

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SANTA CRUZ**

**ORDENANZA**

**No. 133-CC-GADMSC-2025**

**QUE EXPIDE LA TERCERA  
REFORMA A LA ORDENANZA QUE  
APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN  
DEL PLAN DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL  
SUELO 2020 - 2032**



Gobierno Autónomo  
Descentralizado  
Municipal de Santa Cruz

ORDENANZA-133-CC-GADMSC-2025

## ORDENANZA NRO. 133-CC-GADMSC-2025

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, es necesario y oportuno actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Santa Cruz, a fin de mejorar y corregir anomalías identificadas, introducir normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto, actualizar los tratamientos urbanísticos, corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón que dificultan la acción de públicos y privados y/o ponen en riesgo la vida de las personas, y armonizar los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los planes nacionales y provinciales, en beneficio del desarrollo sostenible y ordenado del cantón.

Referente al componente estructurante del Plan de Uso y gestión del Suelo – PUGS; no se puede efectuar una modificación, aunque haya existido un procedimiento administrativo sancionador por la SOT según lo determina el Decreto Nro. 445; debido a que existe una sentencia que declara al GADMSC: “no volver a realizar actos administrativos arbitrarios en contra de los accionantes y compradores de los lotes de la urbanización Divino Niño.”.

Se han revisado todos los polígonos de intervención territorial –PIT, en la zona urbana y rural; realizando unos cambios previamente analizados con el consultor, el equipo multidisciplinario y equipo de la Dirección de Urbanismo y Catastros. Los polígonos que han sido modificados corresponden a los situados en la zona urbana de Bellavista y la zona rural de Santa Cruz, incorporando además dos nuevos tratamientos urbanísticos.

Los tratamientos urbanísticos contemplados en los polígonos de intervención territorial – PIT, han sido asignados conforme a lo establecido en la LOOTUGS, además de incluir tratamientos especiales.

Se ha revisado el aprovechamiento del suelo de cada PIT en la zona urbana y rural, verificando y actualizando los retiros, edificabilidad y usos del suelo, promoviendo el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio, así como un sistema de asentamientos humanos articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON  
SANTA CRUZ****CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, numeral 5 y 6 establece que son deberes primordiales del Estado: planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. Así como, Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, numeral 2, reconoce y garantiza el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 100 indica que en todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 258 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la provincia de Galápagos tendrá un gobierno de régimen especial. Su planificación y desarrollo se organizará en función de un estricto apego a los principios de conservación del patrimonio natural del Estado y del buen vivir, de conformidad con lo que la ley determine. Su administración estará a cargo de un Consejo de Gobierno presidido por el representante de la Presidencia de la República e integrado por las alcaldesas y alcaldes de los municipios de la provincia de Galápagos, representante de las juntas parroquiales y los representantes de los organismos que determine la ley;

Dicho Consejo de Gobierno tendrá a su cargo la planificación, manejo de los recursos y organización de las actividades que se realicen en la provincia. La ley definirá el organismo que actuará en calidad de secretaría técnica.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece que la planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276 numerales 6, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...);

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece que el sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República.

Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375 numerales 1 y 3, manifiesta que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y

programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, numeral 3 establece que el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. 3 asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 4 señala que dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 54, dice que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas(...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 55, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 57 literal e y x), establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala e) aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las

Instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; y x) regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta que el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece que plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece que el Plan de Uso y Gestión de Suelo tendrá una vigencia de doce años y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión; y que, en todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo; y que, además, el reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando que el Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente;

Que, el artículo 8 del Reglamento a la LOOTUGS, reformado por el Decreto Ejecutivo No. 279, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 567 del 29 de mayo de 2024, dispone que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior, para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS); y que, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales; b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD; c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre; y que, en el presente caso, la actualización no se realiza por inicio de gestión de las autoridades locales;

Que, el artículo 9 del Reglamento a la LOOTUGS establece que los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar, en la actualización de sus PDOT, aspectos como: a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el plan vigente; b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto; c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el plan vigente; d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificulten la acción de públicos y privados, y/o pongan en riesgo la vida de las personas; e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el plan; f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional; g) Evaluar el cumplimiento del mismo y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en el Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración;

Que, el artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) dispone que, una vez cumplidos los doce años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se podrá actualizar, modificar o elaborar un nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un nuevo Plan de Uso y Gestión de Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos

correspondientes; y que, mientras no se haya cumplido dicho plazo, el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo no podrá ser modificado, debiendo preservarse su coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente y respetando lo dispuesto en la normativa aplicable; por lo tanto, en la presente actualización no es posible modificar el componente estructurante del PUGS del Cantón Santa Cruz;

Que, el artículo 8 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, establece que el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal; y que, en los periodos de actualización comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados que tengan incidencia dentro de su jurisdicción;

Que, la Resolución No. 0015-CTUGS-2023, en su Disposición General Novena, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica; y que dicha norma entró en vigencia el 6 de noviembre de 2023, por lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Cruz tiene hasta el 6 de noviembre de 2024 para realizar la actualización correspondiente;

Que, mediante Decreto Nro. 445 del 05 de noviembre de 2024, suscrito por el Presidente Constitucional de la República; se expiden *“REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRA RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES”*; que establece:

*“Artículo 1.- Sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:*

*“Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:*

- 1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento. (...)*
- 2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas y observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo. (...)*

