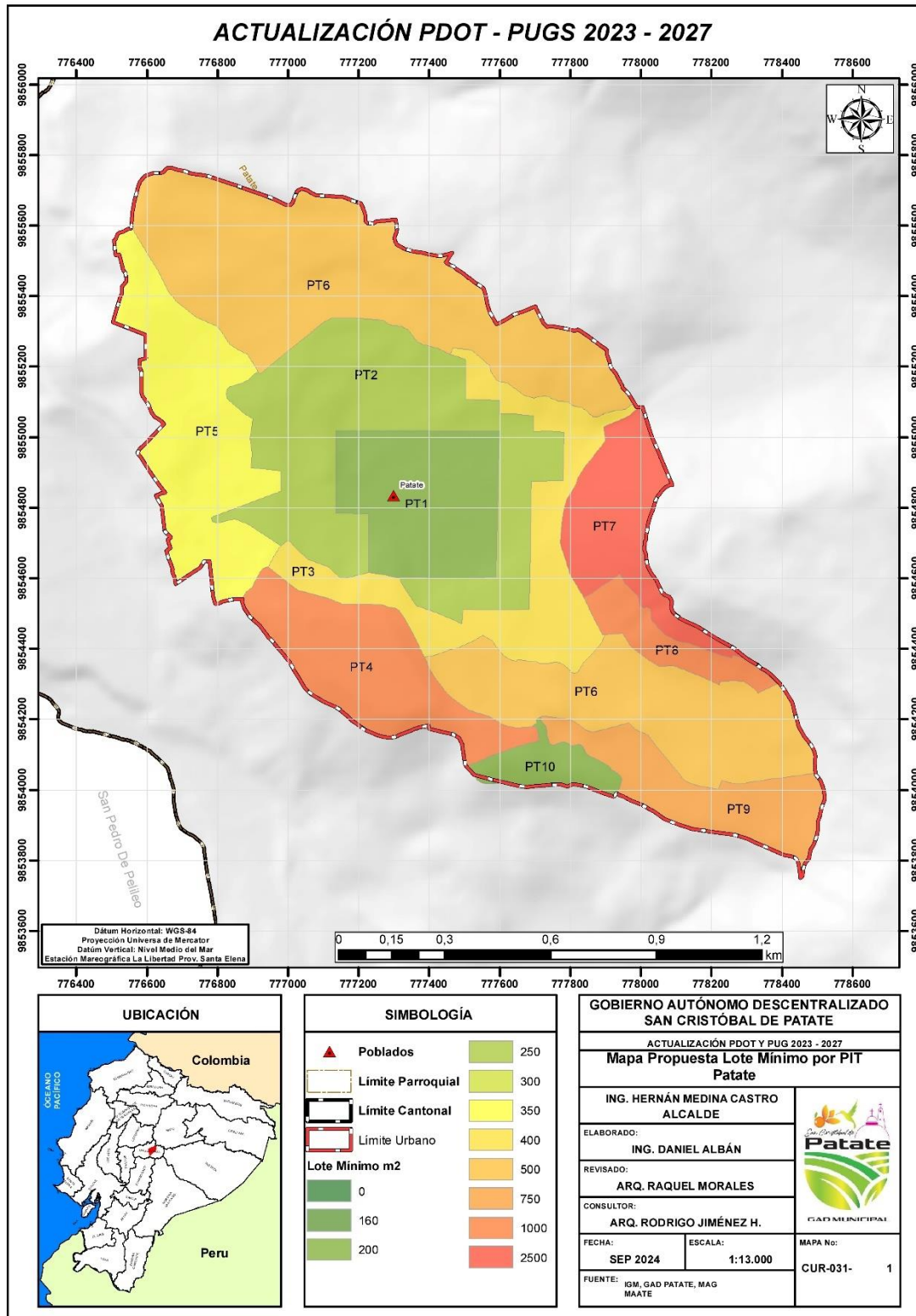
Estos parámetros no solo definen la capacidad de construcción de cada sector, sino que también son fundamentales para regular el crecimiento de la población y garantizar que los desarrollos urbanos respeten los estándares de habitabilidad y sostenibilidad.

Tabla 134: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia Patate

PIT	Código	Lote Mínimo (m²)	Frente Mínimo (m)
PT1	C-203-80D	200	8
PT2	M-252-75E	250	11
PT3	M-402-50B	400	14
PT4	V1-002-30A	1000	20
PT5	M-352-60B	350	12
PT6	V1-502-40A	500	15
PT7	PE-2500-00	2500	50
PT8	V1-1001-30A	1000	20
PT9	V1-752-40A	750	18
PT10	V2-202-70D	200	8
PT11	V1-502-40A	500	15
PT12	V1-352-70B	350	14

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 97: Lote mínimo parroquia Patate



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Lote mínimo Parroquia Sucre

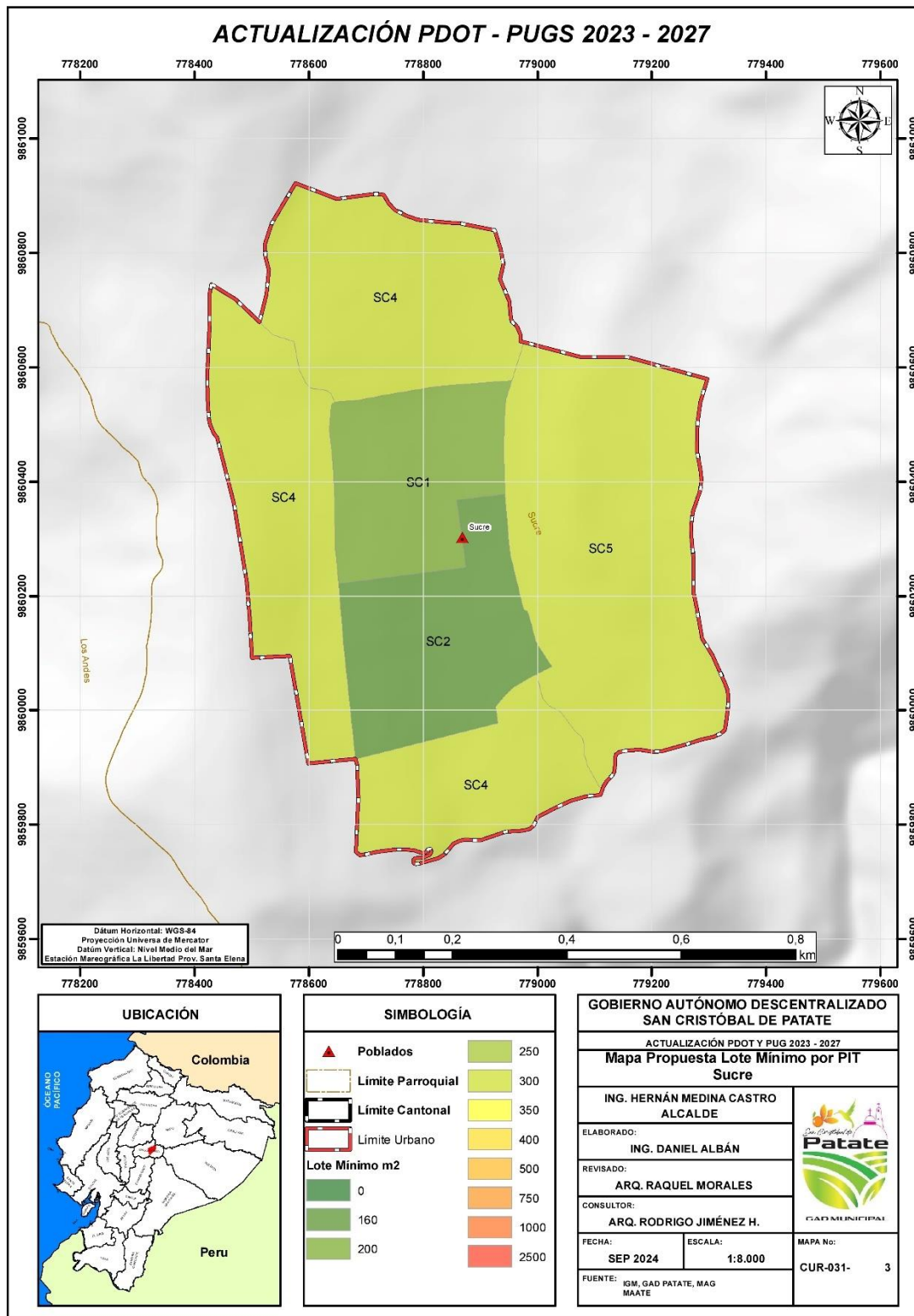
En cuanto al lote mínimo en la parroquia Sucre los PIT SC1 y SC2 presentan los lotes más pequeños, con 200 m² y 160 m² respectivamente, favoreciendo el proceso de consolidación del área céntrica de la parroquia, para los sectores laterales en base al análisis realizado y al nivel de fraccionamiento que se ha venido estandarizando en los últimos años en el sector se han incluido lotes con de 300 m², y frentes que varían entre 10 y 12 metros, con la idea de que estas áreas permitan una mayor flexibilidad en la construcción, ofreciendo un balance entre densificación y espacios adecuados para el desarrollo de viviendas.

Tabla 135: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia Sucre

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
SC1	M-203-70D	200	8
SC2	M-163-80D	160	8
SC3	V1-302-60B	300	10
SC4	V1-302-60B	300	12
SC5	V2-302-70B	300	12
SC6	V1-302-60B	300	10

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 98: Lote mínimo parroquia Sucre



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Lote mínimo parroquia el Triunfo

Para el caso de la parroquia el Triunfo se tiene que los PIT TR1, TR2 y TR5 presentan un lote mínimo de 200 m², que compagina con las zonas con mayor nivel de fraccionamiento, estas áreas están orientadas a una urbanización más compacta, donde se busca una mayor densificación y aprovechamiento del suelo disponible. Seguidamente se tiene el sector TR3 con un lote mínimo de 300 m², el cual, por sus condiciones de vivienda, geográficas y de densidad se busca que esta zona se considere como transición entre alta y baja densidad urbana, proporcionando más espacio para la construcción y la integración de áreas verdes o servicios adicionales.

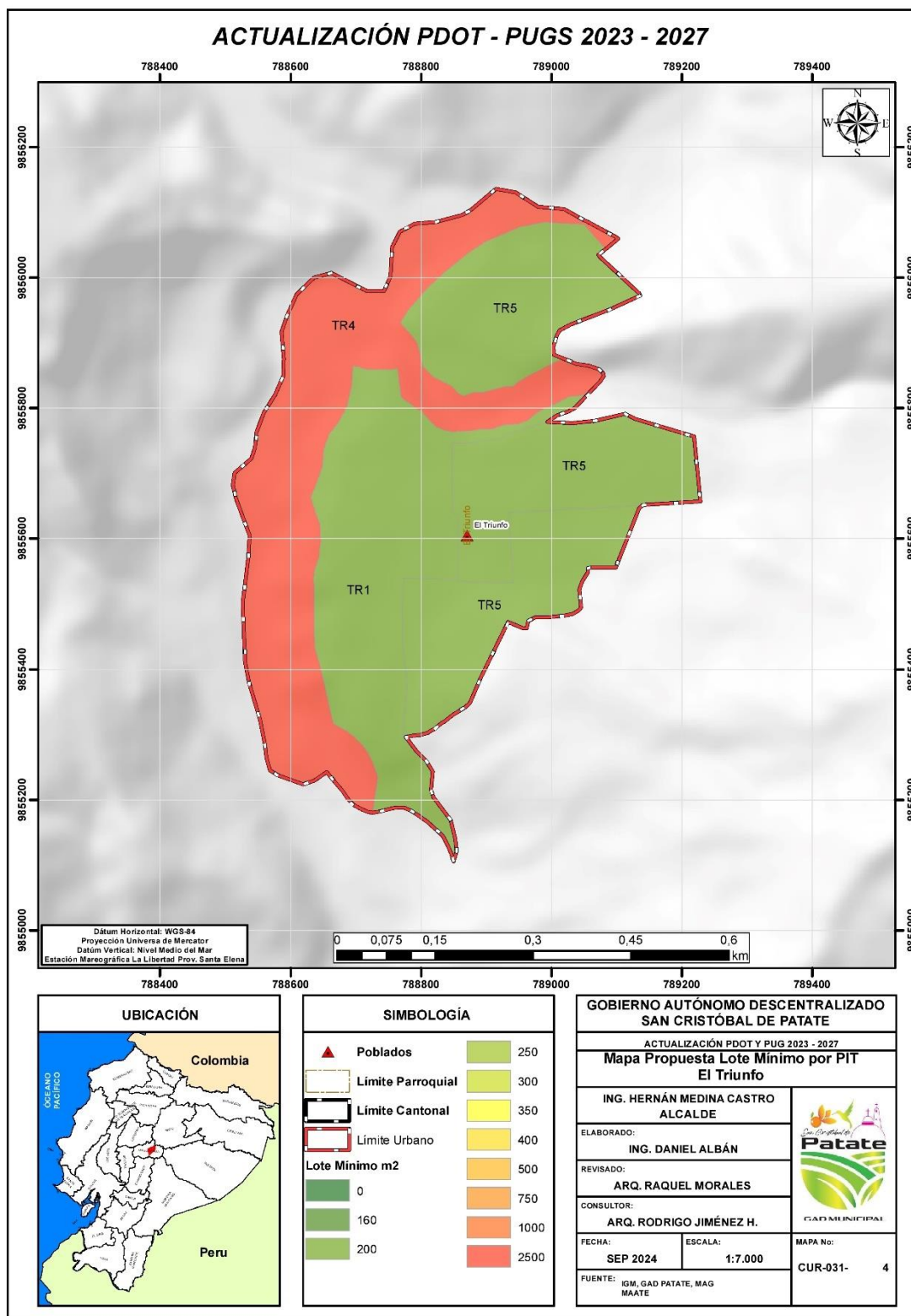
Finalmente, el sector TR4 se ha establecido un lote mínimo de 2500 m², correspondiente a la franja del río Verde y río Plata, lo que indica que se trata de un área con características especiales, este tamaño de lote sugiere una planificación orientada a la conservación y planificación en cuanto a riesgos, donde si bien se permite el fraccionamiento, más no el proceso de construcción

Tabla 136: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia El Triunfo

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
TR1	M-202-80D	200	8
TR2	V2-202-70B	200	10
TR3	V2-202-70B	300	12
TR4	P0-2500-00	2500	50
TR5	V2-202-70B	200	12

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 99: Lote mínimo parroquia el Triunfo



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Lote mínimo parroquia los Andes

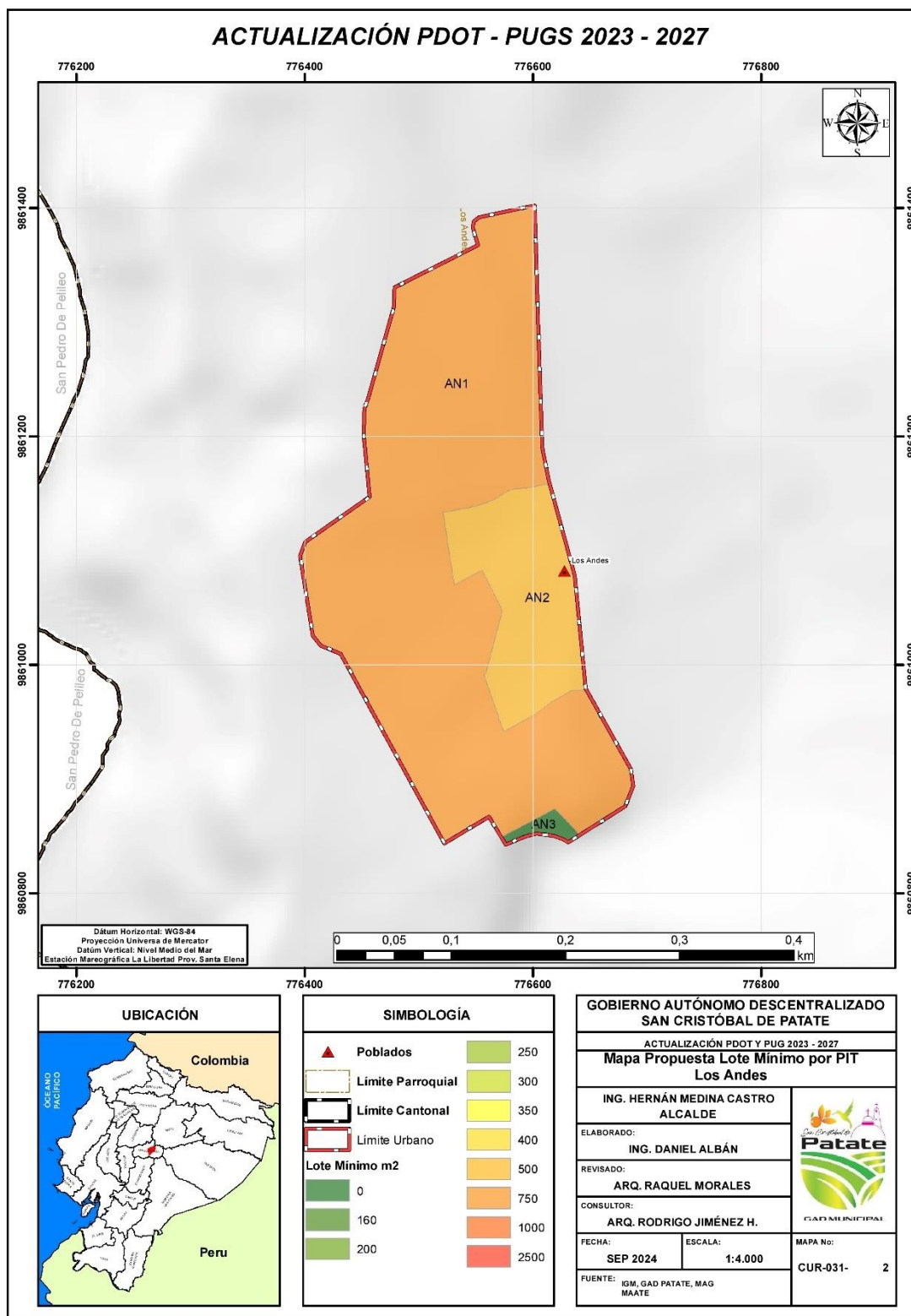
En cuanto a la parroquia los Andes se tiene establecido como lote mínimo en la zona mayormente consolidada PIT AN2 un lote mínimo de 500 m², superficie que sigue ofreciendo un espacio adecuado para el desarrollo de viviendas de mediana densidad, manteniendo un equilibrio entre el uso eficiente del suelo y la calidad de vida de los moradores, por contraparte el PIT AN1 se ha establecido con un lote mínimo de 750 m², indica una zona destinada a un desarrollo más espaciado, con un enfoque en la baja densidad y en la preservación de espacios abiertos, y que responde a la modo de vivir manifestado por sus habitantes, finalmente el PIT AN3, mantiene un lote mínimo de 0 el cual indica que es una zona donde la construcción está restringida.

Tabla 137: Fraccionamiento del suelo urbano parroquia Los Andes

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
AN1	V1-752-30A	750	15
AN2	M-502-40B	500	14
AN3	PE-0	0	0

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 100: Lote mínimo parroquia los Andes



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1.3.6.2. Forma de ocupación y retiros

La forma de ocupación asignada para los polígonos de intervención establece las siguientes categorías:

Continua a línea de fábrica, Continua, Aislada, Pareada y Pareada con ocupación del retiro frontal.

La forma de ocupación continua a línea de fábrica es designada para los PIT que actualmente se encuentran con niveles de ocupación de complementación y consolidación, así como también en sectores específicos en los que la actividad comercial se encuentre directamente involucrada como parte del uso principal definido.

La forma de ocupación continua se establece para generar áreas de reserva en el predio, mientras que; pareada y aislada se ha definido principalmente en los polígonos de uso residencial que no presentan gran fraccionamiento y que se encuentran en niveles de ocupación de formación y conformación.

En cuanto a la forma de ocupación pareada con ocupación del retiro frontal, se establece en PITS en específico donde las construcciones existentes allí, guardan relación con este tipo de ocupación, pero bajo la particularidad de que la construcción hace un uso parcial de la línea de fábrica, dejando áreas de reserva en el predio.

Forma de Ocupación y retiros Parroquia Patate

permiten diferentes tipos de distribución y separación de las edificaciones en cada sector. En los PIT con forma de ocupación "Continua sobre línea de fábrica" (PT1 y PT10), no se requieren retiros laterales ni frontales, lo que permite que las edificaciones ocupen el límite del terreno, maximizando el uso del espacio. Sin embargo, se establece un retiro posterior de 3 metros, lo que garantiza cierta distancia con respecto a la parte trasera del terreno, permitiendo espacio para áreas de servicio o circulación.

En los sectores con forma de ocupación "Sobre línea de fábrica y con retiro lateral" (PT2), se especifican retiros laterales de 3 metros en ambos lados, además de un retiro frontal nulo, lo que permite a las edificaciones ocupar completamente el frente del lote. Este tipo de configuración facilita la integración de las viviendas al entorno urbano, pero con un

control sobre la densidad lateral. Además, el retiro posterior de 3 metros es estándar, garantizando una distribución adecuada del espacio.

Los PIT con forma de ocupación "Pareada" (PT3, PT5, PT12) requieren retiros laterales de 3 metros en uno de los lados, pero permiten que las viviendas se coloquen de manera contigua sobre la otra mitad del terreno, lo que favorece una ocupación eficiente del espacio sin sacrificar privacidad. Estos retiros laterales son moderados, permitiendo una densificación controlada, mientras que el retiro posterior sigue siendo de 3 metros.