*Artículo 2.- Modifíquese el literal e) del artículo 93 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, relativo al compromiso de remediación, con*

*el siguiente texto: “e) El plazo de cumplimiento del compromiso que no podrá ser mayor a doce meses desde la aprobación de la solicitud.”*

**Artículo 3.-** *En el artículo 95 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sustitúyase la frase: “que tendrá un plazo de noventa días para su cumplimiento,”; por el siguiente texto: “que tendrá un plazo no mayor al máximo establecido”*

**Artículo 4.-** *Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto:*

*“Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 – 2027, adecuaran y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.*

**Artículo 5.-** *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, hasta el plazo previsto en la disposición precedente realizar un proceso de actualización de la información correspondiente a la identificación de los Asentamientos Humanos de Hecho en zonas urbanas y rurales en su jurisdicción, la cual deberá constar dentro del Plan de Uso y Gestión del suelo.”*

**Artículo 6.-** *Agréguese como Disposición Transitoria Cuarta en el Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el siguiente texto:*

*“CUARTA.- En el plazo de 90 días, la autoridad agraria nacional emitirá los parámetros para la definición del predio rural mínimo para la adjudicación de predios destinados y ocupados para vivienda.”*

Que, según la Norma Técnica Uso Y Gestión De Suelo Y Planes Urbanísticos De GAD, publicada en Registro Oficial 301 el 01 de octubre de 2020; establece:

**Art. 40.- Participación del Consejo Cantonal de Planificación.-** *La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente.”*

Que, el 10 de septiembre de 2021, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, expide la Ordenanza Nro.112-CC-GADMSC-202, la Ordenanza Que Aprueba La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Y La Aprobación Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Santa Cruz – Galápagos 2032.

Que, el nueve de junio de 2022, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, expide la Ordenanza Nro. 117-CC-GADMSC-2022, La Primera Reforma A La

Ordenanza Que Aprueba La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Y La Aprobación Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Santa Cruz- Galápagos 2032.

Que, el cuatro de octubre de 2024, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz se expide la Ordenanza Nro. 130-CC-GADMSC-2024, La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Aprueba La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Y La Aprobación Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Santa Cruz- Galápagos 2032.

Que, con resolución Nro. 091-0161-SO-CC-GADMSC-2025, de 17 de marzo de 2025, el Concejo Cantonal de Santa Cruz, resolvió: “Aprobar en primer debate el proyecto de ordenanza denominado: *“TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTA CRUZ – GALÁPAGOS 2020– 2032”*”.

Que, con resolución Nro. 022-27-SE-CC-GADMSC-2025, de 21 de marzo de 2025, el Concejo Cantonal de Santa Cruz, resolvió: “Aprobar en segundo y definitivo debate la ordenanza denominada: *“TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTA CRUZ – GALÁPAGOS 2020– 2032”*”.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 literal a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **EXPIDE:**

**LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTA CRUZ – GALÁPAGOS 2020 - 2032.**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 1 de la Ordenanza 112-CC-GADMSC-2021 ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTA CRUZ – GALÁPAGOS 2032, por el siguiente:

*Art. 1.- De la Adopción del Plan. - Se aprueba, expide y adopta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 – 2032, en su integralidad y contenidos, con su respectiva actualización por inicio de gestión de las autoridades locales del período 2023-2027, como instrumento de planificación y política pública, para el desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Santa Cruz.*

*El Plan de Uso y Gestión de Suelo, se actualiza al 2025 y es parte integrante de la presente ordenanza.*

**Artículo 2.-** Sustitúyase el capítulo II Sección II “DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS, DEL CANTÓN SANTA CRUZ” y los artículos del 20 al 32, de la Ordenanza NO. 112, que fue reformada mediante la Ordenanza No. 130- CC-GADMSC-2024, que expidió “La SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTA CRUZ – GALÁPAGOS 2032”, por lo siguiente:

Art. 20.- Suelo urbano. - El suelo urbano del Cantón Santa Cruz es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. El suelo urbano es el que está definido en el Mapa Nro. 65 del Plan de Uso y Gestión de Suelo, identificándose las parroquias de Puerto Ayora, Bellavista, y Santa Rosa.

La delimitación del suelo urbano se ha realizado considerando la actual dotación de servicios públicos e infraestructura básica, la densidad poblacional, la capacidad de soporte del territorio y la integración con la malla urbana existente, priorizando la consolidación y densificación de estas áreas sobre su expansión, en concordancia con los objetivos de desarrollo del cantón Santa Cruz y las características especiales del Régimen Especial de la provincia de Galápagos.

Art. 21.- Suelo rural. - El suelo rural del Cantón Santa Cruz es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, considerando las particularidades del régimen especial de Galápagos. El suelo rural es el que está definido en el Mapa Nro. 66 del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La gestión del suelo rural en Santa Cruz prioriza el equilibrio entre el desarrollo de actividades productivas y la conservación ambiental, considerando la fragmentación existente de las tierras en las parroquias rurales y la necesidad de mantener una unidad mínima de fraccionamiento para garantizar la viabilidad de las actividades agropecuarias y agroturísticas, así como para facilitar la implementación de buenas prácticas agrícolas y el control de especies invasoras.

## PARÁGRAFO II

### SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Art. 22.- Suelo urbano consolidado. - El suelo urbano consolidado en el cantón Santa Cruz, es aquel que posee la dotación más completa de servicios básicos, incluyendo agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de desechos sólidos, así como equipamientos y áreas verdes.

El suelo urbano consolidado se encuentra definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo mediante el Mapa Nro. 69 para Puerto Ayora, Mapa Nro. 70 para Bellavista y Mapa Nro. 71

para Santa Rosa, donde se detalla su delimitación específica para cada una de las parroquias del cantón.

Art. 23.- Suelo urbano no consolidado. - El suelo urbano no consolidado en el cantón Santa Cruz es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. En estas áreas se evidencia una cobertura parcial de servicios básicos, con porcentajes variables de acceso a agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y otros servicios según cada parroquia, requiriendo intervenciones para su consolidación.

El suelo urbano no consolidado se encuentra definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo mediante el Mapa Nro. 69 para Puerto Ayora, Mapa Nro. 70 para Bellavista y Mapa Nro. 71 para Santa Rosa, donde se detalla su delimitación específica para cada una de las parroquias del cantón.

Art. 24.- Suelo urbano de protección. - El suelo urbano de protección en el cantón Santa Cruz es aquel que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido. En este suelo se restringirá la ocupación según la legislación nacional, la normativa local correspondiente y las disposiciones especiales del régimen especial de Galápagos.

El suelo urbano de protección se encuentra definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo mediante el Mapa Nro. 70 para Bellavista, donde se detalla su delimitación específica.

### PARÁGRAFO III

#### SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL

Art. 25.- Suelo rural de producción. - El suelo rural de producción en el cantón Santa Cruz corresponde a las zonas con potencial agrícola agroecológico agroturístico y pecuario forestal identificadas en las Unidades Geográficas Homogéneas. Este suelo rural abarca parte del área agropecuaria, destinándose a actividades agroproductivas, ganaderas y de aprovechamiento turístico, con restricciones en su construcción y fraccionamiento.

El suelo rural de producción se encuentra definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo mediante el Mapa Nro. 68, estableciéndose una unidad mínima de fraccionamiento para garantizar la viabilidad de las actividades agropecuarias y agroturísticas.

Art. 26.- Suelo rural de aprovechamiento extractivo. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo en el cantón Santa Cruz es el destinado por la autoridad competente para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza y las disposiciones especiales del régimen especial de Galápagos.

Art. 27.- Suelo rural de protección. - El suelo rural de protección en el cantón Santa Cruz corresponde a las zonas identificadas con potencial de protección ambiental en las Unidades Geográficas Homogéneas, así como aquellas áreas que por sus características biofísicas,

ambientales, paisajísticas o socioculturales requieren medidas específicas de protección y recuperación.

El suelo rural de protección se encuentra definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, mediante el mapa Nro. 68. En este suelo se encuentra limitada la construcción y el fraccionamiento, no siendo apto para recibir actividades que modifiquen su condición de protección, en observancia de la legislación nacional aplicable y el régimen especial de Galápagos.

Art. 28.- Suelo rural de expansión urbana. - En el cantón Santa Cruz, no se determina suelo rural de expansión urbana, excepto en el PIT rural Nro.06 que consta en el PUGS.

En la parroquia Puerto Ayora, se prioriza la consolidación y densificación del suelo urbano existente, que cuenta actualmente con una ocupación de 36%. Esta decisión responde al análisis de las proyecciones de crecimiento poblacional al 2032, según el último censo que indica una variación mínima respecto a las proyecciones del PUGS 2020, y a la necesidad de optimizar la dotación de servicios básicos en las áreas urbanas actuales.

## SECCIÓN II

### COMPONENTE URBANÍSTICO

#### PARÁGRAFO I

#### INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO MAPA 7

#### SUBPARÁGRAFO I

#### POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 29.- Polígonos de Intervención Territorial. - Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Santa Cruz, delimitadas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio.

En el área urbana, los Polígonos de Intervención Territorial se encuentran definidos en los mapas 75, 76, y 77 del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Su delimitación responde a la homogeneidad en las características de ocupación, considerando áreas útiles construidas, predios vacantes y no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, y áreas de protección patrimonial, ambiental y de riesgos.

Para el área rural, se han establecido Zonas de Planificación Rural (ZPR) que agrupan áreas con características homogéneas, considerando la estructura vial, predial y la morfología parcelaria. Estas zonas se subdividen en Polígonos de Intervención Territorial que corresponden a las subclasificaciones de suelo Rural de Protección y Rural de Producción, según se define en

el Mapa Nro. 78 del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Esta metodología permite una gestión territorial más coherente, garantizando que cada predio pertenezca a una única zona de planificación y optimizando la gestión de las actividades productivas y de conservación.

Cada Polígono de Intervención Territorial, cuenta con un código único establecido en función de la clasificación y subclasificación del suelo, utilizando una escala de definición de hasta 1:5.000 para los polígonos urbanos y hasta 1:50.000 para los rurales.

Esta codificación permite una identificación clara y precisa de cada polígono para la aplicación de los tratamientos correspondientes y la gestión efectiva del territorio.

## SUBPARÁGRAFO II

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 30.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento del suelo urbano y rural dentro de los Polígonos de Intervención Territorial del cantón Santa Cruz, a partir de sus características morfológicas, físico-ambientales y socioeconómicas, y que justifican la norma urbanística de aprovechamiento que se le asigna a cada polígono.

La asignación de tratamientos urbanísticos en el cantón, se ha realizado considerando la capacidad de carga del suelo, la infraestructura disponible, la integración con el resto del territorio y las necesidades específicas de la población; así como las características particulares del régimen especial de Galápagos.