Por otro lado, los PIT con forma de ocupación "Aislada" (PT4, PT6, PT8, PT9, PT11) requieren un mayor espacio para las edificaciones, con retiros laterales de 3 a 5 metros en ambos lados, un retiro frontal de 5 metros y un retiro posterior de entre 3 a 5 metros. Este tipo de configuración busca garantizar una mayor privacidad y espacio libre entre las construcciones, lo que es típico de áreas residenciales de baja densidad, donde se favorece la separación entre viviendas y la integración de áreas verdes.

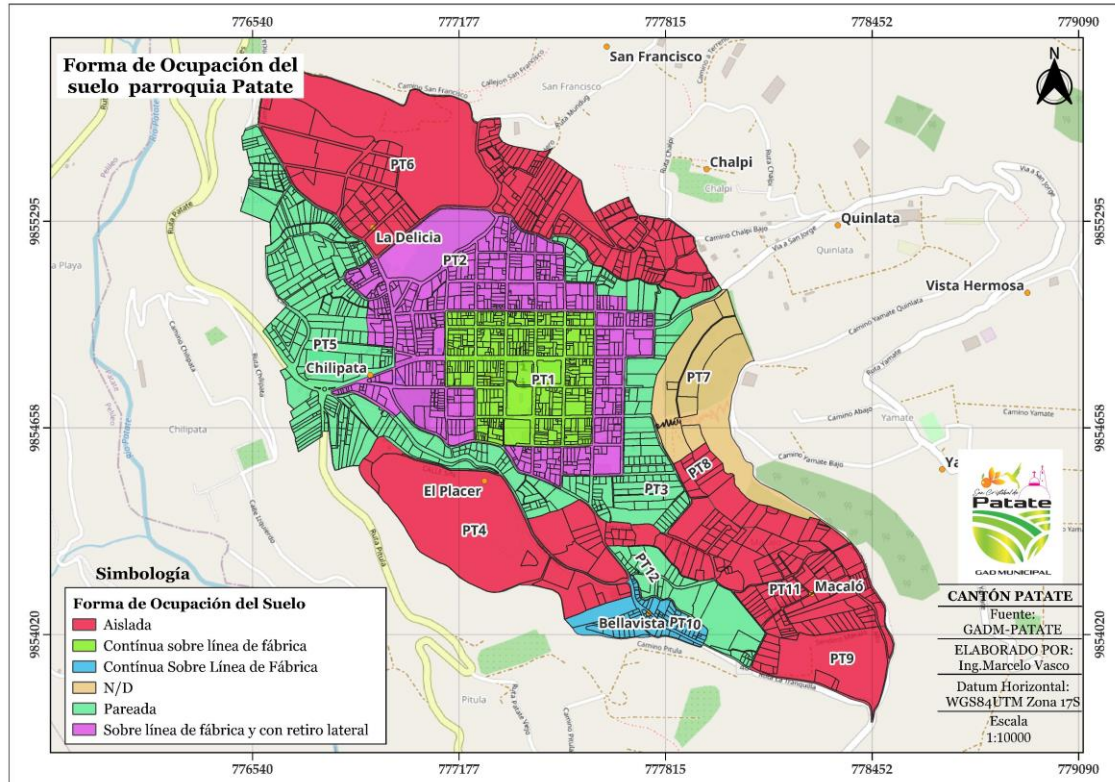
Finalmente, el PIT PT7, con la forma de ocupación "N/D" (no definida), no especifica ningún tipo de retiro, lo que sugiere que esta área está destinada a un uso diferente, relacionado con actividades que no requieren construcciones fijas o con regulaciones especiales que no implican retiros establecidos.

Tabla 138: Forma de Ocupación y retiros Parroquia Patate

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
PT1	C-203-80D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	3
PT2	M-252-75E	Sobre línea de fábrica y con retiro lateral	0	3	3	3
PT3	M-402-50B	Pareada	5	3	0	3
PT4	V1-002-30A	Aislada	5	3	3	5
PT5	M-352-60B	Pareada	5	3	0	3
PT6	V1-502-40A	Aislada	5	3	3	5
PT7	PE-2500-00	N/D	0	0	0	0
PT8	V1-1001-30A	Aislada	5	3	3	5
PT9	V1-752-40A	Aislada	5	3	3	3
PT10	V2-202-70D	Continua Sobre Línea de Fábrica	0	0	0	3
PT11	V1-502-40A	Aislada	5	3	3	5
PT12	V1-352-70B	Pareada	5	3	0	3

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 101 Formas de Ocupación del Suelo



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Forma de Ocupación y retiros Parroquia Sucre

Para el caso de la forma de ocupación de la parroquia Sucre se tiene que los PIT SC1 y SC2, con la forma de ocupación "Continua sobre línea de fábrica", no se requieren retiros laterales ni frontales, indicando que las edificaciones se ubicarán directamente sobre el límite del terreno. Sin embargo, se establece un retiro posterior de 3 metros, lo que asegura un espacio adecuado en la parte trasera de las viviendas para circulación o áreas de servicio, sin afectar la densificación en el frente del lote.

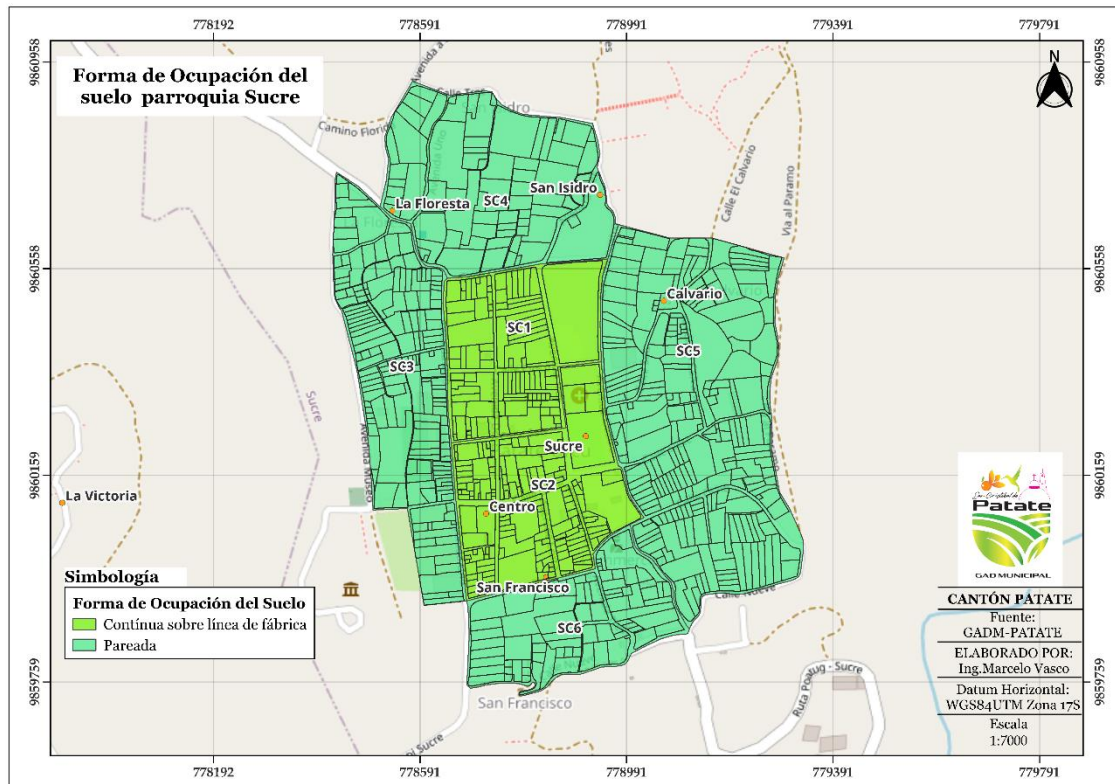
Por otro lado, en los PIT SC3, SC4, SC5 y SC6, con la forma de ocupación "Pareada", las edificaciones se construyen de manera contigua, con una separación entre ellas en uno de los lados. Los retiros laterales en estos casos varían entre 3 y 5 metros, dependiendo del PIT, mientras que el retiro posterior se mantiene en 3 metros en todos los casos. El retiro frontal también varía, siendo de 3 a 5 metros, lo que proporciona espacio suficiente para áreas de jardinería o circulación en la parte delantera de las construcciones.

Tabla 139: Forma de Ocupación y retiros Parroquia Sucre

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
SC1	M-203-70D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	3
SC2	M-163-80D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	3
SC3	V1-302-60B	Pareada	5	3	0	3
SC4	V1-302-60B	Pareada	5	3	0	3
SC5	V2-302-70B	Pareada	3	3	0	3
SC6	V1-302-60B	Pareada	3	3	0	3

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 102 Forma de Ocupación del Suelo Parroquia Sucre



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Forma de Ocupación y retiros Parroquia El Triunfo

Para el caso de la parroquia el Triunfo los PIT TR1, TR2, TR3, TR4 y TR5 presentan una variedad de configuraciones que responden a diferentes necesidades urbanísticas y normativas locales. En el PIT TR1, con la forma de ocupación "Continua sobre línea de fábrica", no se requieren retiros laterales ni frontales, permitiendo que las edificaciones se ubiquen directamente sobre el límite del terreno. Sin embargo, se establece un retiro

posterior de 5 metros, lo que proporciona un espacio adecuado en la parte trasera de las viviendas.

En los PIT TR2, TR3 y TR5, con la forma de ocupación "Pareada", las edificaciones se sitúan de manera contigua, pero con un retiro lateral en el lado no contiguo. El retiro lateral 1 varía entre 3 y 5 metros, mientras que el lateral 2 no requiere retiro. El retiro posterior en todos estos PIT es de 3 metros, lo que asegura un espacio mínimo en la parte trasera de las viviendas. Esta disposición favorece una mayor densificación sin comprometer la ventilación y la privacidad en las áreas laterales y posteriores.

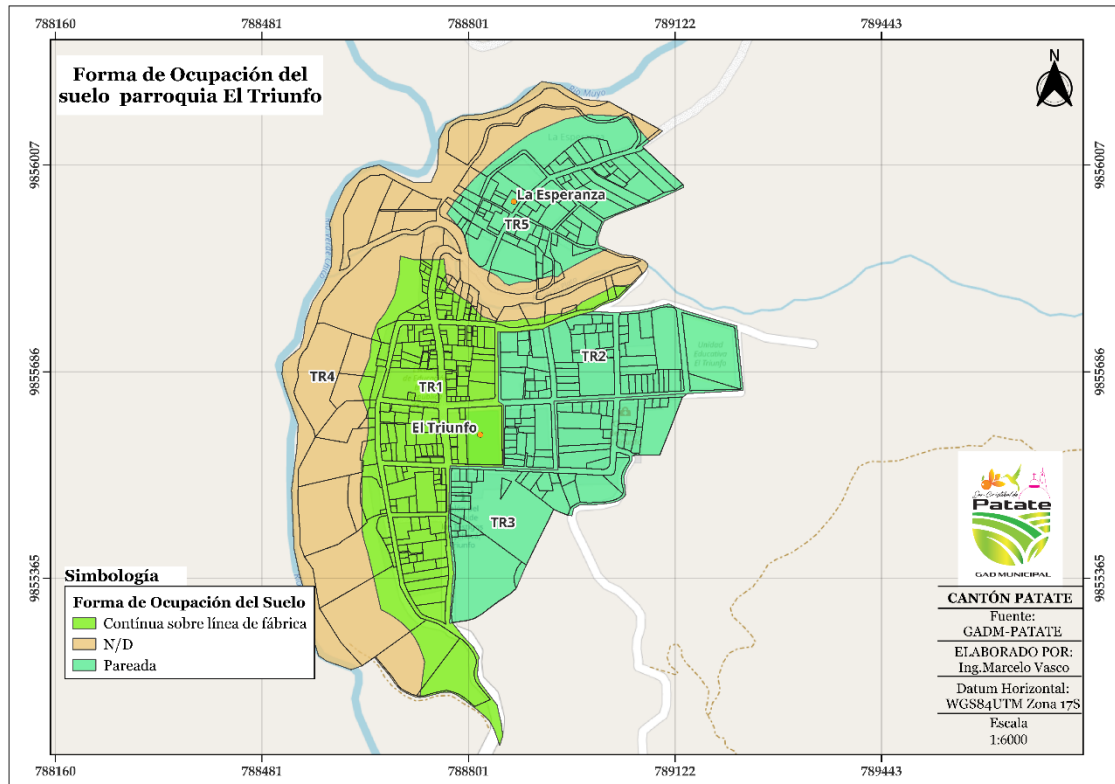
Por último, en el PIT TR4, con una forma de ocupación no definida (N/D), solo se permite fraccionamiento sin ningún enfoque de edificación por corresponder a una zona de riesgo por cuestiones de cauces hídricos que atraviesan el sector.

Tabla 140: Forma de Ocupación y retiros Parroquia el Triunfo

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
TR1	M-202-80D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	5
TR2	V2-202-70B	Pareada	3	3	0	3
TR3	V2-202-70B	Pareada	5	3	0	3
TR4	P0-2500-00	N/D	0	0	0	0
TR5	V2-202-70B	Pareada	3	3	0	3

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 103 Forma de Ocupación del Suelo parroquia El Triunfo



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Forma de Ocupación y retiros Parroquia Los Andes

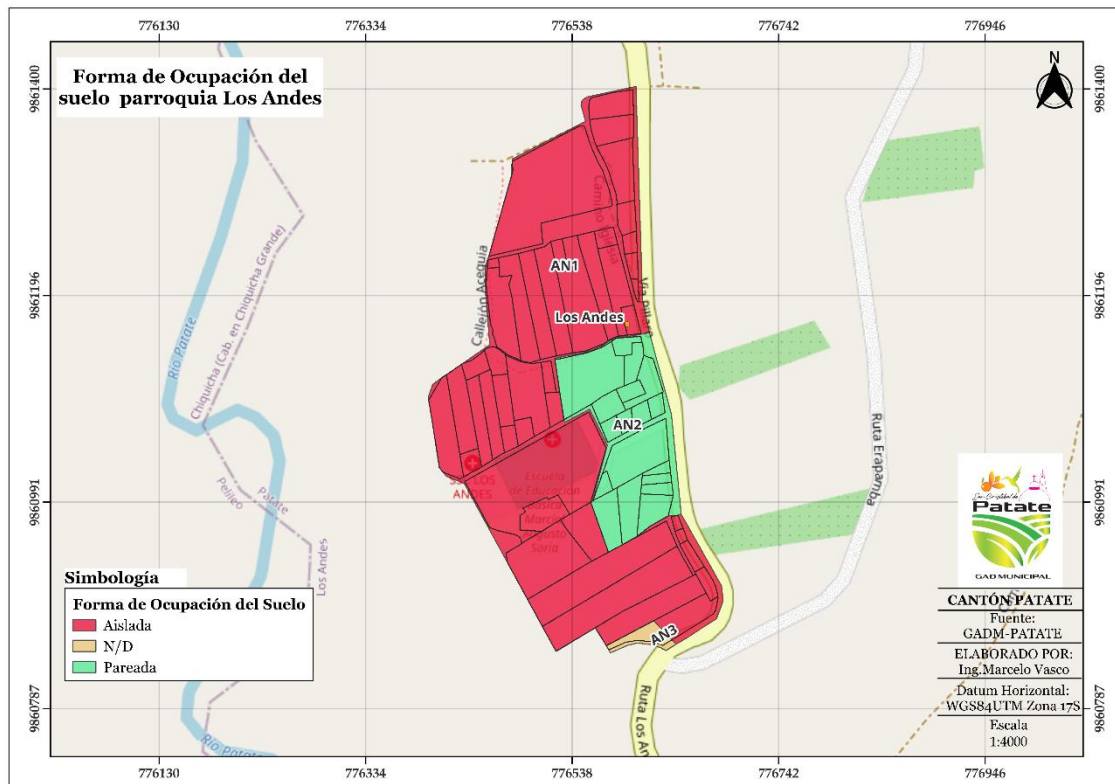
En el PIT AN1, con una forma de ocupación "Aislada", se establece un retiro frontal de 5 metros, con 3 metros de retiro lateral tanto en el lado 1 como en el 2, y un retiro posterior de 3 metros, En el PIT AN2, la forma de ocupación "Pareada" implica una disposición de las edificaciones unidas por un lateral. En este caso, se mantiene un retiro frontal de 5 metros y un retiro lateral 1 de 3 metros, mientras que en el lateral 2 también se requieren 3 metros de separación. Sin embargo, no se establece un retiro posterior, lo que podría implicar un uso más eficiente del espacio trasero del lote, permitiendo un aprovechamiento del terreno sin comprometer la accesibilidad y la distribución interna. Por último, en el PIT AN3, la forma de ocupación no está definida (N/D), ya que responde a un sector de protección adicional a que las características particulares del terreno no favorecen el proceso de edificación

Tabla 141: Forma de Ocupación y retiros Parroquia los Andes

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
AN1	V1-752-30A	Aislada	5	3	3	3
AN2	M-502-40B	Pareada	5	3	3	0
AN3	PE-0	N/D	0	0	0	0

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 104 Forma de ocupación del Suelo parroquia Los Andes



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1.3.6.3. Coeficientes de ocupación del suelo

Se han ajustado los coeficientes de ocupación en determinados Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en función de las características y necesidades específicas de cada área. En algunos casos, los coeficientes establecidos son menores a los estipulados por la normativa vigente, con el objetivo de preservar el equilibrio territorial y fomentar un desarrollo sostenible. Por el contrario, en otros PIT, mediante el análisis detallado y el levantamiento de información en campo, se ha evidenciado un aumento en el nivel de ocupación, lo que ha llevado a incrementar los coeficientes para responder adecuadamente a las dinámicas de crecimiento urbano.

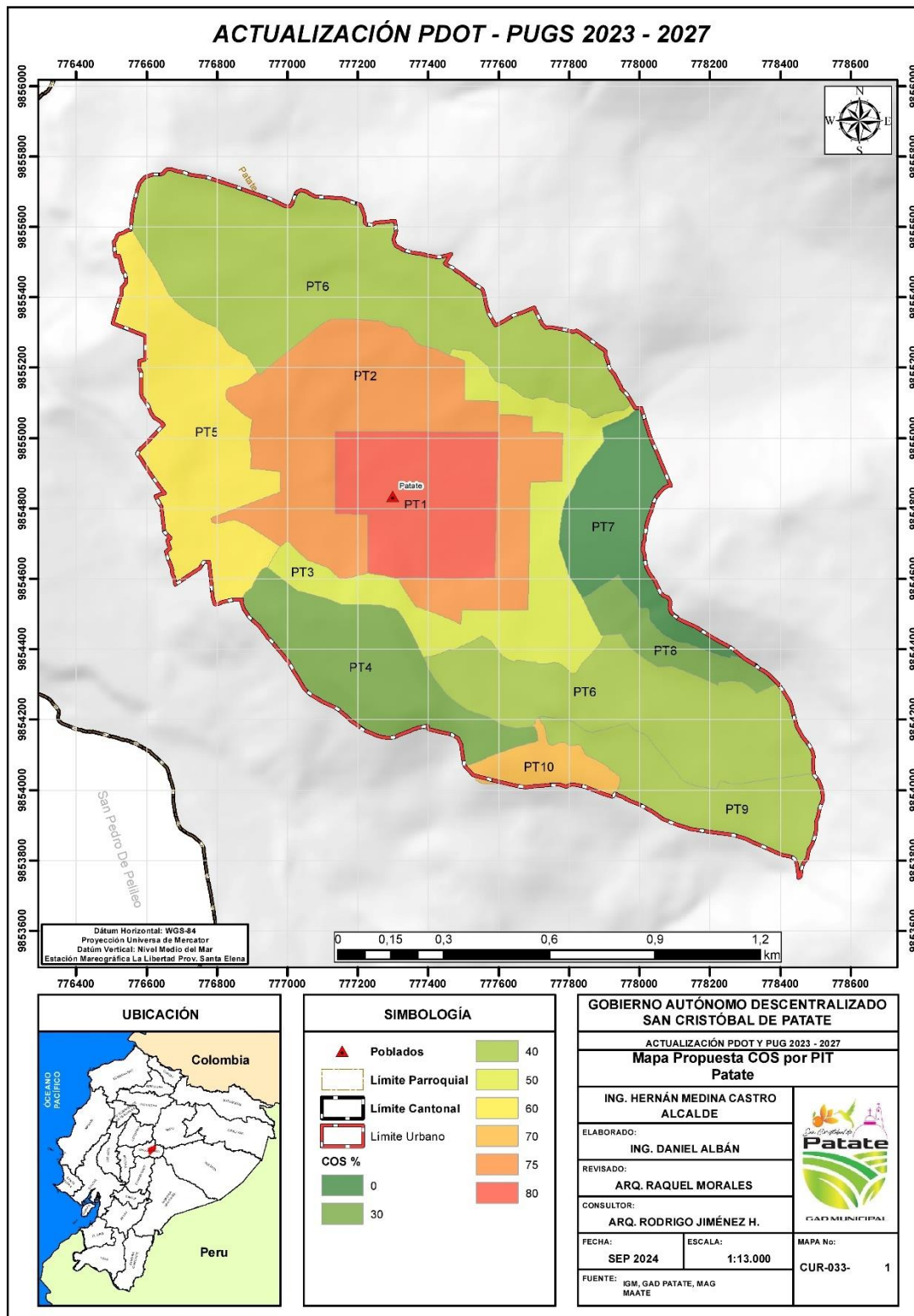
Estos cambios en los coeficientes de ocupación se basan en la evaluación de la ocupación actual y tienen como objetivo principal optimizar la eficiencia urbana. Este enfoque permite una mejor utilización del suelo disponible, garantizando que las áreas urbanas sean funcionales, accesibles y sostenibles en el tiempo. Como parte de este proceso, se han definido coeficientes de ocupación en planta baja de 60%, 70% y 80%, adaptados a las características particulares de cada área y alineados con las proyecciones de desarrollo planificado. La implementación de estos coeficientes busca equilibrar la densidad de ocupación, promover un uso eficiente de los recursos urbanos y garantizar que las áreas intervenidas sean capaces de sostener la demanda de infraestructura, servicios y actividades económicas, mientras se preservan las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de sus habitantes.