Art. 31.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano. - Para el suelo urbano del Cantón Santa Cruz se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

#### 1. Para suelo urbano consolidado:

- Sosténimiento: Aplicable en áreas con alto grado de homogeneidad morfológica y equilibrio entre el uso y la edificación.
- Renovación: Para áreas que necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano.

#### 2. Para suelo urbano no consolidado:

- Consolidación: Para áreas que requieren ser mejoradas de acuerdo con su potencial de consolidación.
- Mejoramiento Integral: Para áreas que requieren intervención para mejorar su infraestructura vial, sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos.
- Desarrollo: Para zonas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.

#### 3. Para suelo urbano de protección:

- Conservación: Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características.
- Recuperación: Para áreas que han sufrido procesos de deterioro ambiental y/o paisajístico y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, particularmente relevante en el contexto del régimen especial de Galápagos.

Art. 32.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural. - Para el suelo rural del cantón Santa Cruz, se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Para suelo rural de protección:

- Conservación: Para zonas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, orientando acciones que permitan su conservación.
- Recuperación: Para áreas que han sufrido procesos de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio ecosistémico.

2. Para suelo rural de producción:

- Promoción Productiva: Orientado a fomentar las actividades agropecuarias, silvopastoriles y agroforestales, promoviendo el desarrollo económico sostenible.
- Recuperación: Para zonas que han sufrido procesos de deterioro y requieren acciones de recuperación.
- Mitigación: Para zonas donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar impactos de las actividades productivas.

3. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo:

- Mitigación: Para zonas donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- Recuperación: Para zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico debido al desarrollo de las actividades extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales.

Adicionalmente, considerando las particularidades del territorio, se establecen los siguientes tratamientos específicos, indicados en la Tabla 37, Asignación de Tratamientos Urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial Rurales del PUGS.

- Tratamiento de recuperación Agroecológica Condicionada (TRAC)

Este tratamiento tiene un enfoque flexible diseñado para abordar la recuperación ambiental y paisajística en áreas rurales de protección que presentan un alto grado de intervención humana y fraccionamiento. Este tratamiento reconoce la complejidad de los sistemas socio-ecológicos y propone estrategias de recuperación que se adaptan a las condiciones locales, integrando objetivos de conservación con las necesidades de desarrollo sostenible de la comunidad. Se

basa en principios de manejo adaptativo y se aplica a zonas con alto nivel de fraccionamiento y presencia significativa de actividades productivas y/o residenciales con asentamientos rurales, donde la recuperación completa del paisaje original no es factible a corto o mediano plazo.

Se busca recuperar áreas de suelo rural de protección altamente fraccionadas, implementando medidas de recuperación ambiental adaptadas a la realidad local buscando armonizar las actividades existentes con el entorno y características naturales colindantes.

La recuperación está condicionada por el alto grado de fraccionamiento con predios pequeños que contienen viviendas construidas o proyectadas, y que por las proporciones de espacio abierto tienen poca o nula capacidad de ser verdaderamente productivas en términos de negocio. Sin embargo, las áreas abiertas o jardines de las viviendas si presentan la posibilidad de reintroducir especies vegetales nativas y endémicas, manejando adecuadamente los cerramientos y los retiros entre predios de tal manera que puedan constituirse y consolidarse redes ecosistémicas continuas dentro, entre y a través de los asentamientos rurales residenciales. Completamente compatible con los corredores ecosistémicos está también la producción agrícola a escala familiar, componente importante para fortalecer la soberanía alimentaria del Cantón.

- Tratamiento de Recuperación Productiva Moderada (TRPM)

Busca equilibrar la restauración ambiental con la presencia de actividades productivas existentes en áreas rurales de protección. Este enfoque reconoce la realidad socioeconómica del territorio y propone una transición gradual hacia prácticas más sostenibles, mientras se implementan medidas de recuperación ambiental. Se destina a áreas con un nivel medio de fraccionamiento de los predios, donde existe una presencia moderada de actividades productivas y asentamientos humanos, pero aún hay potencial para la recuperación ambiental.

Se busca recuperar áreas de suelo rural de protección con nivel medio de fraccionamiento, balanceando la restauración ambiental con la presencia de actividades productivas existentes.

- Tratamiento de Recuperación Sostenible Integral (TRSI)

El Tratamiento de Recuperación Sostenible Integral está orientado a la restauración ecológica y paisajística de áreas rurales de protección que han experimentado un deterioro significativo debido a actividades productivas o extractivas limitadas. Este tratamiento prioriza la recuperación integral del ecosistema, con el objetivo de restablecer los procesos ecológicos naturales y la biodiversidad original del área, minimizando la intervención humana y promoviendo la regeneración natural. Se aplica principalmente a zonas con bajo nivel de fraccionamiento, donde la presión antrópica es menor y existe un mayor potencial para la recuperación completa del ecosistema.

Se busca recuperar áreas de suelo rural de protección con bajo nivel de fraccionamiento que han sufrido deterioro ambiental y/o paisajístico debido a actividades productivas o extractivas limitadas.

- Tratamiento de Recuperación Controlada para Uso Industrial de Bajo Impacto (TRC-I)

El Tratamiento de Recuperación Controlada para Uso Industrial de Bajo Impacto (TRC-I) es una estrategia urbanística orientada a contener las actividades preexistentes en suelo rural de protección que se relacionan con usos industriales de bajo impacto. Este tratamiento se crea con el fin de impedir la propagación de estas actividades en miras de recuperar el territorio a futuro. Se enfoca en minimizar el impacto ambiental mediante tecnologías limpias, gestión eficiente de residuos y restauración progresiva del entorno natural. El tratamiento solo puede aplicarse en PITs con actividades productivas preexistentes en las que se ha clasificado como suelo rural de protección y donde es en el presente y durante la vigencia del PUGS, inviable la recuperación completa del ecosistema.

- Tratamiento de Conservación Residencial Controlada (TRC-R)

El Tratamiento de Conservación con Desarrollo Residencial Restringido (TCR-DR) constituye una estrategia urbanística específica para áreas de suelo urbano de protección que, pese a no estar desarrolladas actualmente, han sido identificadas como zonas donde puede permitirse un desarrollo residencial limitado, preservando sus valores ambientales o paisajísticos significativos. Este tratamiento aplica exclusivamente a predios que erróneamente fueron considerados como parte de la urbanización denominada “El Divino Niño” al momento de determinar su subclasificación. En la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo se genera un polígono separado para los lotes que no pertenecen a la urbanización mencionada, pero mantienen una subclasificación de suelo urbano de protección y está orientado a permitir su desarrollo predominantemente residencial, en concordancia con los predios de similares características dentro de la parroquia Bellavista.

La aplicación de estos tratamientos busca gestionar de manera equilibrada las áreas rurales, integrando la producción agrícola y las actividades extractivas con la conservación de los ecosistemas frágiles de Galápagos, en concordancia con el régimen especial del archipiélago.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA:** Deróguese toda norma de igual o inferior jerarquía que se contraponga con la presente ordenanza.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.** - Publíquese la presente ordenanza en la gaceta oficial; en el dominio web de la institución; y en el Registro Oficial.

**SEGUNDA.** - La presente ordenanza empezará a regir a partir de su promulgación en la página web institucional conforme lo dispone el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:  
FANNY ESTHER URIBE  
LOPEZ

**Lcda. Fanny Uribe López**  
**ALCALDESA**



Firmado electrónicamente por:  
KARINA MISHEL ESPIN  
PAZMINO

**Abg. Karina Espín Pazmiño.**  
**SECRETARIA DE CONCEJO**  
**SUBROGANTE**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO** que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en la sala de sesiones por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, durante el desarrollo de la sesión ordinaria de 17 de marzo y la sesión extraordinaria de 21 de marzo de 2025, tal como lo determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.



Firmado electrónicamente por:  
KARINA MISHEL ESPIN  
PAZMINO

**Abg. Karina Espín Pazmiño.**  
**SECRETARIA DE CONCEJO**  
**SUBROGANTE**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ. –** De conformidad a lo prescrito en el artículo 322 del COOTAD, REMITASE la presente ordenanza al señor Alcalde Subrogante, para su sanción y promulgación. Santa Cruz, 21 de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:  
KARINA MISHEL ESPIN  
PAZMINO

**Abg. Karina Espín Pazmiño.**  
**SECRETARIA DE CONCEJO**  
**SUBROGANTE**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN SANTA CRUZ. -** Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, SANCIONO la presente ordenanza; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme lo establecido en el artículo 324 COOTAD; Ejecútese y publíquese. -Santa Cruz, a los veinticinco días del mes de marzo de 2025.