Tabla 142: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia Patate

Código de zonificación	PIT	Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (%)	Coeficiente de ocupación del suelo total (%)
C-203-80D	PT1	80	240
M-252-75E	PT2	75	225
M-402-50B	PT3	50	100
V1-002-30A	PT4	30	60
M-352-60B	PT5	60	120
V1-502-40A	PT6	40	80
PE-2500-00	PT7	0	0
V1-1001-30A	PT8	30	20
V1-752-40A	PT9	40	80
V2-202-70D	PT10	70	140
V1-502-40A	PT11	40	80
V1-352-70B	PT12	70	140

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 105: Mapa COS parroquia Patate



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Coefficiente de Ocupación del suelo parroquia Sucre

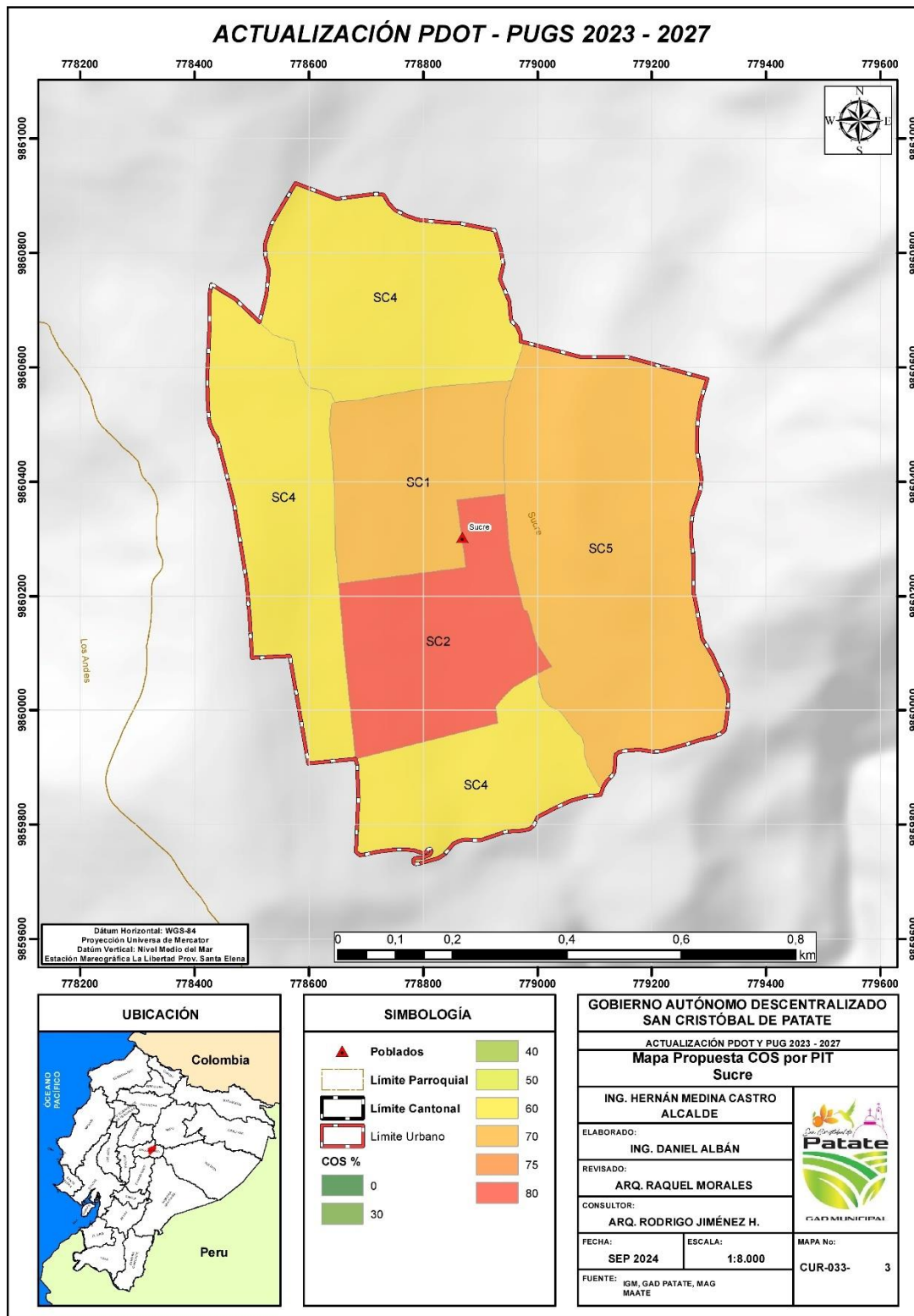
Por su parte en la parroquia Sucre se han establecido los siguientes coeficientes de ocupación en planta baja, las zonas con el código M-203-70D y V2-302-70B, correspondientes a los PIT SC1 y SC5, respectivamente, tienen un COSPB del 70%, lo que permite un uso moderado del terreno para construcciones en planta baja. Por otro lado, las áreas designadas como M-163-80D (SC2) tienen un COSPB más alto, del 80%, permitiendo un mayor nivel de ocupación en comparación con las demás, en búsqueda de seguir con el curso en vías de consolidación de los PITS centrales de la parroquia. Finalmente, las zonas etiquetadas como V1-302-60B (SC3, SC4, y SC6) se mantienen con un COSPB del 60%, reflejando un valor menor dado a que son zonas que no han evolucionado de forma disparada en cuanto al número de edificaciones en el sector.

Tabla 143: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia Sucre

Código de zonificación	PIT	Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (%)	Coefficiente de ocupación del suelo total (%)
M-203-70D	SC1	70	210
M-163-80D	SC2	80	240
V1-302-60B	SC3	60	120
V1-302-60B	SC4	60	120
V2-302-70B	SC5	70	140
V1-302-60B	SC6	60	120

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 106: Mapa COS parroquia Sucre



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Coefficiente de Ocupación del suelo parroquia El Triunfo

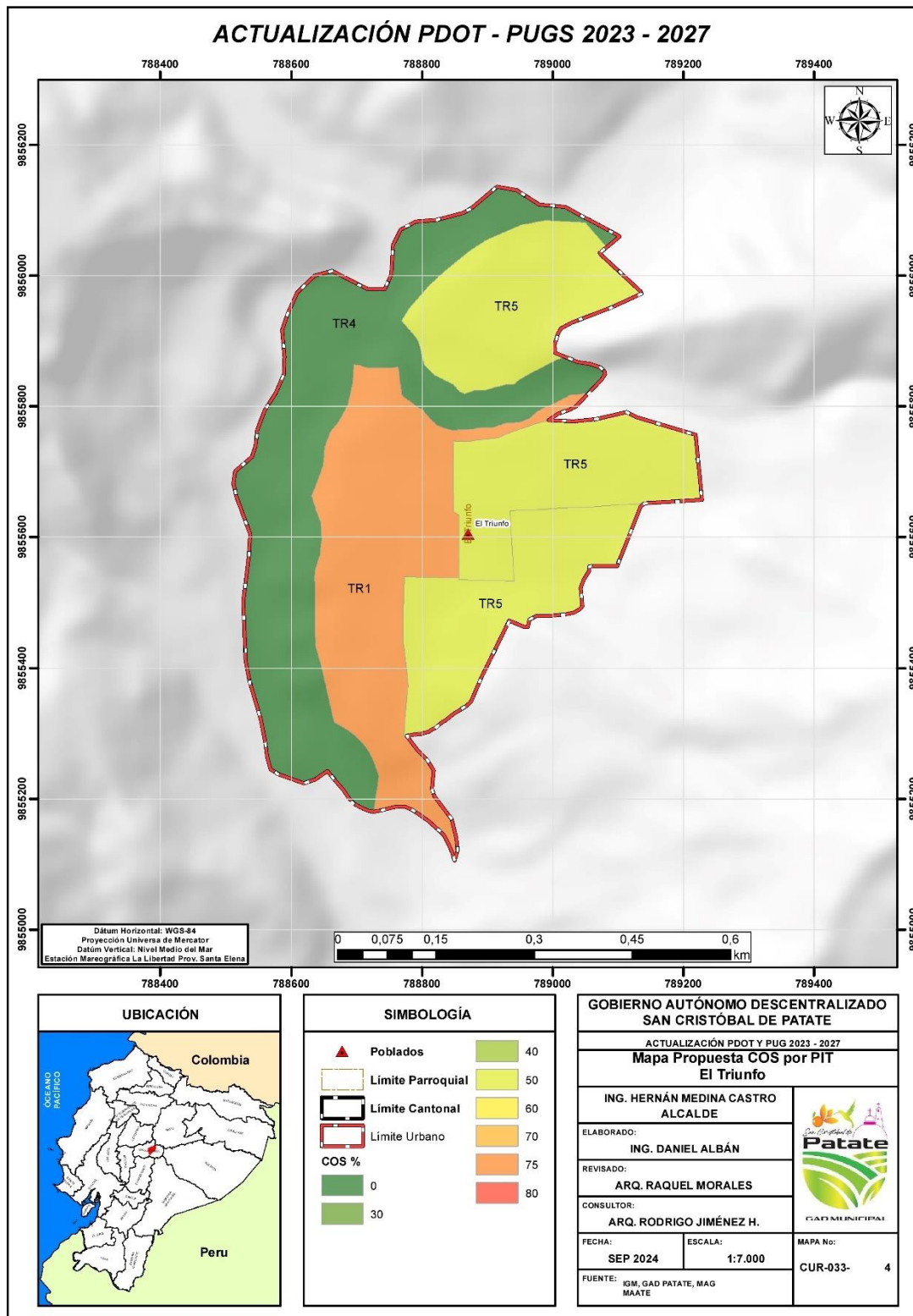
Por otro lado, la parroquia el Triunfo se tiene que las zonas con los PIT TR1 (M-202-80D), se establece un COS PB del 80%, permitiendo ocupar una mayor proporción del terreno para construir en la planta baja y está asociado a la zona con mayor cantidad de edificaciones de la parroquia, para el caso de los PIT TR2-TR3-TR5 se tiene un coeficiente de ocupación del 70% estableciendo un nivel medio de densidad para desarrollos en planta baja. Finalmente, la zona de la franja de protección hídrica establecido como PIT TR4 tiene un coeficiente del 0%, indicando que no está permitida ninguna ocupación del suelo en planta baja por tratarse de un área destinada a conservación sin fines constructivos.

Tabla 144: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia El Triunfo

Código de zonificación	PIT	Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (%)	Coefficiente de ocupación del suelo total (%)
M-202-80D	TR1	80	160
V2-202-70B	TR2	70	140
V2-202-70B	TR3	70	140
P0-2500-00	TR4	0	0
V2-202-70B	TR5	70	140

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 107: Mapa COS parroquia el Triunfo



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Coefficiente de Ocupación del suelo parroquia Los Andes

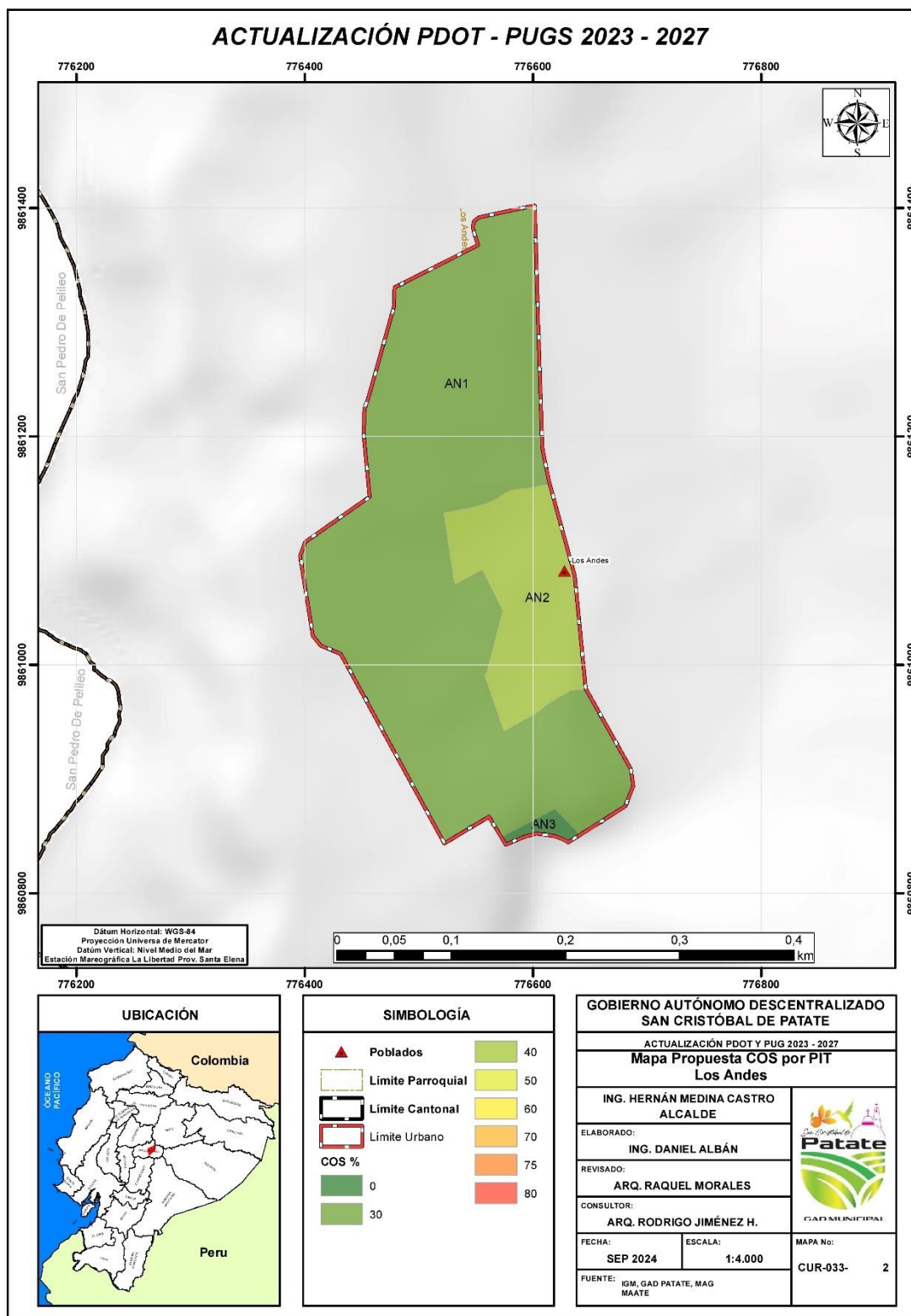
El esquema de zonificación del suelo para las áreas AN1, AN2 y AN3 establece un COS en función a las características técnicas y geográficas del lugar en ese sentido el PIT V1-752-30A (AN1) cuenta con un coeficiente de ocupación del suelo del 30%, lo que limita el uso constructivo en planta baja y promueve una baja densidad, con la intención de para preservar espacios abiertos o mantener un carácter más natural, esto en base al sentir de los moradores del sector Por otro lado, el PITM-502-40B (AN2) permite un COS del 40%, ofreciendo una mayor flexibilidad para el desarrollo urbano, buscando promover la consolidación de esta pequeña área donde se evidencia la mayor concentración de edificaciones de la parroquia, finalmente el PIT PE-0 (AN3) no permite ocupación del suelo en planta baja, con un COS de 0%, ya que se trata de un área destinada a conservación

Tabla 145: Coeficientes de ocupación del suelo parroquia Los Andes

Código de zonificación	PIT	Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (%)	Coefficiente de ocupación del suelo total (%)
V1-752-30A	AN1	30	60
M-502-40B	AN2	40	80
PE-0	AN3	0	0

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 108: Mapa COS parroquia los Andes



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1.3.6.4.Frente mínimo

Por su parte los retiros planificados para los polígonos urbanos del cantón Patate, buscan promover una adecuada ventilación e iluminación natural, y contribuir a la estética y funcionalidad del entorno urbano. Los retiros establecidos están orientados en las zonas en proceso de desarrollo la provisión de espacios para servicios como aceras, jardines o acceso a infraestructura para personas con algún tipo de discapacidad con el objetivo de formar un entorno apreciable, de comodidad y seguridad para los Patateños.

Frente mínimo parroquia Patate

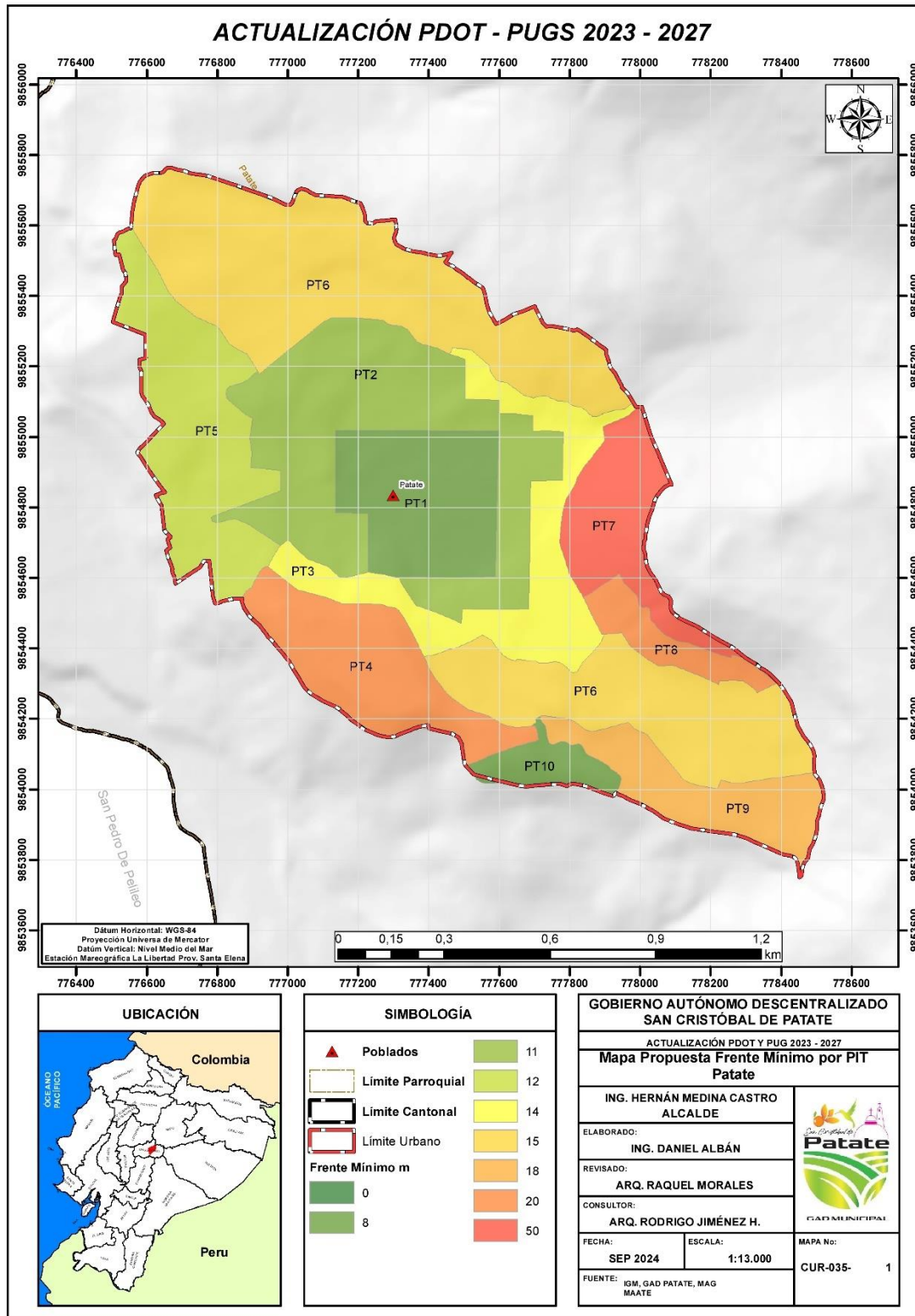
Para este caso los PIT PT1 (C-203-80D) y PT10 (V2-202-70D) se ha elegido un frente mínimo de 8 metros, ubicadas en las áreas de mayor densidad, orientadas a usos residenciales o comerciales compactos. Para el caso de los PIT PT4 (V1-002-30A) y PT8 (V1-1001-30A) se ha dispuesto frentes mínimos de 20 metros, con el objetivo de promover desarrollos más espaciosos, ideales para viviendas unifamiliares o proyectos de menor densidad, el resto de las zonas se ejemplifican en la tabla correspondiente:

Tabla 146: Frente Mínimo parroquia Patate

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
PT1	C-203-80D	200	8
PT2	M-252-75E	250	11
PT3	M-402-50B	400	14
PT4	V1-002-30A	1000	20
PT5	M-352-60B	350	12
PT6	V1-502-40A	500	15
PT7	PE-2500-00	2500	50
PT8	V1-1001-30A	1000	20
PT9	V1-752-40A	750	18
PT10	V2-202-70D	200	8
PT11	V1-502-40A	500	15
PT12	V1-352-70B	350	14

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 109: Frente mínimo parroquia Patate



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Frente mínimo parroquia Sucre

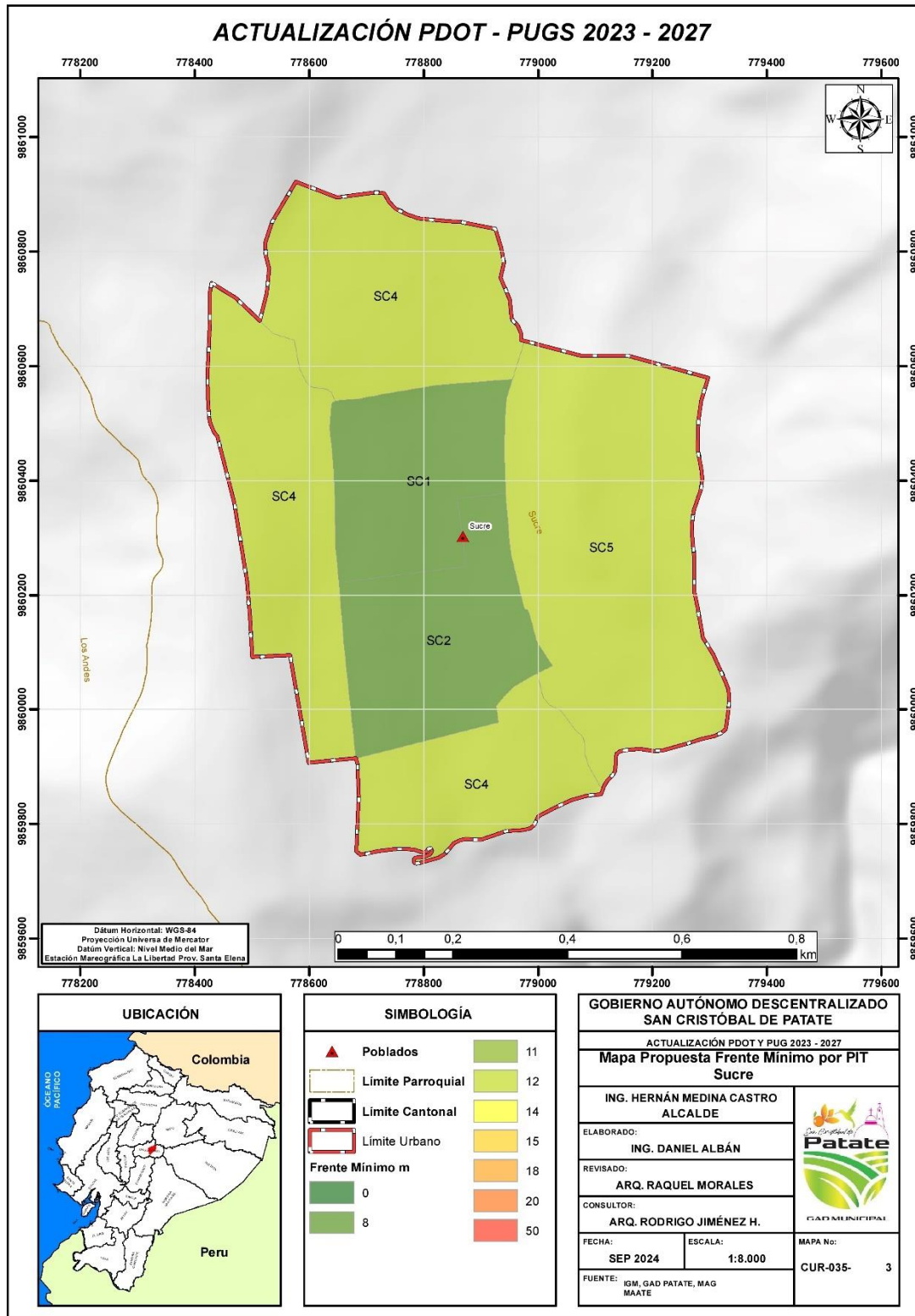
Para el caso de la parroquia Sucre los frentes más pequeños se establecen en los SC1 (M-203-70D) y SC2 (M-163-80D) con un valor de frente mínimo de 8 metros, coincidente con las áreas de mayor densidad habitacional, para los sectores laterales del polígono se tiene valores de frente mínimo en rangos de 10 a 12 metros orientadas a la consolidación de usos residenciales o comerciales compactos

Tabla 147: Frente mínimo parroquia Sucre

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
SC1	M-203-70D	200	8
SC2	M-163-80D	160	8
SC3	V1-302-60B	300	10
SC4	V1-302-60B	300	12
SC5	V2-302-70B	300	12
SC6	V1-302-60B	300	10

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 110: Frente mínimo parroquia Sucre



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Frente mínimo parroquia El Triunfo

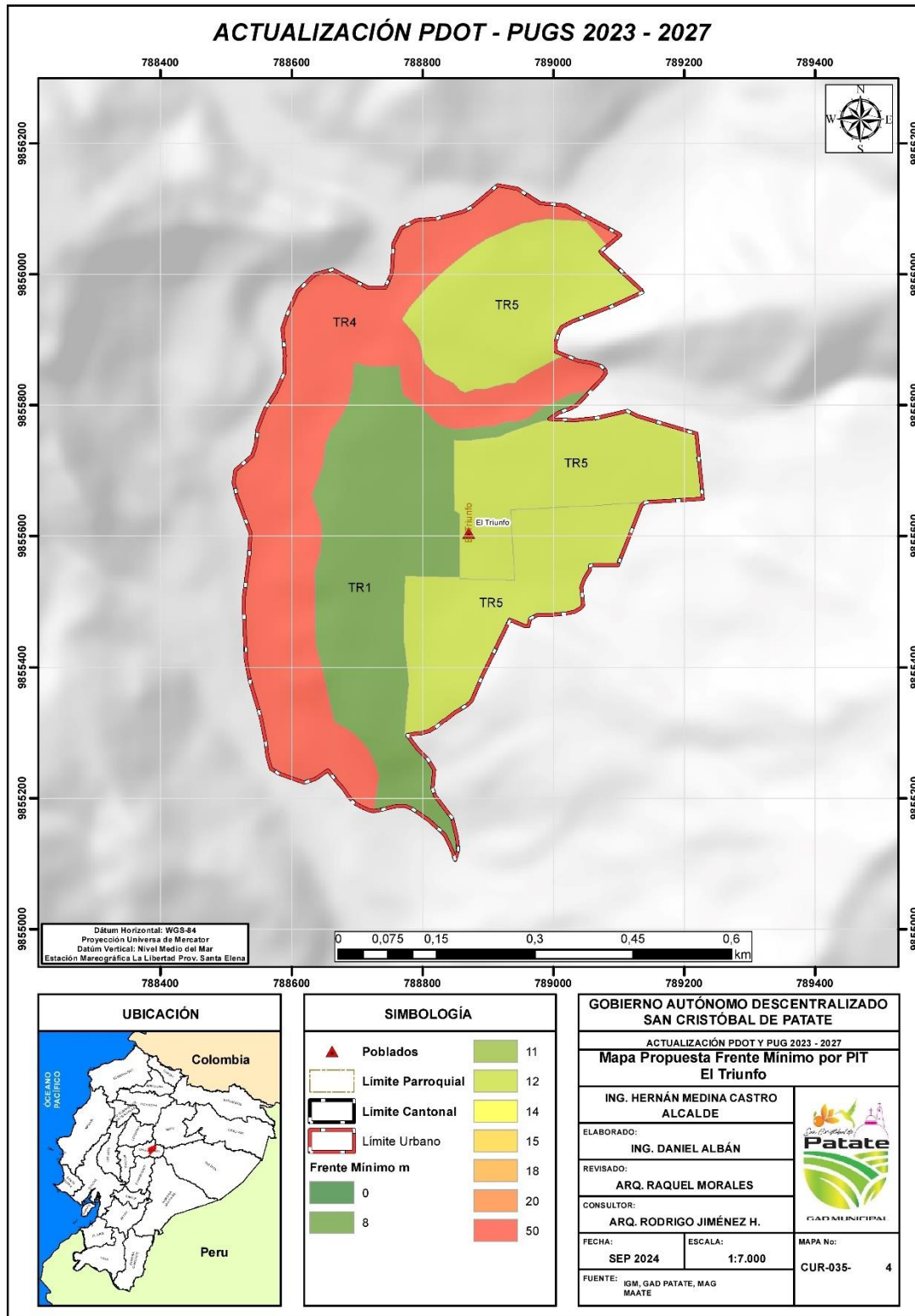
En cuanto al frente mínimo establecido en la parroquia el Triunfo se tiene al PIT TR1 como menor frente mínimo con 8 metros en conjugación con un lote de 200 m²m los PIT laterales TR2-TR3-TR5 abarcan frentes mínimos de 10,12,12 metros respectivamente, buscando que estas zonas sigan consolidándose en años futuros, finalmente el PIT TR4 se a considerado un frente mínimo de 50m debido a sus cualidades propias de esta zona al ser destinada a conservación.

Tabla 148: Frente mínimo parroquia El Triunfo

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
TR1	M-202-80D	200	8
TR2	V2-202-70B	200	10
TR3	V2-202-70B	300	12
TR4	P0-2500-00	2500	50
TR5	V2-202-70B	200	12

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 111: Frente mínimo parroquia Los Andes



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Frente mínimo parroquia Los Andes

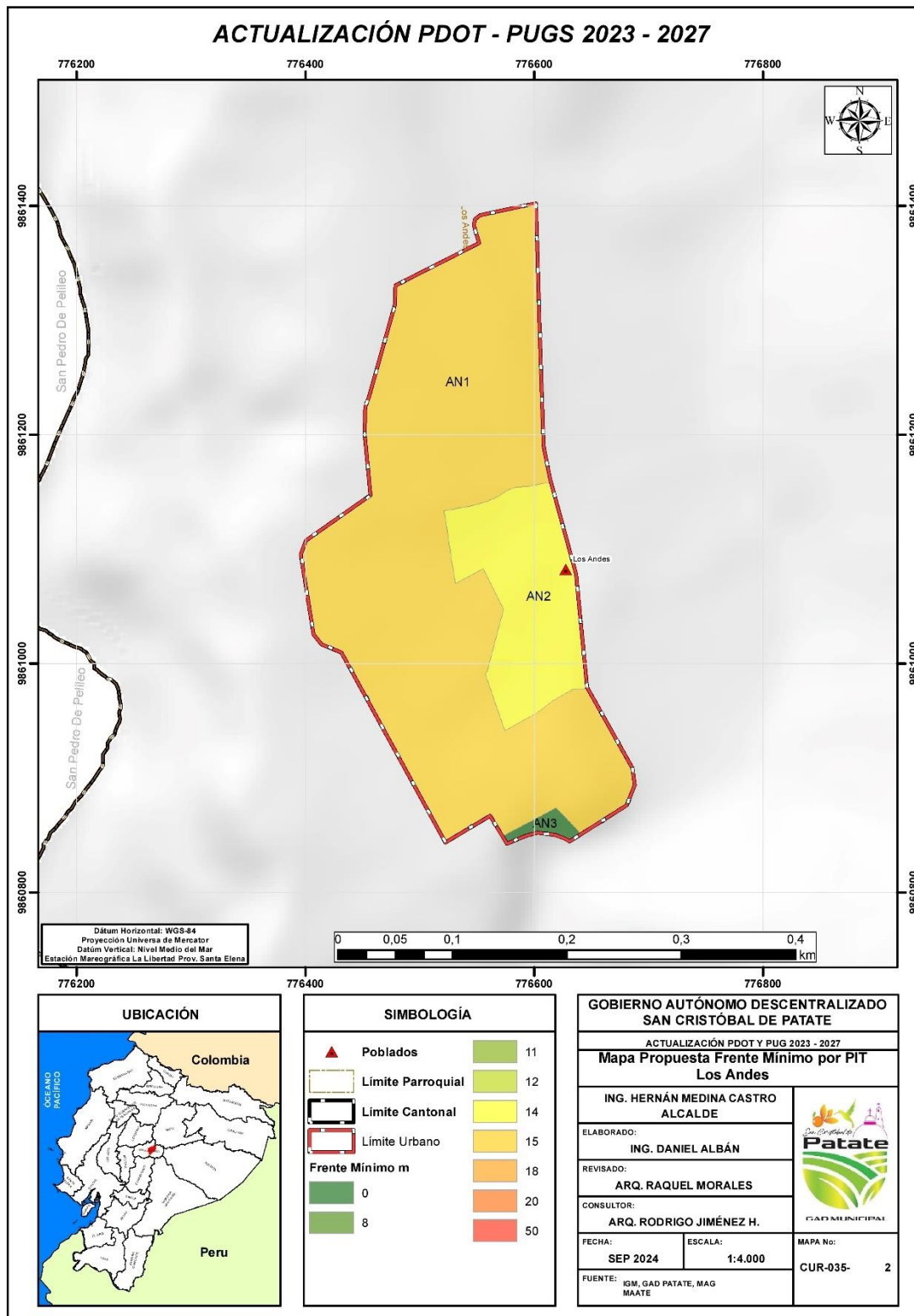
Para el caso de la parroquia los Andes se ha establecido un frente mínimo para el PIT AN1 de 15 metros y para el PIT AN2 de 14 metros esto en proporción al tamaño de lote establecido que es mayor a la comparación del resto de parroquias urbanas del cantón.

Tabla 149: Frente mínimo parroquia Los Andes

PIT	Código	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)
AN1	V1-752-30A	750	15
AN2	M-502-40B	500	14
AN3	PE-0	0	0

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Mapa 112: Frente mínimo parroquia Los Andes



Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1.3.6.5.Retiros

Adicionalmente se muestra el resto de los retiros que forman parte de los polígonos de intervención desarrollados:

Retiro Lateral 1,2 y posterior parroquia Patate

Tabla 150: Retiros parroquia Patate

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
PT1	C-203-80D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	3
PT2	M-252-75E	Sobre línea de fábrica y con retiro lateral	0	3	3	3
PT3	M-402-50B	Pareada	5	3	0	3
PT4	V1-002-30A	Aislada	5	3	3	5
PT5	M-352-60B	Pareada	5	3	0	3
PT6	V1-502-40A	Aislada	5	3	3	5
PT7	PE-2500-00	N/D	0	0	0	0
PT8	V1-1001-30A	Aislada	5	3	3	5
PT9	V1-752-40A	Aislada	5	3	3	3
PT10	V2-202-70D	Continua Sobre Línea de Fábrica	0	0	0	3
PT11	V1-502-40A	Aislada	5	3	3	5
PT12	V1-352-70B	Pareada	5	3	0	3

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Retiro Lateral 1,2 y posterior parroquia Sucre

Tabla 151: Retiros parroquia Sucre

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
SC1	M-203-70D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	3
SC2	M-163-80D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	3
SC3	V1-302-60B	Pareada	5	3	0	3
SC4	V1-302-60B	Pareada	5	3	0	3
SC5	V2-302-70B	Pareada	3	3	0	3
SC6	V1-302-60B	Pareada	3	3	0	3

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Retiro Lateral 1,2 y posterior parroquia El Triunfo

Tabla 152: Retiros parroquia El Triunfo

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
TR1	M-202-80D	Continua sobre línea de fábrica	0	0	0	5
TR2	V2-202-70B	Pareada	3	3	0	3
TR3	V2-202-70B	Pareada	5	3	0	3
TR4	P0-2500-00	N/D	0	0	0	0
TR5	V2-202-70B	Pareada	3	3	0	3

Retiro Lateral 1,2 y posterior parroquia Los Andes

Tabla 153: Retiros parroquia Los Andes

PIT	Código	Forma de ocupación	Retiros			
			Frontal	Lateral 1.	Lateral 2.	Posterior
AN1	V1-752-30A	Aislada	5	3	3	3
AN2	M-502-40B	Pareada	5	3	3	0
AN3	PE-0	N/D	0	0	0	0

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1.3.6.6. Compatibilidad de los usos de suelo

El uso de suelo residencial está definido en el Art. 33 literal 1) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. El uso de protección de riesgos corresponde al suelo, tanto urbano como rural, forma parte de utilidad para la provisión de servicios o áreas de amenazas.

Tabla 154: Compatibilidad de los usos de suelo

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
1	Mixto o Múltiple (M): Residencial Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CS) (SS).	Comercio y servicios de barrio (CB), (SB). Industrial bajo impacto (II). Equipamiento (E)	Comercio y servicios de sector (SCM);y, ciudad (CC), (SC)	Servicios recreativos para Adultos (SCX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
2	Mixto o Múltiple (M): Residencial Alta Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CS) (SS)	Comercio y servicios de barrio (CB), (SB). Industrial bajo impacto (II). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (SMC) y ciudad (CC), (SC).	Servicios recreativos para Adultos (SCX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
3	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RM) -	Industrial bajo impacto (II).	Comercial y servicios de sector (SMC); Equipamiento (E)	Todos los usos no enunciados en esta tabla

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
	Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)			
4	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (SS)(SMC); Equipamiento (E)	Todos los usos no enunciados en esta tabla
5	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CS) (SS)(SMC); Equipamiento (E)	Todos los usos no enunciados en esta tabla
6	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CS) (SS)(SMC); Equipamiento (E)	Todos los usos no enunciados en esta tabla
7	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CS) (SS)(SMC); Equipamiento (E)	Todos los usos no enunciados en esta tabla
8	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)	Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CS) (SS)(SMC); Equipamiento (E)	Todos los usos no enunciados en esta tabla
9	Residencial baja densidad (Rb)	Comercio y servicios de barrio (CB) (SB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercio y servicios de sector (CS) (SS); Industrial medio impacto (I2)	Comercio y servicios de sector (SMC). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
10	Múltiple: Residencial baja densidad (Rb) - Comercio y servicios de barrio (CB) (SB).	Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (CS) (SS)(SMC); Industrial medio impacto (I2).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
11	Mixto o Múltiple (M): Residencial Baja Densidad (RA) - Comercial y servicios de sector (CS) (SS)	Comercio y servicios de barrio (CB), (SB). Industrial bajo impacto (I1). Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (SMC) y ciudad (CC), (SC). Industrial medio impacto (I2)	Servicios recreativos para Adultos (SCX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
12	Residencial baja densidad (Rb)	Comercio y servicios de barrio (CB) (SB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercio y servicios de sector (CS) (SS); Industrial medio impacto (I2)	Comercio y servicios de sector (SMC). Todos los usos no enunciados en esta tabla.

PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
13	Protección Ecológica (Q)	Protección de Riesgos (PR)	Equipamiento (E).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
14	Equipamiento (E)	Área Verde	Protección de Riesgos (PR)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
15	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) y (SB)	Industrial bajo impacto Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (SMC) y ciudad (CC), (SC) (SCM).	Servicios recreativos para Adultos (SCX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
16	Mixto o Múltiple (M): Residencial Media Densidad (RB) - Comercial y servicios de barrio (CB) y (SB)	Industrial bajo impacto Equipamiento (E)	Comercial y servicios de sector (SMC) y ciudad (CC), (SC) (SCM).	Servicios recreativos para Adultos (SCX); Todos los usos no enunciados en esta tabla

1.3.6.7. Definición estándares urbanísticos

Los estándares urbanísticos son disposiciones obligatorias que establecen los parámetros mínimos de calidad que deben cumplir tanto el planeamiento como las intervenciones urbanísticas. Estos estándares abarcan aspectos fundamentales como la adecuada dotación y calidad del espacio público, la provisión de equipamientos urbanos, la reserva de suelo para vivienda social, la protección y valorización del paisaje, así como la prevención y mitigación de riesgos naturales o antrópicos.

Además, estos parámetros pueden incluir cualquier otro aspecto considerado necesario para garantizar un desarrollo territorial sostenible y equilibrado, teniendo en cuenta las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales específicas del área. En el caso del cantón Patate, por ejemplo, estos estándares deben reflejar la importancia de su entorno natural, su patrimonio cultural y sus dinámicas agrícolas, asegurando que el planeamiento urbano integre estrategias que fomenten tanto la preservación del paisaje como el bienestar de la población.

De esta manera, los estándares urbanísticos no solo funcionan como un marco regulatorio, sino también como herramientas para orientar las decisiones de planificación hacia un modelo territorial que promueva la equidad, la sostenibilidad y la resiliencia en los diferentes sectores del cantón. Esto incluye garantizar accesibilidad a los espacios

públicos, fomentar la cohesión social a través de equipamientos estratégicos, y mitigar posibles riesgos, como inundaciones o deslizamientos, mediante un diseño urbano sensible al contexto local.

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

Es importante destacar que los estándares urbanísticos solo aplicarán a nuevas implementaciones a partir de la entrada en vigor del presente documento, sin efecto retroactivo. No obstante, podrán establecerse procesos de adaptación para que los elementos, usos o actividades existentes se ajusten progresivamente a las nuevas condiciones. Los anexos de los estándares urbanísticos contemplados en este documento podrán ser actualizados conforme a lo dispuesto en la normativa secundaria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

1.3.6.8. Estándares urbanísticos para densidad de vivienda

- Residencial de baja densidad: Se refiere a áreas residenciales donde predominan viviendas unifamiliares de pocos pisos, con una presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos básicos de nivel barrial.