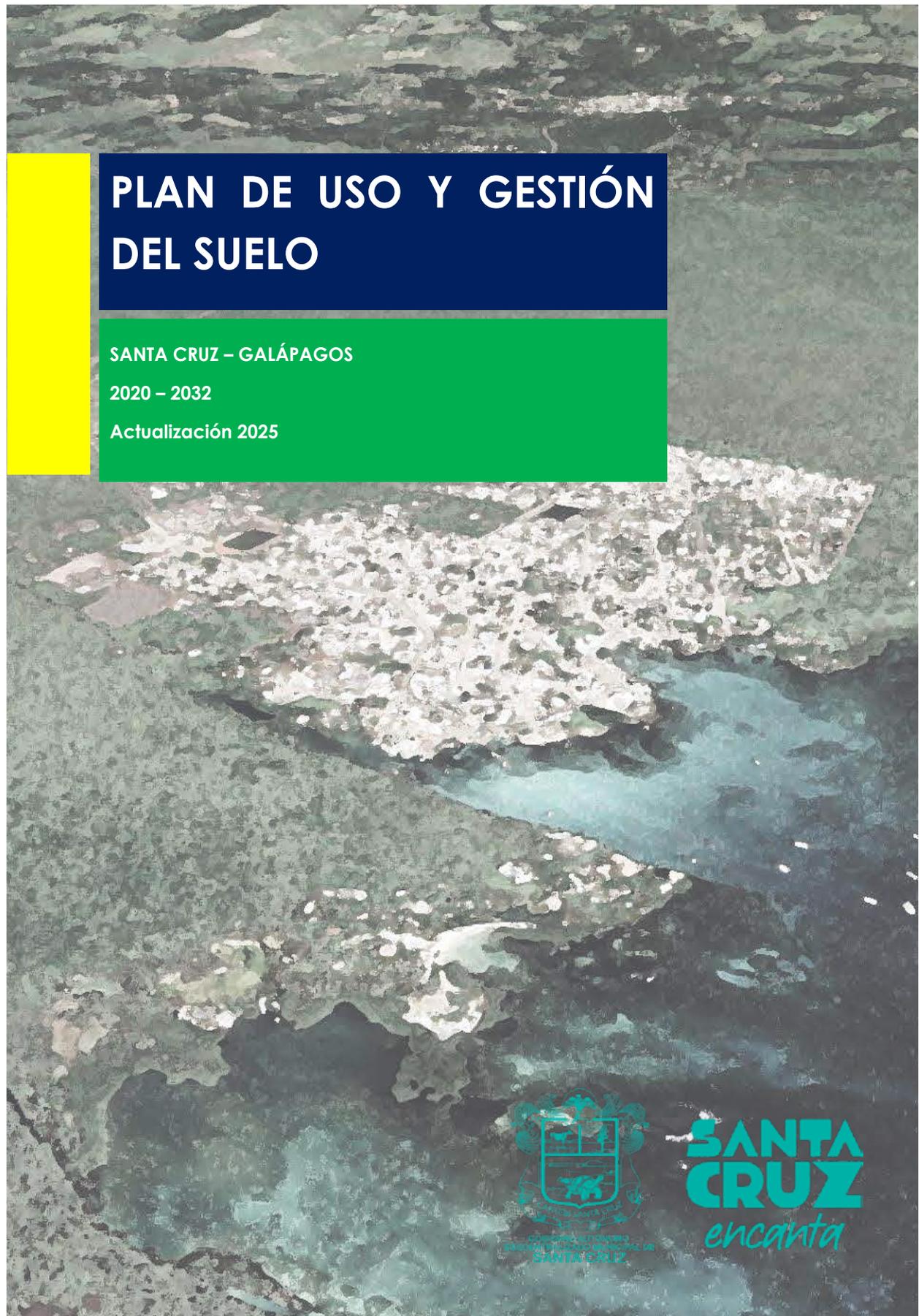
Firmado electrónicamente por:  
TOMAS MARIANO  
MORETA MASAQUIZA

**Sr. Tomás Moreta Masaquiza**  
**ALCALDE SUBROGANTE**

**PROVEYÓ Y FIRMÓ** la providencia que antecede el señor Tomás Mariano Moreta Masaquiza, Alcalde Subrogante del Cantón Santa Cruz, en la fecha antes indicada.



**Abg. Karina Espín Pazmiño**  
**SECRETARIA DE CONCEJO**  
**SUBROGANTE**





PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
DEL CANTÓN SANTA CRUZ – GALÁPAGOS  
2020 – 2032

Actualización 2025

## Tabla de contenido

CAPÍTULO I	COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	
1.1.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO A LARGO PLAZO.....	
1.1.1.	Visión de Ordenamiento territorial.....	
1.1.2.	Objetivos.....	
1.2.	ANÁLISIS DE EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS.....	
1.2.1.	Área urbana – límite urbano actual.....	
1.2.2.	Proyección poblacional urbana.....	
1.2.3.	Ocupación del suelo.....	
1.2.4.	Edificabilidad.....	
1.2.5.	Redes de infraestructura.....	
1.3.	ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE.....	
1.3.1.	Equipamiento público.....	
1.3.2.	Áreas verdes y libres.....	
1.3.3.	Ejes viales, movilidad y conectividad.....	
1.4.	DENSIDAD.....	
1.5.	PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA URBANO – RURAL.....	
1.5.1.	Definición del límite urbano.....	
1.6.	CLASES DEL SUELO.....	
1.7.	MORFOLOGÍA URBANA Y RURAL.....	
1.7.1.	Morfología Urbana.....	
1.7.2.	Morfología rural – Determinación de las UGH (Unidades Geográficas Homogéneas).....	
1.8.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	
1.9.	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	
1.9.1.	Subclasificación del Suelo Rural.....	
1.9.2.	Subclasificación del Suelo Urbano.....	
CAPÍTULO II	COMPONENTE URBANÍSTICO.....	
2.1.	DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN.....	
2.1.1.	Caracterización de edificaciones.....	
2.1.2.	Ocupación del suelo.....	
2.1.3.	Patrimonio material.....	
2.1.4.	Patrimonio inmaterial.....	

2.1.5.	Sitios turísticos.....	.....
2.2.	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT.....	.....
2.2.1.	Polígonos de Intervención Territorial Urbanos .....	.....
2.2.2.	Polígonos de Intervención Territorial Rurales.....	.....
2.3.	ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	.....
2.3.1.	Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos Intervención Territorial Urbanos de Puerto Ayora.....	.....
2.3.2.	Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos Intervención Territorial Urbanos de Bellavista.....	.....
2.3.3.	Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos Intervención Territorial Urbanos de Santa Rosa .....	.....
2.3.4.	Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos Intervención Territorial Rurales .....	.....
2.4.	DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.....	.....
2.4.1.	Usos.....	.....
2.4.2.	Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos - Fichas PIT .....	.....
2.5.	ESTANDARES URBANÍSTICOS.....	.....
2.5.1.	Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico.....	.....
2.5.2.	Protección y mitigación de riesgos .....	.....
2.5.3.	Accesibilidad al medio físico y espacio público .....	.....
2.5.4.	Ocupación y Edificabilidad .....	.....
2.5.5.	Equipamientos y Espacios Públicos.....	.....
2.5.6.	Riesgos y Amenazas.....	.....
2.5.7.	Sistemas de movilidad y conectividad .....	.....
2.5.8.	Densificación urbana .....	.....
2.5.9.	Sistemas de Infraestructura y Servicios Básicos.....	.....
2.5.10.	Espacios Públicos de Calidad .....	.....
2.5.11.	Protección del Suelo Rural y Promoción de la Producción Agropecuaria 165	.....
2.5.12.	Instrumentos de Gestión del Suelo:.....	.....
2.5.13.	Protección de la Biodiversidad y los Espacios Naturales.....	.....
2.5.14.	Vivienda de Interés Social (VIS) y Programas de Rehabilitación.....	.....
2.5.15.	Infraestructura Verde y Gestión de Recursos Hídrico.....	.....
2.5.16.	Gestión de Residuos y Saneamiento Ambiental.....	.....