-Residencial de mediana densidad: Comprende sectores residenciales que permiten la integración de actividades económicas, comerciales y equipamientos que atienden las necesidades de un barrio o de un área más amplia dentro de la ciudad.

- Residencial de alta densidad: Corresponde a zonas residenciales con un mayor nivel de edificabilidad, donde se permite la construcción de edificaciones más altas y la inclusión de actividades comerciales, económicas y equipamientos que puedan atender a un sector considerable de la ciudad.

Los cálculos de densidades urbanas para el cantón Patate se han determinado considerando los lineamientos de aprovechamiento urbanístico para las zonas residenciales. Actualmente, las densidades en la zona urbana del cantón son bajas en buena parte de la superficie matriz del cantón, pero el análisis estructural ha identificado la necesidad de incrementar la densificación del suelo urbano en el futuro. Por ello, se han planteado densidades ajustadas que permitan una mayor concentración de población, tomando en cuenta las características morfológicas de los lotes existentes.

Estas propuestas limitan la altura de las edificaciones se alinean con las tendencias demográficas y las expectativas locales. Aunque estas densidades son más bajas en comparación con otras ciudades, reflejan las particularidades históricas, buscando un equilibrio entre el crecimiento planificado y la identidad del cantón.

1.3.6.9. Estándar urbanístico para el espacio público y equipamiento

La LOOTUGS define el espacio público como los lugares dentro de la ciudad donde todas las personas tienen el derecho de estar y desplazarse libremente. Estos espacios están diseñados y construidos con propósitos sociales, recreativos o de descanso, sirviendo como escenarios para actividades colectivas, ya sean materiales o simbólicas, que facilitan el intercambio y el diálogo entre los miembros de la comunidad.

Si bien los indicadores de espacio público ofrecen parámetros mínimos para garantizar la habitabilidad y permiten comparaciones con estándares internacionales, no reflejan completamente la importancia del espacio público en ciudades de América Latina, caracterizadas por altos niveles de desigualdad social. En este contexto, el espacio público trasciende sus aspectos físicos y se convierte en el verdadero espacio vital de los ciudadanos, funcionando como un punto de encuentro y un lugar para el intercambio y la expresión colectiva que da vida a la ciudad.

Para establecer un estándar adecuado de espacio público, es crucial diferenciar entre espacio público efectivo y no efectivo. El espacio público efectivo incluye áreas diseñadas para la estancia, como parques, plazas, plazoletas y zonas verdes. Por otro lado, el espacio público no efectivo abarca áreas destinadas principalmente a la circulación, como

alamedas, andenes, ciclorutas, vías peatonales, aceras y calzadas. Por tanto, el cálculo de los estándares urbanísticos debe basarse únicamente en el espacio público efectivo, ya que este es el que directamente impacta en la calidad de vida y el bienestar de la población.

Tabla 155: Clasificación del espacio público para la definición del estándar urbanístico.

Espacio público y estándar urbanístico	
Espacio Público efectivo (A)	Zonas verdes + parques + plazas + plazoletas
Espacio Público efectivo (B)	Alamedas + vías peatonales + andenes + ciclo-rutas + sistema de áreas protegidas + zonas de ronda hidráulica + calzada + separadores
Espacio público total	A + B
Espacio público efectivo	B
<i>Espacio público verde</i>	<i>Zonas verdes + Parques + Estructura ecológica principal</i>

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

En cuanto a la calidad de estos espacios, se pueden aplicar los 12 principios propuestos por *Jan Gehl en su libro Cities for People* (2013), los cuales ayudan a evaluar si un lugar puede considerarse un buen espacio público. Estos principios son:

1. Protección contra el tráfico
2. Seguridad en los espacios públicos
3. Protección contra experiencias sensoriales desagradables
4. Espacios para caminar
5. Espacios de permanencia
6. Disponibilidad de lugares para sentarse
7. Oportunidad de observar
8. Posibilidad de conversar
9. Áreas para ejercitarse
10. Espacios públicos de escala humana
11. Oportunidad de aprovechar el clima
12. Creación de una buena experiencia sensorial, generalmente relacionada con la presencia de vegetación.

1.3.6.10. Estándares urbanísticos para equipamiento según los radios de influencia

Además del indicador de m² por habitante, se utiliza otro parámetro para garantizar el acceso equitativo a los equipamientos urbanos, basado en la cobertura según radios de influencia. Este criterio establece distancias específicas dependiendo de la escala y función de cada equipamiento. Existen numerosos ejemplos de normativas que definen estos radios de influencia, alineándolos con estándares nacionales e internacionales en áreas como salud, educación y medio ambiente.

En el caso del cantón Patate, este enfoque es especialmente relevante debido a su configuración territorial dispersa y su carácter predominantemente rural. La planificación debe garantizar que los equipamientos sean accesibles para todos los habitantes, considerando tanto los centros urbanos como las comunidades rurales. Por ello, es crucial ajustar estos radios de influencia a las particularidades del cantón, asegurando que las distancias sean prácticas y funcionales para su población.

A continuación, se presentan cuadros que detallan los estándares de equipamiento según los radios de influencia, basados en las directrices de entidades públicas estatales en los sectores mencionados. Estos parámetros han sido adaptados para reflejar las necesidades y condiciones específicas de Patate.

- **Normativa nacional:**
 - Acuerdo N° 483-12 del Ministerio de Educación para la definición de Estándares de Infraestructura Educativa. 2012
 - Acuerdo N°1484 del Reglamento de Aplicación para el proceso de licenciamiento en los establecimientos del primer nivel de atención del sistema nacional de salud del Ministerio de Salud Pública del Ecuador.
 - Homologación de Equipamientos de Seguridad; Ministerio del Interior, 2010; Policía Comunitaria Manual de Gestión Administrativa y Operativa; Ministerio del Interior, 2014.
 - Catálogo de Construcción Unidad de Policía Comunitaria; Servicio de Contratación de Obras; Presidencia de la República del Ecuador

Tabla 156: Estándares para Equipamiento de Educación

Categoría Área	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (unidades)
Educación	Zonal	Campus Universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)		
		Centro Internacional de posgrados	Nacional			
		Centros de Capacidad Especializada	Nacional			
	Distrital	Extensión Universitaria	Distrital			
		Aulas de Capacitación	Distrital			
		Institutos Tecnológicos	5000			
	Sectorial y Barrial	Centros de Desarrollo Infantil	400	400		900m2
		Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800	7000	1.7	1.2Ha
		Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1000	9000	1.7	1.5Ha
		Unidad del Milenio	sectorial	1000	3	3Ha
Estudio a Distancia						
Centros Bilingües						

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Tabla 157: Estándares para Equipamiento de Bienestar Social

Categoría Área	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (unidades)
BIENESTAR SOCIAL	Zonal	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad	Regional	Regional		De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Toda la ciudad	Toda la ciudad		3000m2
		Centro de atención para				De acuerdo a estudios de detalle

		personas con discapacidad				
		Centro de Gestión Animal	Toda la ciudad	Toda la ciudad		De acuerdo a estudios de detalle
	Distrital	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones)	Toda la ciudad	Toda la ciudad		De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la ciudad	Toda la ciudad		
		Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la ciudad	Toda la ciudad		
		Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)	Toda la ciudad	Toda la ciudad		
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria	1000	5000	0.06 – 0.1	300m2 – 500m2
		Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)	TIPO A - 40	500 - 1000	0.9	400m2
			TIPO A - 41			800m2
			TIPO C 800			916m2
	Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquia	-		De acuerdo a estudios de detalle

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Tabla 158: Estándares para Equipamiento de Salud

Categoría Área	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (unidades)		
Salud	Zonal	Tercer Nivel de Atención					Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud	
		Centros especializados Regional	Regional					
		Hospital Especializado						
		Hospital de Especialidades						
	Distrital	Segundo Nivel de Atención						50000
		Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico	Zonal	1				
		Centro de especialidades						
		Centro clínico - quirúrgico ambulatorio						
		(Hospital del día)						
		Hospital Básico						
		Hospital General						
	Sectorial y Barrial	Primer Nivel de Atención						
		Puesto de Salud						
		Centro de Salud - A	-	2000 - 10000	0.15	1500m2		
Centro de Salud - B		-	10001 - 25000	0.17	4250m2			
Centro de Salud - C		-	25001 - 50000	0.14	7200m2			

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Tabla 159: Estándares para Equipamiento de Cultura

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno/hab m2/hab	Lote mínimo (Unidades)
CULTURA	Zonal	Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	De acuerdo a estudios de detalle

		Casa de la Música	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	
	Archivo Histórico del Cantón	Cantonal	Todo el Cantón	(*)		
	Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)	1 a 5 ha
	Centro Cultural Zonal: con Salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifuncional, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	0,2		1500 m2
	Museos					
Distrital	Auditorios / Teatros					
	Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aula multimedia, espacio administrativo		1000	5000	0,1	500 m2
Sectorial / Barrial	Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyecciones, salas de uso múltiple, administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0,1		500 m2

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Tabla 160: Estándares para Equipamiento de Recreación y Parques

CATEGORÍA	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno/hab m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
-----------	-------------------------------------	------	-------------------------	----------------------	----------------------------	------------------------

RECREACIÓN	Zonal	Parque Nacional	Regional	Regional			
		Parque Cantonal	Regional	Regional		> 10 Ha	
		Complejo Ferial	Regional	Regional		5 a 10 Ha	
		Estadio	Regional	Cantonal		5 Ha	
		Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal	-	5 Ha	
	Distrital	Parque de Bosque Protector	Toda Área Urbana	Toda Área Urbana			> 10 Ha
		Parque de Ciudad	3000	50000	2		> 10 Ha
		Complejo Deportivo o Polideportivo: con piscina, canchas de fútbol, tenis, baloncesto, voleibol, pista de atletismo, gimnasio, etc.	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad			5000 a 10000 m2
	Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1000	10000	1,5		>5000 m2
		Plazas	-	7000	0,2		>1400 m2
		Plazoletas	-	2500	0,2		>500 m2
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1000	0,5		300m2 a 1000m2
		Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad	-		-

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

Tabla 161: Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

CATEGORÍA	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área de Terreno/hab m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
SEGURIDAD	Zonal	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		

		Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 Ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1.1 Ha
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m ² - 1000 m ²
		Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m ²
APROVISIONAMIENTO	Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		
		Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		
	Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y no Perecibles)	1500	10000	0.11	3000 a 10000 m ²
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (De productos Perecibles y no Perecibles)	800	5000	0.28	1400 m ²
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
		Administración y Gestión de Empresas Municipales				
	Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Parroquia	Parroquia		500 m ²

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

COMPONENTE URBANISTICO

SUBPRODUCTO 4

CONSTRUCCION DE LA GESTION Y HABILITACION DEL SUELO

Para la revisión de los instrumentos de Gestión Territorial, es necesario enmarcar primero los principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en función de lo establecido en el Artículo 5 de la LOOTUGS que establece:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

Artículo 44.- Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 45.- Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 46.- Beneficios. Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

1.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo del cantón Patate PUGS 2024- 2032, y los planes complementarios que los desarrollen.

En función de lo establecido en el artículo 47 de la LOOTUGS. - Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen, para lo cual se establece la siguiente tabla.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	
INSTRUMENTO	AMBITO DE APLICACION
Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios	Unidades de actuación urbanística
Instrumentos para invertir la morfología urbana y la estructura predial	<ul style="list-style-type: none"> • Reajuste de terrenos Integración inmobiliaria • Fraccionamiento, partición o subdivisión Cooperación entre partícipes
Instrumentos para regular el mercado del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho de adquisición preferente • Declaración de desarrollo y construcción prioritaria • Declaración de zonas especiales de

	<p>interés social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anuncio del proyecto Afectaciones • Derecho de superficie Bancos del suelo
Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano	Concesión onerosa de derechos
Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho	Declaratoria de regularización prioritaria

Elaborado por: equipo Técnico Consultor

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

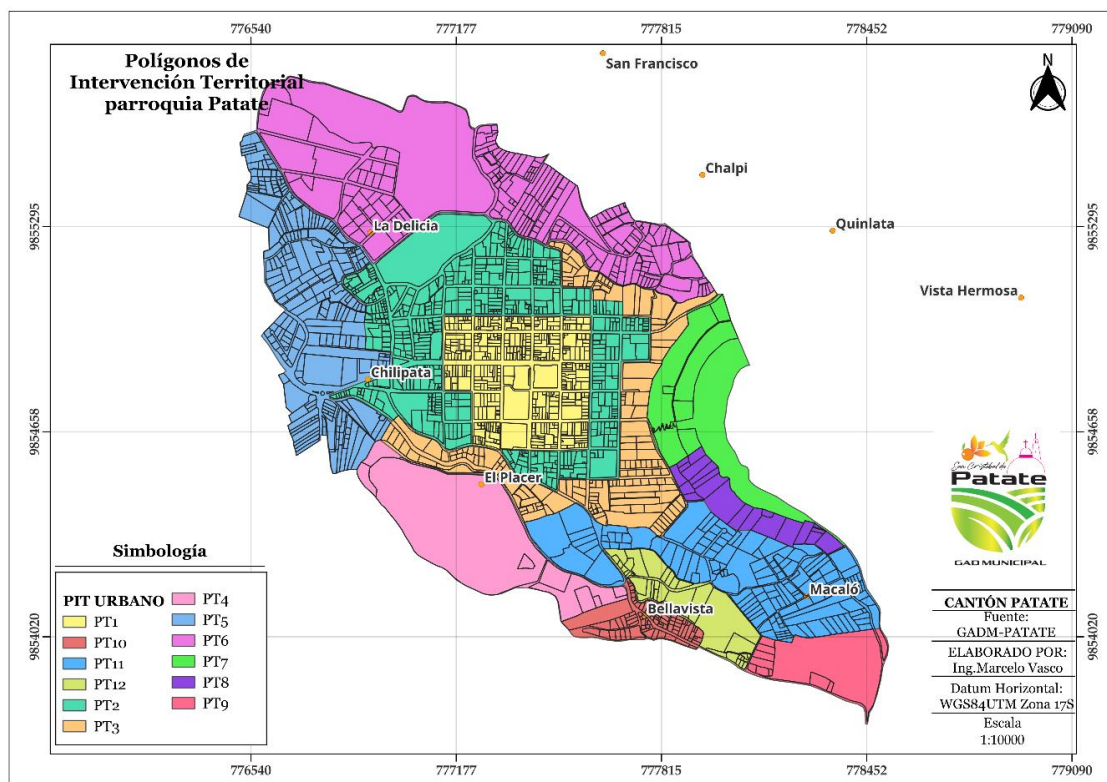
Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

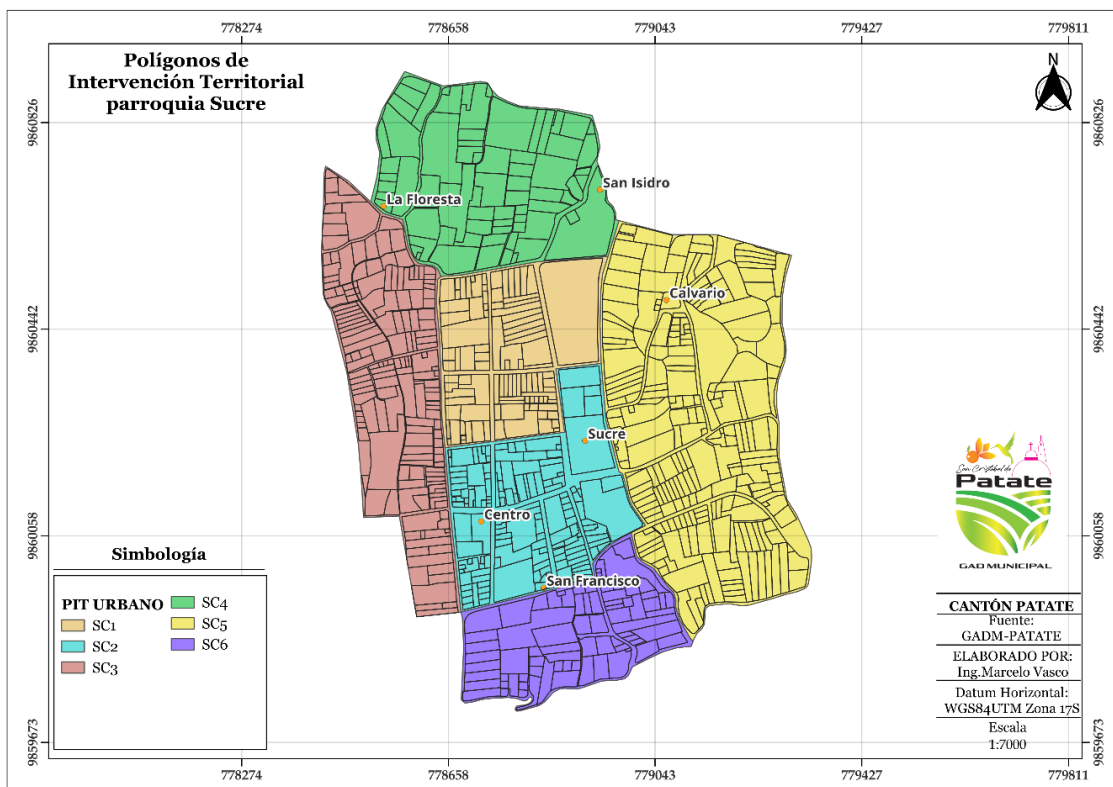
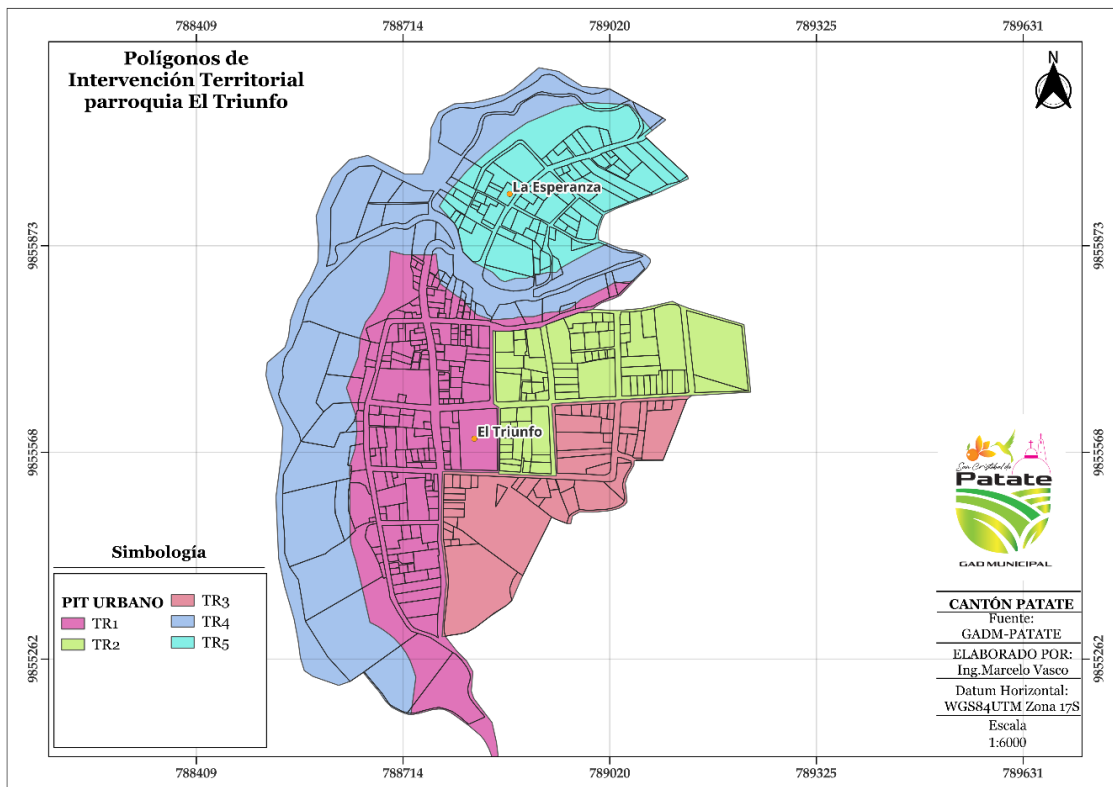
Estos principios permiten comprender las decisiones acerca de la planificación y gestión del suelo que se adoptan bajo el principio general del interés público por sobre el interés privado, priorizando las necesidades de la población principalmente el acceso a una infraestructura de soporte que tienda a garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y consecuentemente gozar de un espacio público de calidad, con sentido de pertenencia .

En función de las características y particularidades del cantón San Cristóbal de Patate, es necesario establecer y acoplar instrumentos de gestión del suelo que permita una forma clara de gestión y habilitación del suelo, que permita el acceso al planeamiento urbanístico a través de derechos y obligaciones.

La LOOTUGS en su art. 48 establece, como el instrumento que promueve el reparto equitativo de los beneficios que se derivan del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo esto entre actores sean públicos o privados que estén involucrados en función de las cargas que se tomen. Este instrumento se lo aplica en las unidades de actuación urbanista que vienen a ser áreas de gestión del suelo que se determinan mediante el plan de uso y gestión del suelo.

Por tanto, las unidades de actuación urbanística territorializadas dentro de la ciudad de Patate comprenderán los sectores norte de la Delicia y parte de San Francisco dentro del polígono PT6, en la parte sur oriental los polígonos PT9 y PT11 del sector de Macaló, constituyen unidades de actuación urbanística que la municipalidad deberá aplicar este instrumento para el desarrollo del sector y conectar con las áreas consolidadas de la ciudad, puesto que son sectores con falta de un trazado vial definido







Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.

Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.

Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado

metropolitano o municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Integración inmobiliaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades

de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cooperación entre partícipes. Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. Una vez aprobado por la administración municipal o metropolitana, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

3. Instrumentos para regular el mercado del suelo

Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés

social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Ejercicio del derecho de adquisición preferente..-Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Efecto de compraventa sin notificación. La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato.

Además, le faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La

indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Declaración de zonas especiales de interés social. El GAD San Cristóbal de Patate en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que la municipalidad proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

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, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Afectaciones. Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Enajenación de predios afectados. El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado.

Si no hiciera uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Derecho de superficie. El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Bancos de suelo. Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Concesión onerosa de derechos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano

podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Del Pago. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

5. Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho

Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Obligatoriedad del levantamiento de información. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la

ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

1.4.1. Instrumentos de habilitación del suelo

1.4.2. Fraccionamiento del suelo

Definición. - Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana o rural, al proceso técnico de división de un predio, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades.

El GAD municipal en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante ordenanzas; y de acuerdo con lo señalado por Art. 424, 470 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS.

En todo fraccionamiento, lotizaciones, subdivisiones o parcelación, en suelo urbano o rural, de requerirse vías, su diseño vial estará sujeto a la presente ordenanza en lo dispuesto en el Capítulo Sistema de vialidad cantonal.

Fraccionamiento, partición o subdivisión urbana. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en dos o más predios, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal San Cristóbal de Patate, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PUGS-Patate 2032.

Se permitirán propuestas de división cuando se plantee un solo lote interior con ingreso de 3 metros de ancho hasta una profundidad de 30 metros que servirá únicamente para acceso del lote, sobre este ingreso no se permitirá construcciones.

Fraccionamiento menor a diez lotes urbanos (Lotización). - Es la división de un terreno situado en suelo urbano desde dos (2) a diez (10) lotes y que todos deban tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto aprobado por el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate, En caso de que no exista infraestructura básica pública, se exigirá

al propietario o promotor, dejar aperturada la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado por Art. 424, 470 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS

Fraccionamiento mayor a diez lotes urbanos (Urbanización). - Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Patate o de sus cabeceras parroquiales, aptos para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS PATATE 2032; que tenga un número mayor a diez (10) lotes, que deberá obligatoriamente ser dotado de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como fraccionamiento cuando la partición o subdivisión requiera por parte del propietario o promotor, de una o más vías sean peatonales o vehiculares se deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado en el Art. 424 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS.

Fraccionamiento agrícola o Parcelación agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, al Código Orgánico Ambiental y su Reglamento; y, a esta Ordenanza; en tal virtud, cada Polígonos de Intervención Territorial rural tiene su normativa particular en función de la sub clasificación de suelo y uso principal.

Serán autorizadas mediante Resolución Administrativa de la máxima autoridad o por delegación al Departamento de Planificación, previo cumplimiento de los requisitos habilitantes e informes técnicos favorable; deberá protocolizarse en la notaría e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

c) En caso de fraccionamientos superiores a 10 lotes, se justificará su finalidad, que, en caso de no ser partición hereditaria, donación o venta de progenitores a hijos, se

considerará un fraccionamiento con fines de lucro, por lo que se sujetará al Art.424 del COOTAD en función del área verde, deberán contar con la autorización del ente rector Agrario Nacional. Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas, que cumplan con las especificaciones establecidas en la presente ordenanza.

En suelo rural productivo se determinan los siguientes Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo lote mínimo:

- Asentamientos Humanos Delimitados: mayor o igual a 300 m²
- Lote agrícola: 1000 m²

En propuestas de Parcelación agrícola se permitirán su división cuando se plantee máximo dos lotes interiores, con un ingreso de 3.0 metros de ancho hasta una profundidad de 60 metros que servirá únicamente como acceso de estos lotes

Fraccionamientos para proyectos de vivienda de interés social. – Se podrán desarrollar en las zonas urbanas o rurales, se permitirá fraccionamientos con áreas menores a las requeridas, para viviendas de interés social gubernamental, con un área de lote mínimo de 200 m², debiendo el o los propietarios justificar a través de la entidad gubernamental respectiva y deberán regirse a:

a) **Normas de zonificación:** Los fraccionamientos para proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación, establecidas en la presente normativa.

b) **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

División de hecho. - Se entenderá como tal a aquella división de un predio urbano o rural, en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales planificados y ejecutados por el GAD Municipal o Provincial, y que estas vías ya se encuentren en servicio y/o aperturadas, para lo cual el propietario de requerirlo solicitará la municipalidad formalizar dicha división. No cabe la exigencia de dotación infraestructura ni el porcentaje de cesión, siempre y cuando no se aumente la cantidad de lotes generados por dicho trazado municipal. No constituye una división de hecho el cruce de una acequia o paso de agua y su servidumbre, dicho predio será catastrado como un cuerpo cierto.

Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con una superficie inferior a los 90 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m., éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ordenanza respectiva y de acuerdo al avalúo catastral.

Fraccionamientos o División por excepcionalidades en suelo urbano y rural.- para efectos de la presente ordenanza, se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos por esta normativa, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano y rural, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento hasta un máximo de diez (10), sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio de suelo urbano constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 150.00 m² y que exclusivamente tengan como beneficiarios directos de padre a hijos; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de otras personas.
- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo urbano, resultante de la sucesión hereditaria por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes dentro del polígono; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 200 m².
- c) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural, resultante de la sucesión hereditaria por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 750 m².

- d) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural por sucesión hereditaria o donación legitimaria, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, en este caso se aceptarán lotes con una superficie mínima de 300 m², siempre que cuenten con los servicios de infraestructura básicos, vías de accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente.
- e) En predios urbanos o rurales que contengan ya edificaciones, se podrán legalizar su construcción y luego fraccionar, sin que sea requisito la superficie de lote mínimo del sector con un frente de lote en hasta el 25% menos de lo establecido por la normativa del PIT correspondiente, de existir terreno sobrante este podrá constituirse como un lote individual siempre que no sea menor al lote mínimo y tenga acceso mínimo de 3.00m, estos fraccionamientos se sujetaran a los procedimientos correspondientes.
- f) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural resultante para equipamiento de servicios y para uso de la comunidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 150 m².
- g) Cuando se trate de transferencia de dominio de suelo rural o urbano para la ampliación de servidumbre, en ningún caso se permitirá menos de un metro (1 m); para ello debe elevarse a escritura pública a través del procedimiento de fraccionamiento urbano o rural la misma que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
- h) No se considerará dentro de los fraccionamientos o división por excepcionalidades lo siguiente:
 - a) Fraccionamientos ubicados en suelo urbano y rural de protección natural;
 - b) Cuando los fraccionamientos superen los diez (10) lotes.
 - c) Cuando la propiedad sea atravesada por una acequia
- i) Los fraccionamientos agrícolas, se permitirá fraccionamientos agrícolas en un número no mayor de 10 lotes los mismos que tendrán áreas similares con margen de diferencia en más o en menos el 10% entre el predio de menor y de mayor

tamaño, los lotes resultantes de dicho fraccionamiento no se podrán subdividir hasta la vigencia del componente estructurante del PUGS

- j) En predios menores a 3000 m² ubicados dentro de los asentamientos humanos delimitados PIT código SRP4-302-40A se permitirá fraccionamientos con lote mínimo de 300m² solo en casos de sucesión hereditaria, donación o venta de padres a hijos, los predios resultantes no se podrán volver a fraccionar, hasta la vigencia del componente estructurante del PUGS

Excepciones de Áreas Verdes. - No se exigirá la provisión de espacios verdes y áreas de equipamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando las afectaciones debido a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 35% de su superficie escriturada;
- b) Cuando en predios superiores a los 3000 m², el 15% del área útil del predio sea inferior al lote mínimo asignado en el PIT, se exigirá la compensación del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario, en dinero según el avalúo catastral del suelo.
- c) Cuando en predios superiores a los 3000 m², estén dotados de un área verde de uso público equipada y funcional de al menos 7500 m² a una distancia no mayor de 150 m, el propietario podrá compensar el 15% del área verde en dinero según el avalúo catastral del suelo.
- d) Cuando de un título escriturario se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario o área verde conforme a derecho, y que sean iguales o superiores al 15% de su área útil.

Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Patate, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

Partición judicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se notifique la demanda al GAD Municipal de San Cristóbal de Patate y no se podrá realizar la partición sino con informe de factibilidad del

Departamento de Planificación, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta Ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate

a. . Área verde comunitaria y vías

Área verde, comunitaria y vías. - En función del art. 424 COOTAD, en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, (siempre y cuando sean los mismos propietarios) en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD municipal de Patate, como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el GAD Patate, aceptará la entrega del porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario en dinero según el avalúo catastral, con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el GAD Municipalidad de Patate. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la Dirección de Catastros y Avalúos del GAD Municipalidad de Patate.

En caso de existir afectación por planes viales municipales, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 20% del área útil. En caso de que la afectación supere el 15%, la diferencia para llegar al 20% como porcentaje máximo de cesión y afectaciones, se compensara en dinero según el avalúo catastral.

No se exigirá el porcentaje de cesión cuando la división del predio las ocasione el cruce de una vía pública planificada por el GAD Municipalidad de Patate y esta se encuentre aperturada, siempre y cuando no se haya declarado de utilidad pública y por consiguiente no se haya cancelado el valor de la expropiación.

Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes y comunales, no se deberá considerar e incluir el área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, puesto que dicho porcentaje se establece sobre el área útil a urbanizar, y corresponde a la reserva de suelo necesario para la creación de áreas verdes, parques y equipamiento comunal.

Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes- recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe en base al avalúo catastral.

Para el uso del suelo cedido a favor de la Municipalidad, se entenderá como equipamientos públicos a los siguientes servicios:

- a. Salud - asistencia Social
- b. Unidades de Policía Comunitarias o similares, Seguridad
- c. Equipamiento Educativo
- d. Parques infantiles y/o parques recreativos
- e. Equipamientos Comunales y/o Municipal

El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y urbanización, y debidamente aprobados por el GAD Municipal, destinadas a áreas

verdes o áreas comunales, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizarán en una Notaria y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según art. 479 COOTAD.

b. particularidades en los fraccionamientos

En fraccionamientos que se realicen con la finalidad DE UNIFICACION, se permitirá que el lote a unificarse con el predio colindante pueda ser menor a lote mínimo, y se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución de Fraccionamiento, el nombre del propietario y datos correspondientes del predio colindante al cual va unificarse.

Cuando un predio sea afectado por trazados viales del GAD de Patate y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono, y si alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible se denominará faja y ésta pasara a favor del GAD Municipal de San Cristóbal de Patate previo trámite de expropiación, o será imputable al área de cesión, de acuerdo con la normativa vigente.

Si en una división de hecho ocasionada por el cruce de una vía pública y resultare un lote menor al lote mínimo del sector, pero este puede soportar una construcción independiente, manteniendo los retiros señalados en las normas particulares, se podrá legalizar la división y su edificación deberá cumplir lo previsto en esta normativa.

En caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as) se aplicará una tolerancia en menos del 10% del frente y un 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos sin considerar el número de lotes.

De los Lotes. - Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- En todo fraccionamiento urbano o rural se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente en uno de cada cinco lotes.
- Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación máxima 1:5 (frente: fondo).

Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y las edificaciones no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal y posterior, podrán adosarse al retiro lateral en un 50% construyéndose de atrás hacia adelante.
- b) en la parte posterior de la construcción,
- c) No excederán en la altura de edificación o número de pisos asignados para el sector.

Los lotes urbanos cuyos frentes o fondos sean inferiores en más del 75% del lote mínimo requerido, será catalogado como no construible.

Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con el área de la unidad productiva agropecuaria (UPA-500 m²), se autoriza a la dirección de planificación la aprobación del trámite correspondiente.

En el caso de fraccionamientos (urbanización, lotización, división, parcelación agrícola), por cada cinco lotes, se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área mínima en un porcentaje de hasta un 20% menos, tanto en área como en frente mínimo.

Exclusivamente cuando el terreno sea susceptible de división en dos lotes se acepta un porcentaje de hasta un 10% menos de superficie con relación al lote mínimo para cada uno de ellos.

Los lotes que presenten ingresos como parte del lote, serán aceptados siempre que sus áreas útiles sean equivalentes o superiores a las señaladas en la normativa, analizando su profundidad y el ancho del ingreso. En parcelaciones agrícolas se requerirá la relación frente fonda (1-10).

Se deberá igualmente analizar los lotes con cargas y beneficios en partes iguales que se encuentren dentro de la relación del 10 %.

Diferencias de áreas y Transferencia de dominio. - Todo predio que vaya a ser fraccionado, sea urbanización, lotización, división o parcelación agrícola, deberá previamente llevar a cabo el procedimiento de regularización de cualquier excedente o diferencia de área que existiere entre la superficie escriturada y el IPRUS o línea de fábrica actualizada, solo cuando esta medición supere la tolerancia o error de medición determinados en la Ordenanza respectiva se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia de área.

Sin perjuicio de lo anotado, la Procuraduría Sindica Municipal, emitirá el informe legal en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad del predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se establecen en la Ordenanza respectiva, en cuanto a que los peticionarios hayan justificado la propiedad de todo el predio a fraccionarse, que será requisito previo a la autorización del fraccionamiento.

1.4.3. EDIFICABILIDAD / HABILITABILIDAD

Del derecho a edificar. - El derecho del propietario a edificar se adquiere con la obtención del permiso de construcción, que la municipalidad entregará siempre que el proyecto presentado esté conforme con la normativa establecida para zonificación en el PIT y las normas de arquitectura de la presente ordenanza

Formas de ocupación. - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la implantación de construcciones en un predio y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las

cuales se asignan a cada uno de los PIT cantonales que se han identificado y delimitado en el PUGS 2024-2032.

a) Para la implantación de una edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales), determinando las siguientes formas de ocupación de la edificación:

A = Aislada (con retiros frontal, laterales y posterior)

B = Pareada (con retiros frontal, 1 lateral y posterior)

C = Continua (con retiros frontal y posterior)

D = Continua Sobre Línea de Fábrica (con retiro posterior)

E = Sobre Línea de Fábrica (con retiro lateral y posterior)

b) Para la edificación en el predio se establece el COS que es el máximo porcentaje de ocupación del suelo en planta baja, el COS-TOTAL que es el máximo porcentaje de ocupación en función del número de pisos, y

c) La máxima altura de construcción posible en número de pisos y metros lineales

De la codificación para la normativa de edificación. - Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece una codificación de la zonificación mediante caracteres alfanuméricos, cuyo significado son los siguientes:

Ejemplo: V303-50B

a) El primer carácter (letra) identifica el uso principal asignado al predio,

b) Los siguientes dos caracteres numerales expresan el lote mínimo (m²) y el último dígito el número de pisos para edificar.

c) Los últimos caracteres alfanuméricos después del guion representan el COS en planta baja y la letra la forma de ocupación.

Incentivo de la construcción. - con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda segura, lograr una identidad en la tipología de construcción paisajísticamente amigable

y lograr armonizar la vivienda urbana y rural con el entorno, se favorecerá a las edificaciones con cubiertas inclinadas en el costo de aprobación de planos mismo que será 50% menos en la tasa de aprobación y obtención de los permisos de construcción.

Intensificación en la utilización del suelo

En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de un 15% de la edificabilidad total tanto en el COS en planta baja como en el COS Total. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 20% tanto en el COS de planta baja como en el COS total. En los dos casos no superará la edificabilidad general máxima, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PUGS PATATE 2033 para cada Polígono de Intervención Territorial.

De las excepciones de aplicación de la norma. – Se detallan los siguientes aspectos:

1) Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación de cada Polígono de Intervención Territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente Ordenanza; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo con los estudios particulares de cada Polígono de Intervención Territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

Del Índice de habitabilidad. - El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en metros cuadrados y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional.

El índice de habitabilidad (IH) en el cantón Patate el óptimo no será inferior a 14 m²/hab. es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 56 m²., establecidos de acuerdo a la norma mínima de la vivienda de interés social emitida por el ente rector MIDUVI

De los márgenes de protección de ríos, quebradas y vertientes. – Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas están delimitados como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica; es decir son franjas de protección y se prohíbe dentro

de estas la construcción de edificaciones, esto incluye también construcción de todo tipo de cerramiento fijos con mampostería.

Protección de cuerpos de agua nivel 1 (100 m). - Áreas de protección de ríos, lagunas o embalses con vegetación natural que se encuentran dentro de la franja de protección hídrica (100 metros en base al Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y la Resolución ZPH- 2019-001 del 25 de septiembre del 2019 Art 1). Para cauces con nivel 2 (quebradas), el ancho será 20m medidos desde el borde, y para nivel 3 (drenes hídricos) será 10 metros medidos desde el borde.

FRANJAS DE PROTECCION PARA MARGENES DE RIOS y QUEBRADAS		
Orden jerarquico	Categoria	Ancho de Franja
orden 1	Rios Principales	100 m
orden 2	Rios secundarios	25 m
orden 3	Quebradas Drenes naturales	10 m
Observación.- Se medirá desde el borde superior de la plataforma		

En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 20 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando la pendiente sea mayor a quince (15) grados, y esta longitud podrá ser de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 10 grados. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Para el caso específico donde haya vertientes de agua (ojos de agua o pogyos) se determinará un radio no menor de 100 m como franja de protección, donde no podrán realizarse actividades antrópicas y tendrán un tratamiento de conservación, debiendo la municipalidad delimitar y de ser el caso realizar la expropiación.

Para el cuidado de éstas zonas de importancia ecológica el GAD municipal buscará alternativas de manejo con la corresponsabilidad y obligatoriedad de las Juntas Administradoras de agua de consumo humano y regadío para la ejecución de planes y proyectos.

En base a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las quebradas y ríos con sus taludes y franjas serán de uso público, por lo cual, no podrá edificarse cerramientos que impidan el acceso público. También serán de uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes

De los retiros laterales y posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el PUGS PATATE 2032, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras posteriores hasta una altura máxima de tres (3) metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. del Polígono de Intervención Territorial, y no se permitirá construcciones ni escaleras en los retiros.

Se permitirá la construcción en retiros posteriores únicamente cuando la profundidad o fondo del predio urbano sea inferior a 14,00 metros, siempre y cuando en el PIT la codificación para la normativa de edificación sea A, B, C; con retiros frontales de 5,00 metros, respetando las normas de arquitectura, si el retiro frontal es de 3,00 metros con una profundidad inferior a 11 metros y edificaciones sobre línea de fábrica cuando el fondo se inferior a 10.00 m.

Cuando el proyecto proponga un emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 3 metros hasta dos pisos (incluyendo tapa grada) y a partir del tercer piso será mínimo 6,00m.

No se podrán construir gradas de circulación vertical o algún elemento constructivo complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros, con excepción de los casos establecidos en esta ordenanza.

De los cerramientos. - Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio. Pueden ser cerramientos fijos como muros construidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra., o cerramientos provisionales

con materialidad de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción.

Para los cerramientos fijos, los muros divisorios entre predios deben construirse hasta una altura máxima de 3 metros y el cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia y con una altura máxima de dos cincuenta metros (2.50 m.).

En caso de lotes baldíos, casas abandonadas y edificaciones en construcción paralizadas que atenten contra la seguridad, salubridad y ornato, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate podrá realizar la construcción de cerramientos a costas del propietario del inmueble, bajo los parámetros establecidos en Ordenanza y a falta de pago por la vía coactiva.

En los Asentamientos Humanos Delimitados en suelo rural los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.), de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

De la construcción de la edificación. - Además de lo establecido en la normativa de cada polígono de intervención territorial, se deberá considerar los siguientes aspectos:

Pendientes. - En predios cuyo suelo tenga pendiente positiva o negativa mayor al 30% la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente.

Voladizos .- Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro máximo a partir de la primera planta alta siempre y cuando el ancho de acera sea igual o mayor a 1.50m, caso contrario no podrá ser mayor a 0.90 metros y se podrán construir a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros medidos desde la acera, en el extremo de menor altura.

No se permitirá voladizos mayores a 0.40m en construcciones sobre línea de fábrica cuando los anchos de vía sean iguales o menores a siete metros (pasajes y escalinatas).

Se permite voladizos de máximo 1.20 m, en sectores con retiros frontales de cinco (5) metros o más, de igual manera en sectores con retiros frontales de tres (3) metros se podrá construir voladizo con un máximo de un (1) metro.

En retiros laterales y posteriores, se permite volados de máximo 0,40 m, que permitan resaltar las fachadas.

Alturas de edificación

la altura máxima de edificación establecida en cada polígono de intervención territorial, se medirá desde el nivel medio de la acera, hasta la losa de la terraza con una tolerancia en más de hasta 1.0m, la tapa gradas no se contabilizará dentro del número de pisos.