2.6. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS .....	
2.6.1. Análisis de la demanda de equipamientos e infraestructura.....	
2.7. DETERMINACIÓN DE SISTEMAS VIALES Y COMPLEMENTARIOS.....	
2.8. DETERMINACIÓN DE SISTEMAS DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO	187
2.9. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	
2.10. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.....	
2.11. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.....	
2.12. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO .....	
2.12.1. Concesión Onerosa de Derechos (COD).....	
2.12.2. Plusvalía o Captura de Valor .....	
2.12.3. Plan Parcial.....	
2.12.4. Reparto de Beneficios y Cargas .....	
2.12.5. Cesiones de Suelo para Equipamientos y Espacios Públicos .....	
2.12.6. Expropiación .....	
2.12.7. Instrumentos de Promoción Productiva .....	
BIBLIOGRAFÍA.....	

## MAPAS

Mapa 1 División cantonal de Santa Cruz .....	
Mapa 2 Límite urbano – Parroquia Puerto Ayora.....	
Mapa 3 Límite urbano de Bellavista .....	
Mapa 4 Límite urbano de Santa Rosa .....	
Mapa 5 Cobertura de agua – parroquia Puerto Ayora.....	
Mapa 6 Cobertura de agua – parroquia Bellavista .....	
Mapa 7 Cobertura de agua – parroquia Santa Rosa .....	
Mapa 8 Cobertura de alcantarillado de Puerto Ayora .....	
Mapa 9 Cobertura de alcantarillado de Bellavista.....	
Mapa 10 Cobertura de alcantarillado de Santa Rosa.....	
Mapa 11 Red eléctrica – parroquia Puerto Ayora .....	
Mapa 12 Red eléctrica – parroquia Bellavista.....	
Mapa 13 Red eléctrica – parroquia Santa Rosa .....	
Mapa 14 Servicio de alumbrado público – parroquia Puerto Ayora.....	
Mapa 15 Servicio de alumbrado público – parroquia Bellavista.....	

Mapa 16 Servicio de alumbrado público – parroquia Santa Rosa.....

Mapa 17 Recolección de desechos sólidos – parroquia Puerto Ayora.....

Mapa 18 Recolección de desechos sólidos – parroquia Bellavista.....

Mapa 19 Recolección de desechos sólidos – parroquia Santa Rosa.....

Mapa 20 Cobertura de telefonía fija Puerto Ayora.....

Mapa 21 Cobertura de telefonía fija Bellavista .....

Mapa 22 Cobertura de telefonía fija Santa Rosa.....

Mapa 23 Cobertura de telefonía móvil Puerto Ayora.....

Mapa 24 Cobertura de telefonía móvil Bellavista .....

Mapa 25 Cobertura de telefonía móvil Santa Rosa.....

Mapa 26 Cobertura de televisión Puerto Ayora.....

Mapa 27 Cobertura de televisión Bellavista .....

Mapa 28 Cobertura de televisión Santa Rosa .....

Mapa 29 Cobertura de internet Puerto Ayora .....

Mapa 30 Cobertura de internet Bellavista.....

Mapa 31 Cobertura de internet Santa Rosa .....

Mapa 32 Cobertura de acceso a computadora Puerto Ayora .....

Mapa 33 Cobertura de acceso a computadora Bellavista.....

Mapa 34 Cobertura de acceso a computadora Santa Rosa .....

Mapa 35 Equipamiento urbano – parroquia Puerto Ayora.....

Mapa 36 Equipamiento urbano – parroquia Bellavista.....

Mapa 37 Equipamiento urbano – parroquia Santa Rosa.....

Mapa 38 Áreas verdes y libres – parroquia Puerto Ayora .....

Mapa 39 Áreas verdes y libres – parroquia Bellavista.....

Mapa 40 Áreas verdes y libres – parroquia Santa Rosa.....

Mapa 41 Capa rodadura Puerto Ayora.....

Mapa 42 Capa rodadura Bellavista .....

Mapa 43 Capa rodadura Santa Rosa.....

Mapa 44 Capa de rodadura zona rural cantón Santa Cruz.....

Mapa 45 Estado de vía Puerto Ayora.....

Mapa 46 Estado de vía Bellavista .....

Mapa 47 Estado de vía Santa Rosa.....

Mapa 48 Estado de vía zona rural cantón Santa Cruz.....

Mapa 49 Ciclovía Puerto Ayora .....

Mapa 50 Ciclovía Bellavista .....

Mapa 51 Ciclovía Santa Rosa.....

Mapa 52 Estado de acera Puerto Ayora.....

Mapa 53 Estado de acera Bellavista .....