La altura de la edificación asignada en los Polígono de Intervención Territorial es de carácter obligatorio; sin embargo, si posee tapagrada y terraza, existe la posibilidad de ocupar como máximo el 40% para áreas complementarias (bodega o cuarto de lavado) incluido el tapagrada, y hasta un 80% para cubiertas roof teck únicamente para bares – restaurantes y en zonas de uso comercial o múltiple; se permitirá también en las edificaciones con cubiertas inclinadas la construcción de un ático.

En las edificaciones que se identifiquen con terraza verde como quinta fachada, se estimulará con una rebaja permanente del 10% en el pago del impuesto predial siempre y cuando en la terraza se habiliten huertos urbanos; previo a la comprobación periódica de la indicada condición.

Altura de entepiso

Esta altura puede ser variable de acuerdo con el diseño arquitectónico, no pudiendo ser menor a 2.40 m, medidos desde el piso terminado hasta el nivel bajo de la losa en viviendas, y para el caso de cualquier construcción en Línea de Fábrica, el entepiso de la primera planta no podrá ser inferior a 3.00 m, esta altura se medirá desde el nivel de la acera hasta el punto más bajo de la losa o vigas peraltadas.

Predios con frente menor a la normativa

De las excepciones de aplicación de la norma. – Se detalla los siguiente:

- 1) Imposibilidad de aplicación de la norma

2) Cuando la asignación de cada Polígono de Intervención Territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente Ordenanza; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo con los estudios particulares de cada Polígono de Intervención Territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

3) Edificación en lotes menores a los previstos y lotes esquineros

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS PATATE 2032 para el eje o Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren, y a lo señalado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Los lotes esquineros mantendrán el retiro frontal hacia a las dos vías, cuando la normativa del polígono sea aislada (A) y la dimensión del frente del predio sea menor a 14.0 metros, se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- En lotes esquineros y el polígono sea continua sobre línea de fábrica (D), se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- En forma de ocupación (C) cuando los lotes sean menores a 120.0 m² no se exigirá retiro lateral ni posterior, debiendo dejar únicamente un pozo de luz de 3.0 x 3.0 m. en la parte posterior.
- Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a 8 metros, (lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación continua (C).
- Cuando no se pueda desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y su frente sea menor a 14 metros (lotes intermedios), se facultará el adosamiento a la colindancia del lado mayor del predio.

Iluminación y ventilación

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación se establecen para edificaciones de 3 pisos y/o plantas los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6,00 metros cuadrados, con ningún lado menor a dos (2) metros

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación para edificaciones de 4 pisos, los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros.

Ductos

Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,32 metros cuadrados, teniendo como medida mínima de uno de sus lados 40 centímetros libres, o podrán ventilarse por extracción electromecánica.

Estacionamientos

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS EN VIVIENDA			
AREA CONSTRUIDA	CANTIDAD	CONJUNTOS HABITACIONALES	VISITANTES
Menor de 60 m ²	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 6 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor 61 y menor de 120 m ²	1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 121 m ²	Mínimo 1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas

- En edificaciones existentes que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de propiedad horizontal, el número de parqueaderos serán los que técnicamente sean factibles.

- En el polígono PT1 con forma de ocupación D continua sobre línea de fábrica, predios con frente menor a 10 metros o área menor 150 m², no será obligatorio la dotación de estacionamientos para vivienda unifamiliar, bifamiliar o comercio.

Reglamentación de estacionamientos. - Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

1. Los accesos a los estacionamientos deben conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres (3) metros desde la línea de fábrica a partir del cual puede producir el inicio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea sobre línea de fábrica, el inicio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 m) de la línea de fábrica;
2. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3.0 m)
3. En zonas residenciales se podrá utilizar como garajes únicamente los retiros laterales, debiendo utilizarse para jardines los retiros frontales, salvo condiciones topográficas que lo impidan.
4. No se pueden modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación. La rampa de acceso vehicular hacia la edificación no podrá ocupar más de 4.0m de ancho y 0.50 m de profundidad.
5. En inmuebles consolidados no se exigirán áreas de estacionamientos si técnicamente no es factible ubicarlos.

a. Ampliación y legalización de construcciones

De las Edificaciones anteriores. - Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación de suelo y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y previo informe estructural favorable suscrito por un profesional, siempre y cuando la construcción sea legal y cuente con los permisos correspondientes.

En caso de construcciones que no cuenten con planos aprobados por el GAD municipal, podrán acogerse a un proceso de legalización para acceder a una ampliación siempre que se respete las normas de zonificación asignadas al PIT.

AMPILACION DE CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y RURAL. -

Aplicación. - Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado en el lapso de vigencia de la ordenanza PUGS PATATE 2033 hasta la fecha de aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o traspasos de dominio.

Las edificaciones de hormigón armado de un piso existentes en las áreas urbanas que se hayan construido antes de la vigencia de la ordenanza PUGS PATATE 2032 y que no cuenten con permisos municipales, deberán legalizarse obteniendo únicamente un Certificado de legalización cancelando la tasa del 25% RBU, y estarán exentos de la multa respectiva si se legalizan únicamente durante el primer año de vigencia de la presente ordenanza. No será obligatoria la legalización de construcción cuando estas sean solo de un piso y posean una estructura liviana de madera o metal.

Las construcciones que no hayan respetado la normativa del sector se podrán legalizar siempre y cuando hayan respetado al menos los retiros frontales y según zonificación respectiva; en caso de no reunir estos requisitos para la legalización se procederá a la demolición o derrocamiento de la parte requerida.

Los propietarios de las edificaciones que se hayan construido antes de la vigencia de esta ordenanza podrán acogerse a un proceso de legalización hasta el año 2025 sin la aplicación de multas, deberán presentar los mismos requisitos para la legalización de construcción y cancelar la tasa de legalización de construcción.

Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de legalización de construcción
- b) Línea de fábrica IPRUS (Informe Predial de Regulación de uso del suelo)
- c) Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e) Copia de escritura

- f) Planos arquitectónicos esquemáticos de la construcción existente (dos juegos) en los que deberán constar mínimo: plantas arquitectónicas, implantación, ubicación, fotografías de fachadas y cuadro de áreas y datos del proyecto.
- g) Informe técnico de la estructura con firma de responsabilidad de un Ingeniero Civil.

Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente:

- a) Tasa de legalización el equivalente a 25% RBU; y
- b) Tasa de aprobación de planos y
- c) la multa del 4x100 del costo de la construcción siempre y cuando no se encuentre inmerso en un proceso administrativo sancionador.

Ampliación de construcciones.

Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetara al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso anterior y planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá realizar primero la Legalización de la construcción existente y posteriormente solicitara la ampliación a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

Se aprobará construir un piso más en todas las construcciones

que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, se deberá adjuntar un informe estructural con firma de responsabilidad emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

Se permitirá la ampliación máxima de 2 piso y por una sola vez, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural con memoria de cálculo además de un reforzamiento estructural, firmado por un profesional Ing. Civil, para que dicha edificación soporte el incremento solicitado; se respetara la altura de edificación del sector.

b. Permisos para fraccionamiento

Alcance. - Se permitirá el fraccionamiento, partición o subdivisión de terrenos únicamente en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana, o urbano-parroquiales del cantón de acuerdo a la zonificación determinada en el PUGS, y demás condicionantes que constan en la presente ordenanza. Podrán ser propuestas desde la iniciativa pública o privada, y su aprobación será mediante Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad del GAD San Cristóbal de Patate, previo informe favorable de las dependencias correspondientes. Todo proyecto aprobado de fraccionamiento deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad en un plazo máximo de 90 días.

Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas y se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes infraestructura básica y vías de acceso, por lo que el cumplimiento de las obras de urbanización (obras de infraestructura) de ser el caso.

Aprobación de Fraccionamiento menor a diez lotes urbanos (Lotización).-La aprobación se la efectuará mediante Resolución administrativa de Urbanización suscrito por la máxima autoridad o por delegación a la Dirección de Planificación, previo informe legal y técnico, emitirá la Resolución Administrativa de aprobación de la propuesta de fraccionamiento para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso y el profesional responsable.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad
- c) Certificado de Línea de Fábrica IPRUS (Normas particulares)
- d) Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Dirección de Obras Públicas, en caso de no existir infraestructura

- f) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- g) Tres (3) copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria con respaldo digital en AUTOCAD.
- h) Pago del 2 por mil del avalúo del predio.

La propuesta de división se graficará sobre la planimetría conteniendo:

- a) Ubicación a una escala técnica adecuada en el sistema de coordenadas vigente.
- b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes. c) División en lotes.
- d) Equipamiento comunal y áreas verdes para fraccionamiento urbano
- e) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- f) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional de acuerdo a la Ley del ejercicio Profesional responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- g) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legítima, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad
- h) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el GAD Municipalidad de Patate previa notificación a los propietarios.
- i) En caso de proyectar pasajes peatonales o vehiculares, se cumplirá con lo que señala el capítulo sobre el sistema de vialidad urbana, de la presente ordenanza.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años, de acuerdo con la normativa legal vigente.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán negadas mediante Resolución Administrativa y devuelto el expediente a los peticionarios.

Aprobación de fraccionamiento mayor a diez lotes (Urbanización). - El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamientos mayor a diez (10) lotes contemplará las siguientes etapas. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de diez (10) días laborables:

- a) Aprobación del anteproyecto. - se aprobará mediante Resolución Administrativa de urbanización emitida por la Dirección de Planificación, aprobada esta etapa, se autorizará el inicio de los trabajos de urbanización, previa aprobación de planos de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- b) Proyecto definitivo. - previo Informes favorables del Departamento de Planificación y Obras públicas, Se aprobará mediante Resolución Administrativa de Urbanización suscrita únicamente por la Máxima Autoridad, la cual habilitará a que el propietario protocolice e inscriba en el registro de la propiedad.

De no cumplirse con los requisitos legales y técnicos establecidos, los anteproyectos o proyectos definitivos serán rechazados con informe técnico motivado y devueltos a los peticionarios.

Aprobación de anteproyecto. - La aprobación del anteproyecto, se lo efectuara mediante Informes favorables emitido por la Dirección de Planificación y Procuraduría Sindica Municipal, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, en formulario correspondiente, con la firma de los propietarios del predio o por el representante legal, y el profesional responsable;
- b) Escritura del predio inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y certificado de gravámenes actualizado;
- c) Línea de Fábrica IPRUS, con su respectivo replanteo
- d) Copia pago carta predial del año en curso;
- e) Plano topográfico geo referenciado del predio, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de

transmisión de energía eléctrica, cuya localización se indicará en base al sistema de coordenadas WGS84

- f) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, ríos o acueductos, el propietario se sujetará a lo dispuesto en la planificación del uso y límite de quebradas, ríos y acueductos.
- g) Dos Planos del anteproyecto de urbanización en físico, y digital en formato AutoCAD, a escala técnica adecuada, graficados sobre el plano topográfico conteniendo:
 - h) Ubicación a escala que sea legible.
 - i) Delimitación exacta de los linderos del predio y nombres de los colindantes.
 - j) Diseño vial integrado al sector.
 - k) División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - l) Graficar de acuerdo con el área y perímetro aceptado en el IRPUS
 - m) Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
 - n) Equipamiento comunal y áreas verdes.
 - o) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua, y superficie.
 - p) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (Polígono de Intervención Territorial), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por un (1) año.
 - q) Pago por servicio administrativo del 20% RBU

El anteproyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años y la autorización de ejecución de obras de urbanización tendrá una validez de un (1) año

Aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento mayor a diez lotes (Urbanización). – La aprobación se la efectuará mediante Resolución administrativa

de Urbanización suscrito por la máxima autoridad, previo informe respectivos de la Dirección de Planificación y Departamentos Jurídicos Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable
- b) Expediente original completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico y Resolución Administrativa de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- c) Certificado de gravámenes actualizado del Registro Municipal de la Propiedad y copia de la escritura;
- d) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: Condicionantes físicas del terreno, propuesta de urbana (lotes), propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN A4.
- e) Tres (3) planos del proyecto de urbanización graficado, sobre el plano topográfico georeferenciado y contendrá:
 - Ubicación a escala máxima 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y línea entrecortada de retiros de cada lote, linderos (dimensiones y áreas
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a La Ley del Ejercicio profesional

correspondiente responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

- f) Actas de entrega – recepción de obras de urbanización
- g) Permiso ambiental: Los predios que posean áreas que superen los 30.000 m², presentarán un registro ambiental; y los que sean inferiores a 30.000 m² presentarán un certificado ambiental.
- h) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía.
- a) Pago de aprobación definitiva 20% RBU multiplicado por el número de lotes.

Control de los fraccionamientos. – El Fiscalizador designado por la Dirección de Obras Públicas, con los informes favorables de la Dirección de Planificación realizará de manera obligatoria, las siguientes inspecciones:

- a) Replanteo de ejes viales nivelados. cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.
- b) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Empresa correspondiente.
- c) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías, y
- d) Cuando las obras de urbanización hayan concluido y emitirá un informe, además realizara el acta de entrega-recepción de obras de urbanización, misma que suscribirá el Director de Planificación, Director de Obras Publicas y el propietario.

Recepción de fraccionamientos. – El GAD Municipalidad de Patate procederá a la recepción en el momento en que estén concluidas las siguientes obras y se cuente con las actas de las empresas referentes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público
- b) Construcción de calzadas, aceras, bordillos y áreas ajardinadas, arborizadas y equipamientos

- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico (EEASA S.A.)
- d) Habilitación y construcción de equipamiento comunitario, áreas verdes
- e) Construcción e instalación del sistema telefónico (CNT)
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible; y,
- g) Todas las instalaciones del sistema eléctrico, telefónico y especiales deberán ser soterradas.

Cancelación de hipoteca por garantía de obras. - Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipalidad de Patate, previo dictamen técnico de la Dirección de Obras Públicas.

Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización. - El GAD Municipalidad de Patate, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará al propietario y/o promotor los informes favorables de la infraestructura y de los servicios para la habilitación de la urbanización. Si todos los informes fueren favorables, Procuraduría Sindica Municipal elaborará el acta de entrega recepción de las obras de infraestructura, para que sea suscrita por la Dirección respectiva en representación del GAD Municipalidad de Patate y por el propietario del fraccionamiento o su representante legal, Acta para el conocimiento del Concejo Municipal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes (vial y amojonamiento) de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GAD Municipalidad de Patate a través del Fiscalizador hará conocer por escrito al propietario, o a su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente

En fraccionamientos menores a diez (10) lotes mínimos no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes; la entrega de la Resolución Administrativa de la Dirección de Gestión de Suelo se elaborará una vez que se constate la ejecución de obras de infraestructura.

Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas. – La Dirección de planificación del GAD Municipal de San Cristóbal de Patate previo informe legal y técnico, aprobará la propuesta de fraccionamiento agrícola, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable.
- Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad;
- Línea de Fábrica IPRUS, con su respectivo replanteo actualizado;
- En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación; deberán cumplir con el área de lote mínimo establecido por el PIT.
- Tres (3) copias de planos de la división elaboradas de acuerdo a las normas INEN,
ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil (1:25.000) con una coordenada WGS 84 del centro del predio
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- La propuesta de división irá sobre el plano georreferenciado
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, cuadro de lindero (linderos, dimensiones y áreas de lotes).
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional

responsable de acuerdo a la Ley del ejercicio profesional y del propietario y/o de los representantes legales.

- Respaldo digital en Autocad 2015
- Pago del 2 x mil del valor del avalúo predial

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas mediante informes técnicos motivados y será devuelto el expediente a los peticionarios para subsanar las observaciones de ser el caso.

c. Permiso de edificación

Definición de Edificación. – Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Permiso de Edificación. - Es la autorización para desarrollar en un predio o predios determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40.0 m², que será emitida por la Dirección de Planificación y que comprende la emisión del informe de aprobación de planos luego el Permiso de Construcción.

No se admitirá a trámite los predios cuya tenencia de la tierra se encuentren constituidos bajo la figura de derechos y acciones.

Procedimiento. - El procedimiento para obtener el permiso de construcción de la edificación contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables:

Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. - Los proyectistas podrán efectuar consultas sobre sus anteproyectos que superen los 500 m² de construcción o 4 pisos de

altura, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Copia de cédula y certificado de votación;
- d) Pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia de la escritura, registrada;
- f) Dos copias de los planos del proyecto arquitectónico;
- g) Cuadro de áreas
- h) Para actividades como: lavadoras o lubricadoras; estaciones de servicio; moteles; discotecas; billas, billares, bares o restaurantes que consuman o comercialicen bebidas alcohólicas; centros de diversión nocturna y demás de usos restringido, deberán adjuntar además la certificación de Uso de Suelo.
- i) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentarán informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM-SP y la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años, después de lo cual si existieran cambios en la normativa el proyecto deberá acogerse a la normativa vigente.

Aprobación de planos. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán ser presentados por el propietario(s) o su representante(s) legales o por el profesional responsable del proyecto.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las observaciones de incumplimientos a la normativa, que se notificará mediante oficio. Una vez subsanadas las observaciones se procederán a la aprobación correspondiente y se emitirá el Informe de Aprobación del Proyecto.

Requisitos para el permiso de construcción. - El permiso de construcción de edificaciones (nuevas, ampliaciones o remodelaciones), tendrá una vigencia máxima de tres (3) años, se presentará la siguiente documentación habilitante en la secretaría de la Dirección de Planificación del GAD Municipal:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director de Planificación de GAD Municipal, firmada por el propietario del predio o su representante legal y el profesional a cargo del proyecto;
- b) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- d) Copia de cédula y certificado de votación;
- e) Copia de escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- f) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- g) Formulario de construcciones INEC, llenada y firmado
- h) Certificado de obligaciones patronales del IESS del profesional que hará la Dirección Técnica de la Obra.
- i) Comprobante de depósito del fondo de garantía al 1x1000 del valor de la construcción.
- j) Pago de la tasa por permiso de construcción al 2x1000 del valor de la construcción, si las edificaciones son con cubiertas inclinadas (teja) 1x1000 del valor de la construcción
- k) Tres juegos de planos dibujados en escala adecuada:
 - Planos arquitectónicos de la edificación, firmado por un arquitecto (no interiorista) con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio y datos mínimos de identificación del proyecto.
 - Planos Estructurales, firmado por un ingeniero civil calculista;
 - Cuando el proyecto supera los 1000.0 m², planos Eléctricos e Hidrosanitarios, y firmados por un Ing. eléctrico y sanitario respectivamente.
 - Planos del sistema contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos en caso de construcciones que superen los 500.0 m²

- La implantación debe estar graficada sobre levantamiento topográfico georreferenciado (WGS-84), debe incluir como mínimo, la línea de cerramiento, la línea de acera, el eje de la vía, Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, líneas de alta tensión, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas;
 - l) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS), área de construcción total (COS Total), clave catastral, número de unidades de vivienda.
 - m) Planos en Archivo digital en formatos DWG 2015 o PDF.

Parámetros obligatorios. - Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- 1) Construcciones destinadas a actividades como: lavadoras, lubricadoras, actividades industriales, actividades artesanales de mediano y alto impacto, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deben adjuntar Certificado de Uso del Suelo entregado por el GADM-SP.
- 2) Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de a copio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, ladrilleras, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar según sea su categoría o dimensionamiento, el registro, certificado o licencia de la autoridad ambiental.
- 3) En construcciones que tengan más de 10 unidades de vivienda o proyectos que tengan más de 1000 m², o sean para industrias, artesanías a gran escala, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, entre otras de uso especial se deberá presentar:
 - Certificado de Uso del Suelo entregado por el GADM
 - Informe de Cuerpo de Bomberos;
 - Informe y memoria de cálculo estructural

- Planos de instalaciones eléctricas aprobados por el EEASA;
- Plano de instalaciones hidrosanitarias firmado por un Ing. Sanitario y aprobado por el Departamento de Obras públicas.
- 4) Certificado de Riesgos Naturales únicamente para edificaciones en área rural
- 5) Estudio de suelos, cuando la edificación sobrepasa los cuatro pisos de altura o más de un piso para para proyectos turísticos en zonas consideradas con riesgo natural.
- 6) Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio serán suscritos exclusivamente por el encargado de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- 7) Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.
- 8) La obra será ejecutada obligatoriamente bajo la Dirección Técnica que un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la municipalidad, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados y firmara como responsable para la emisión del permiso de habitabilidad; lo que responsabiliza al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.
- 9) Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.
- 10) En edificaciones existentes, para la obtención del permiso de remodelación o ampliación deberán presentar los siguientes documentos:
 - Planos aprobados de lo existente, e informe técnico de un profesional que garantice la estabilidad estructural de la construcción.
 - Informe de la Dirección responsable del patrimonio inmueble, sobre la factibilidad de la construcción propuesta, solo cuando ésta afectare un bien patrimonial
 - El propietario será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de esta ordenanza y los perjuicios causados a terceros, y únicamente de mediar un contrato suscrito con un profesional Arq. o Ing. Este será responsable solidario.

Emisión del permiso de construcción. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el Permiso de Construcción al solicitante en un plazo no mayor a 10 días, contabilizados a partir de la fecha de su presentación.

a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el Permiso de construcción y se devolverán dos juegos de planos aprobados y copia del IPRUS.

b) De no otorgarse el permiso, se entregará mediante oficio un informe técnico con las observaciones para que se realice las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Monto de pago por garantía de construcción. - será calculado y determinado por el Departamento de Planificación, y será establecida en función del 1 % del valor total de la construcción debiendo ser cancelada de acuerdo a las disposiciones legales existentes, en la Tesorería municipal.

Previa suscripción de un acta de compromiso de pago con el Departamento Financiero se podrá generar la garantía de construcción sin realizar el depósito en efectivo, posteriormente el Departamento de Planificación para generar el permiso de habitabilidad, informara al Departamento Financiero si procede o no la devolución de dicha acta, de no proceder la devolución informara y solicitara se emita el título de crédito para que se efectivice el cobro; el tiempo de validez del acta de compromiso de pago tendrá una validez igual al permiso de construcción (3 años), pasado este tiempo se efectivizara inmediatamente.

Devolución de garantía de construcción. - Para la devolución de esta garantía el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de devolución de garantía
- b) Informe de cumplimiento de la construcción emitida por la dirección de planificación.
- c) Copia del Permiso de Construcción
- d) Certificado de no adeudar al municipio
- e) Título de crédito original del pago de garantía depositada
- f) Cédula de identidad.
- g) Copia de Oficio de notificación de inicio de Obra

h) Copia de cuenta bancaria del propietario

Causas para no devolución de la garantía de construcción. - será causal para la no devolución de la garantía reembolsable el incumplimiento de alguna de las siguientes:

- a. No respetar los retiros.
- b. No respetar el diseño estructural
- c. Aumento en las áreas de construcción aprobada.
- d. Cuando se haya construido grada/s o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
- e. Desplazamiento de circulaciones verticales (gradas).

Permiso de Habitabilidad.- A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción, o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos y permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener de parte de la Municipalidad el Permiso de Habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de los planos debidamente aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Construcción por etapas. - En el caso de proyectos de edificación que vayan a construirse por etapas, se deberá señalar gráficamente en los planos, e indicarse en el permiso de construcción la etapa que va a ejecutarse, para lo cual el propietario del predio a edificarse constituirá a favor del GAD Municipalidad de Patate una garantía por el valor de la etapa que va a construir, de igual manera se podrá recuperar dicha garantía por etapa ejecutada.

Modificaciones y actualización a los planos aprobados. - Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en el formulario correspondiente.
- b) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- c) Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- d) Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos
- e) Dos (2) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de Propiedad Horizontal.
- f) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- g) Respaldo digital.
- h) Pago del 5% RBU

Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara.

Permiso de trabajos varios. - Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones se presentará un gráfico referencial en el que se indicará el área a intervenir y el tipo de intervención, para en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m²
- b) Construcción de cerramientos (fijos y/o provisionales)
- c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes; y, por una sola vez obra nueva de ampliaciones, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención es menor a 40 m².
- d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, cambio de cielos rasos o similares, cambio de cubiertas inclinadas y otros materiales que no sean losas o columnas de hormigón armado. El cambio de puertas y ventanas por seguridad del bien no requerirán permiso de

trabajos varios. La pintura y grafiado o empaste de las edificaciones ya construidas no requerirán este permiso, de igual forma los empastes o parches

realizados en losas ya construidas que por efectos de desgaste se requiera su intervención o el cambio de hasta un 25% de la cubierta por necesidad emergente realizadas en cubiertas de zinc, teja o similares.

- e) El cambio de cubiertas en una sola planta requerirá el permiso de trabajos varios previo al estudio y verificación por parte de la Dirección de Planificación sobre la resistencia de las columnas ya existentes.
- f) El cambio de columnas y muros existentes solo en una planta previa al análisis de resistencia y seguridad por parte de la Dirección de Planificación, en un término de intervención no mayor a 30 días.
- g) Los trabajos de desbanques y rellenos que no sobrepase el metro de altura, caso contrario deberá presentarse el diseño de los muros perimetrales y acogerse a lo determinado en la presente Ordenanza.

La Dirección de Planificación emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables y no requerirán dejar fondo de garantía.

Requisitos. - Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble original o copia certificada.
- b) Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios.
- c) Certificado municipal de Normas Particulares y/o replanteo, si fuere el caso.
- d) Certificado de la Dirección de Planificación (Gestión de Patrimonio Cultural)
- e) Esquema de la zona de intervención en la edificación
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
- g) Rubros para intervenir.

La vigencia de este permiso será de 180 días laborables.

Procedimiento.- El Departamento de Planificación emitirá el Permiso de trabajos varios en un plazo de siete (5) días, previo el pago de la tasa del 10% de un RBU

Permiso para ocupación de aceras y calzadas. - En edificaciones con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que por restricciones

en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar, se podrá conceder de manera temporal el permiso para la ocupación parcial de la acera y su calzada previo el pago del 10% de un RBU por cada mes a utilizarse.

De la Autoridad Administrativa otorgante del permiso de construcción.

- a) El GAD Municipalidad de Patate, a través de la Dirección de Planificación, es el Órgano Administrativo Competente para el otorgamiento del permiso de construcción.
- b) En el caso de Proyectos para ser sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el Concejo Municipal es el Órgano Administrativo Competente para la expedición de la Resolución Administrativa, con base en el informe de la Dirección de Planificación y Procuraduría Síndica Municipal, emitirán el informe favorable para aprobación y la respectiva Resolución de Concejo Municipal.

De los órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y sanción. – Emitido el permiso de construcción correspondiente por la Dirección de Planificación, les corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden, control y sancionadores, ejercer la potestad de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades. La aplicación de la potestad sancionadora se sujetará a lo que determina el Código Orgánico Administrativo.

Valor del Permiso de Construcción. Será del 2x1000 del avalúo de la construcción, en función de la tabla de valor del metro cuadrado de construcción, misma que será realizada y actualizada anualmente por el Departamento de Planificación.

No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales, ampliaciones que no excedan los treinta y seis metros cuadrados (40.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, para lo cual se solicitará tan solo una autorización que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 10% del valor del RBU.

Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.50m y/o cuando ésta se realice junto a las medianeras cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria

gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público no pagará la tasa de permiso de construcción. La vivienda de interés social (menor a 70 m²) pagará únicamente el 50% por tasa de aprobación de planos.

La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por traspaso de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

El permiso de construcción será válido por tres (3) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo al único pago del 10% del RBU; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación si hubiese cambiado la normativa del sector y se deberían realizar planos modificatorios.

Permiso de Uso de Suelo. - Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón la Dirección de Planificación, otorgará el permiso de uso de suelo.

Requisitos. - Para la obtención del Permiso de uso de suelo, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación
- b. Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.
- c. Copia de la carta del impuesto predial del año vigente
- d. Certificado de no adeudar al municipio
- e. Pago del 5% del RBU, se exceptúa para eventos sociales comunitarios

Permiso para ocupación de acera y calzada. - En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

Del control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Se considerará habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris, y exteriormente terminada sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas y pintura.

Para la emisión del permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el propietario
- b) Copia del Permiso de Construcción
- c) Autorización de inicio de obra

Certificación de Riesgo Natural. - Es un certificado que será emitido por la el Departamento de Planificación a través del técnico de Riesgos y Ambiente o quien hiciera sus veces del GAD municipal y será documento habilitante para todo permiso de construcción en suelo rural.

Se presentará en el Departamento de Planificación la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud detallada, dirigida al Director de Planificación
- b) Planimetría geo referenciada WGS84 del predio con implantación de la construcción en formato físico y digital.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- d) Copia del Pago predial.
- e) Pago del 5% del RBU

Integración o Unificación de lotes. - El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de Resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Certificación de Integración o Unificación de Lotes. - Es un certificado que será emitido por la Dirección de Planificación, y será documento habilitante para la inscripción en el catastro y realizar escrituras de unificación de lotes, siempre y cuando la sumatoria de lotes en títulos de escritura no excedan con los rangos de tolerancia establecidos en la ordenanza de Excedentes.

Requisitos Integración o Unificación de Lotes. - Se presentará al Departamento de Planificación la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud motivada, dirigida al Departamento de Planificación.
- b) Certificado de normas particulares

- c) Planimetría aprobada y geo referenciada del predio a unificarse, con cuadro de identificación de escrituras conteniendo superficies.
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- e) Copia del Pago predial
- f) Copias de las escrituras debidamente registradas

1.4.4. DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES TÉCNICAS

1.4.5. DEL PROCEDIMIENTO DE CONTROL

De la competencia de control de las contravenciones municipales. - El conocimiento de infracciones a esta Ordenanza le corresponde a la Jefatura de Orden y Control, así como a la Dirección de Servicios Públicos en el ámbito de sus competencias.

De la inspección y el alcance. - Se entiende por inspección, el conjunto de actividades de verificación y observación que requieren pruebas técnicas, de ser el caso, para la determinación de los datos o hechos que constituyen presunta infracción administrativa a ser informados a la función instructora.

La inspección incluye el ejercicio de todas las atribuciones y deberes necesarios que incluye la comprobación y control del cumplimiento de la presente Ordenanza, la cual debe practicarse de oficio, por acuerdo del órgano competente, por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia; la presunta infracción será puesta en conocimiento del Sistema Integrado de Justicia Municipal de Patate para que continúe el proceso administrativo sancionador de acuerdo a la Ordenanza que regula dicho proceso.

1.4.6. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Competencia. - El conocimiento de infracciones y aplicación de sanciones a esta Ordenanza le corresponde a la Jefatura de Orden y Control, así como a la Dirección de Servicios Públicos en el ámbito de sus competencias.

DE LAS INFRACCIONES

Infracciones. - Son infracciones el incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipalidad de Patate.

Responsables. - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la LOSEP, los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

1.4.6. . DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

1.4.6.1. De las sanciones

Sanciones de las medidas provisionales. - Si en las inspecciones de control realizadas por la Jefatura de Orden y Control se observa la ejecución de obras sin permiso de construcción, la contravención de los planos aprobados que afecten la funcionalidad y estructura, el GAD Municipalidad de Patate a través del órgano competente suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor, obtenga el permiso de construcción correspondiente, los planos aprobados y la re aprobación de planos en casos de modificación, al no hacerlos con apego a estos.

De igual forma, se aplicará la suspensión en urbanizaciones o lotizaciones que no tengan permiso de división, sea por denuncia particular o de la Dirección que tenga conocimiento del hecho.

En los casos que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, se procederá a la suspensión de la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido, sin perjuicio de las sanciones por la infracción cometida.

Posterior a la obtención del certificado de uso de suelo, el dueño o responsable de la actividad que no hubiere respetado el certificado único de habilitación, se procederá a la suspensión de la actividad, hasta que lo obtenga o subsane los requerimientos determinados por la Dirección correspondiente; sin perjuicio de las sanciones por la infracción cometida.

Si en las inspecciones de control realizadas por la Dirección de Servicios Públicos, se observa el mal uso del espacio público y/o bienes de uso público, el GAD Municipalidad de Patate a través del órgano competente sancionará a los infractores según lo estipula esta Ordenanza y aquellas que regulan el espacio público, para restaurar el orden urbano vulnerado y reponer los bienes afectados a su estado anterior.

DE LAS INFRACCIONES

Infracciones. - Son infracciones el incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipalidad de Patate.

SANCIONES

Sanciones. - Los propietarios, promotores o responsables de fraccionamientos o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales, serán sancionados de la siguiente manera:

Leves:

- a) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados, pero que respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de 20% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos, además deberán obtener los permisos de lotización.

Graves del sector urbano:

- b) En fraccionamiento o lotizaciones ubicadas en suelo urbano sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada Polígono de Intervención Territorial detallada en

la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización debiendo derrocar el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial en el que se ubica.

- c) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo urbano del cantón Patate con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

Muy Graves del sector rural:

- d) En fraccionamientos o lotizaciones ubicadas en suelo rural sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada Polígono de Intervención Territorial detallada en la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización debiendo derrocar el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial en el que se ubica.
- e) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo rural del cantón Patate con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este

último caso el GAD Municipalidad de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

El ente sancionador. - En el caso de contravenciones contenciosas y flagrantes el servidor público sancionador actuará en el caso de personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculará en base al área total de la obra construida, multiplicada por el valor promedio del metro cuadrado según etapa de construcción y la Tipología de edificación que tiene la Jefatura de Catastros y Avalúos, en base del Principio de Proporcionalidad determinada por esta Jefatura y que será emitido en el mes de enero de cada año; se concederá un plazo de 30 días desde la notificación para que presenten los permisos respectivos a quienes justifiquen que su trámite de obtención de permiso se halla en proceso dentro de la municipalidad; previo a iniciar el proceso sancionador, de acuerdo con las siguientes infracciones:

Leves:

- a.** Construcciones que se inician sin permisos. - En el caso que se inicien construcciones consideradas hasta el 10% de avance de obra sin los permisos correspondientes, se dispondrá la suspensión inmediata de estas, hasta que obtengan dicho documento y será sancionado con 150% del Salario Básico Unificado y si contraviene la normativa del Polígono de Intervención Territorial se ordenará el derrocamiento respectivo.
- b.** Construcciones sin permiso y que respete la normativa. - Quienes construyan respetando la normativa del Polígono de Intervención Territorial y no cuenten con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo total de la obra, que al momento del juzgamiento se encuentre realizada; para lo cual se dispondrá la suspensión de la construcción, hasta que se presente el permiso respectivo en un término no mayor a 60 días.

Muy Graves:

- a.** Construcciones que cuentan con permiso, no respetan la normativa y no lo hacen con apego a los planos aprobados. - Quienes construyan contando con los respectivos permisos de construcción, planos aprobados, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo de la obra que se encuentre realizada al margen de la presente ordenanza; además se exigirá que en un término no mayor a 60 días se aprueben los planos modificatorios.
- b.** Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del Polígono de Intervención Territorial, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor, además del pago de la multa respectiva.
- c.** Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.- Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del Polígono de Intervención Territorial, serán sancionadas con multa equivalente al veinte y cinco por ciento (25%) del avalúo total de la obra, se ordenará la suspensión hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un término de 60 días y la demolición inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.
- d.** Quienes realicen construcciones que han sido suspendidas y no respeten ni acaten los sellos de suspensión y continúan la obra, serán sancionados con la multa establecida en los literales anteriores, según correspondan a la naturaleza de la infracción más el 5% adicional del avalúo total de la obra por omisión a disposición expresa, si destruyeren los sellos se pondrá en conocimiento de la autoridad penal correspondiente para que realice el trámite por este acto y omisión.
- e.** Quienes reincidieren en la misma infracción de las determinadas en el Art. precedente, serán sancionadas por reincidencia con un incremento adicional del 10% del avalúo total de la obra, adicionales a la multa original del 25%.

Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente a los trescientos por ciento (300%) del Salario Básico Unificado vigente, y el

Unidad Sancionadora según sus competencias ordenarán la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de dos (2) a diez (10) salarios básicos unificados según la gravedad; el Unidad Sancionadora según sus competencias determinará, dependiendo del informe técnico, el nivel de gravedad de la infracción que variará entre grave a muy grave, además ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, se repare el daño causado de forma inmediata y en el caso de que sea insubsanable el daño con el derrocamiento.

Obstaculización de inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado vigente, sin perjuicio de las multas relativas a la infracción.

Ocupación del espacio público. - Los que ocupen la vía o espacios públicos, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Salario Básico Unificado vigente, y el Unidad Sancionadora según sus competencias, ordenarán el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos y construcciones temporales.

En el caso de construcciones y cerramientos permanentes dentro del espacio público se ordenará el derroque de los mismos y una multa de dos (2) Salarios Básicos Unificados.

Falta de permiso para trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con la autorización por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) de un Salario Básico Unificado vigente, suspensión de la construcción, hasta que presente el permiso respectivo y en el caso de atentar contra la normativa del Polígono de Intervención Territorial, la Unidad Sancionadora según sus competencias ordenará el derrocamiento de la construcción; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, márgenes de ríos, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa del ciento cincuenta por ciento (150%) del Salario Básico Unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince (15) días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipalidad de Patate los realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de reparación; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

1.4.6.2. Instrumentos de planificación y ordenamiento territorial

De los Instrumentos de planificación y Ordenamiento Territorial. – La planificación y las intervenciones del ordenamiento y gestión territorial en el cantón Patate deben supeditarse a los instrumentos de la planificación como el PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, PUGS PATATE 2024- 2032 y demás instrumentos legales establecidos como los Planes urbanísticos complementarios que tienen como finalidad detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo cantonal.

De los Planes Parciales. - Los planes parciales son instrumentos de planeamiento urbanístico complementarios al PUGS 2024-2032 cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado en polígonos urbanos y de expansión urbana. Su delimitación está establecida en los PITs dentro del componente urbanístico del PUGS 2024- 2032 y tendrán las siguientes consideraciones:

- Estará orientado a ordenar en detalle un área homogénea que se va a urbanizar en un plazo relativamente corto para incorporarse a la ciudad;
- Determinar reservas de suelo, para equipamientos: educativo, cultural, salud, bienestar social, turísticos, recreativo, deportivo y demás servicios;
- Determina el trazado y características geométricas de la red vial y sus enlaces con los sistemas generales; y,
- El trazado de las redes de infraestructura: como agua potable, alcantarillado, telefonía, electricidad, conectividad y otros.
- Determinará la normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

De los Planes Especiales. - Son instrumentos complementarios de planificación que se desarrollarán en áreas delimitadas en el componente urbanístico del PUGS 2024- 2032 y están orientados a definir en detalle un aspecto o componente particular del territorio. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el PUGS-PATATE 2024 - 2032:

- a. Plan de movilidad
- b. Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios.
- c. Soluciona problemas de circulación, estética y mejora el medio ambiente.
- d. Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes.
- e. Interviene para su protección o transformación en áreas verdes y bosques.
- f. Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el PUGS-PATATE 2024 -2032.
- g. Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad.
- h. Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo.
- i. Protege la conservación del Patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.
- j. Puesta en valor de edificaciones y conjuntos arquitectónicos significativos.

Aprobación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. – Conforme lo establece la Ley, Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el órgano legislativo del GAD municipal de Patate, con informes favorables técnico y jurídico, emitidos por las dependencias correspondientes del GADMSCP, con informe sustentado de proceso de participación ciudadana y de consulta con los niveles de gobierno vinculantes al proceso; y, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento. Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, o el proyecto de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal, de ser el caso informará de su contenido a los titulares de derechos reales con relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo cantonal, que lo aprobará mediante ordenanza en dos sesiones.

Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

1.4.6.3. Planes complementarios del cantón Patate

Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS-PATATE 2024-2032, y se clasifican en:

- a. Planes maestros sectoriales;
- b. Planes parciales; y,
- c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al PDOT PATATE 2024-2032 y no modificarán el componente estructurante del PUGS PATATE

2024- 2032, además que se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Planes maestros sectoriales. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad,

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del PDOT PATATE 2024-2032, además del PUGS PATATE 2024- 2032.

Contenidos mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025, la Política Sectorial Nacional, el PDOT Patate 2024-2032 y PUGS - Patate 2024- 2032.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas puntuales del plan.
- d. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Los planes parciales. - Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los

polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el PUGS PATATE 2024-2032.

- a. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializa la aplicación de dicha norma.
- b. Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Contenidos mínimos de los Planes Parciales. – Se determina el contenido según lo establecido en 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 para la aprobación del PUGS y corresponde a los siguientes contenidos mínimos:

- a. Diagnosticar las condiciones actuales, la delimitación, características y estructura;
- b. Determinar programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
- c. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
- d. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- e. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- f. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- g. Delimitar las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS PATATE 2024- 2032
- h. Articular y concordar con lo previsto en el PDOT PATATE 2024-2032 y en su correspondiente PUGS PATATE 2024- 2032; se requiere:
- i. Establecer mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- j. Establecer mecanismos de gestión del suelo;

- k. Establecer mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y
- l. Conclusiones y anexos.

En caso de corresponder a un plan parcial que incorpora suelo rural a suelo urbano de expansión, se realizará conforme los lineamientos del PUGS PATATE 2024- 2032, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Desarrollo de los Planes Parciales. - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a. **Diagnóstico de las condiciones actuales:** este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial
 - Identificación y delimitación de suelos públicos, suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- b. **Modelos de ocupación del suelo para el área (polígono) de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística.** –

En concordancia con el PDOT PATATE 2024-2032 y el PUGS PATATE 2024- 2032 se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
- Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c. **Instrumentos de Gestión del Suelo.** - Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al GAD Municipal San Cristóbal de Patate incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (por ejemplo: unidades de actuación urbanística, entre otros);
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (por ejemplo: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros);
- Instrumentos para regular el mercado del suelo (por ejemplo: derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros);
- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (por ejemplo: concesión onerosa de derechos, entre otros);
- Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (por ejemplo: declaratoria de regularización prioritaria, entre otros); Los instrumentos de gestión

del suelo deberán observar lo señalado desde el Art. 47 hasta el Art. 76 de la LOOTUGS.

- d. **Mecanismos de financiamiento.** - Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Planes parciales para la gestión de suelo de interés social. - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el PDOT PATATE 2024-2027 y el PUGS PATATE 2024- 2032, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS PATATE 2024- 2032. La aprobación mediante Ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el Art. 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. – El GAD Municipal de San Cristóbal de Patate podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS PATATE 2024- 2032.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Aprobación de los planes urbanísticos complementarios. - Los instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante Ordenanza municipal.

La Dirección de Planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta del Plan Urbanístico Complementario (PUC), memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno. Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GAD Municipal de San Cristóbal de Patate.

Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por GAD Municipal de San Cristóbal de Patate en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del Órgano Legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo Cuerpo Colegiado.



Firmado electrónicamente por:
PAUL RODRIGO
JIMENEZ HARO

CONSULTOR

ARQ MSC RODRIGO JIMÉNEZ H

CONSULTOR PDOT.PUGS 2024