Mapa 54 Estado de acera Santa Rosa.....

Mapa 55 Densidad Poblacional de Puerto Ayora .....

Mapa 56 Densidad Poblacional de Bellavista .....

Mapa 57 Densidad Poblacional de Santa Rosa.....

Mapa 58 Morfología de manzanas por forma – parroquia Puerto Ayora .....	
Mapa 59 Morfología de manzanas por forma – parroquia Bellavista.....	
Mapa 60 Morfología de manzanas por forma – parroquia Santa Rosa .....	
Mapa 61 Morfología de manzanas por relación dimensional – parroquia Puerto Ayora .....	
Mapa 62 Morfología de manzanas por relación dimensional – parroquia Bellavista .....	
Mapa 63 Morfología de manzanas por relación dimensional – parroquia Santa Rosa .....	
Mapa 64 Unidades Geográficas Homogéneas.....	
Mapa 65. Suelo Urbano de Santa Cruz.....	
Mapa 66. Suelo Rural de Santa Cruz .....	
Mapa 67. Clasificación del suelo del cantón Santa Cruz .....	
Mapa 68 Subclasificación del suelo rural de Santa Cruz.....	
Mapa 69 Subclasificación del suelo urbano de Puerto Ayora .....	
Mapa 70 Subclasificación del suelo urbano de Bellavista.....	
Mapa 71 Subclasificación del suelo urbano de Santa Rosa .....	
Mapa 72 Lotes Vacantes Puerto Ayora.....	
Mapa 73 Lotes vacantes en Bellavista.....	
Mapa 74 Lotes vacantes en Santa Rosa.....	
Mapa 75 Polígonos de intervención territorial de Puerto Ayora.....	
Mapa 76 Polígonos de intervención de Bellavista.....	
Mapa 77 Polígonos de intervención de Santa Rosa .....	
Mapa 78 Zonas de Planificación Rural (ZPR) de Santa Cruz.....	
Mapa 79 Zonas de Planificación Rural (ZPR) y Polígonos de Intervención Territorial de Santa Cruz.....	
Mapa 80 Propuestas vías .....	
Mapa 81 Sistema vial.....	
Mapa 82 Ciclovías propuestas .....	
Mapa 83 Propuesta de 2 rutas de transporte pública según vías planteadas.....	
Mapa 84 Propuestas corredores verdes y azules .....	
Mapa 85 Planes Urbanísticos complementarios – Plan Parcial .....	
Mapa 86 Sectores sujetos a la aplicación de la COD .....	

## TABLAS

Tabla 1 Extensión del área urbana del cantón Santa Cruz.....	
Tabla 2 Variación de la extensión del área urbana del cantón Santa Cruz.....	
Tabla 3 Población urbana proyectada a los años 2022-2032 del cantón Santa Cruz16	
Tabla 4 Ordenanzas emitidas para el uso y gestión del suelo del cantón Santa Cruz .....	
Tabla 5 Viviendas con agua entubada en Puerto Ayora .....	
Tabla 6 Viviendas con agua entubada en Bellavista.....	
Tabla 7 Viviendas con agua entubada en Santa Rosa .....	
Tabla 8 Viviendas con acceso a alcantarillado Puerto Ayora.....	

Tabla 9 Viviendas con acceso a alcantarillado Bellavista .....

Tabla 10 Viviendas con acceso a alcantarillado Santa Rosa .....

Tabla 11 Viviendas con acceso a alcantarillado Santa Rosa .....

Tabla 12 Viviendas con acceso a energía eléctrica Puerto Ayora.....

Tabla 13 Viviendas con acceso a energía eléctrica Bellavista .....

Tabla 14 Viviendas con acceso a energía eléctrica Santa Rosa.....

Tabla 15 Recolección de desechos sólidos – parroquia Puerto Ayora .....

Tabla 16 Recolección de desechos sólidos – parroquia Bellavista.....

Tabla 17 Recolección de desechos sólidos – parroquia Santa Rosa.....

Tabla 18 Cobertura de telecomunicaciones por parroquia .....

Tabla 19 Tipo de equipamiento público - parroquia Puerto Ayora.....

Tabla 20 Tipo de equipamiento público - parroquia Bellavista .....

Tabla 21 Tipo de equipamiento público - parroquia Santa Rosa .....

Tabla 22 Áreas verdes cantón Santa Cruz por parroquia y tipo.....

Tabla 23 Subclasificación de suelo urbano cantón Santa Cruz .....

Tabla 24 Usos de las construcciones existentes.....

Tabla 25 Construcciones según su año de construcción.....

Tabla 26 Ocupación del suelo de Puerto Ayora por PIT.....

Tabla 27 Ocupación del Suelo de Bellavista por PIT.....

Tabla 28 Ocupación del suelo de Bellavista por PIT .....

Tabla 29 Listado de Bienes Patrimoniales Materiales de la parroquia Puerto Ayora.

Tabla 30 Iglesias del cantón Santa Cruz.....

Tabla 31 Patrimonio inmaterial.....

Tabla 32 Fiestas del cantón Santa Cruz.....

Tabla 33 Atractivos turísticos del cantón Santa Cruz .....

Tabla 34 Asignación de los tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención territorial urbanos de Puerto Ayora.....

Tabla 35 Asignación de los tratamientos urbanísticos para los polígonos intervención territorial urbanos de Bellavista .....

Tabla 36 Asignación de los tratamientos urbanísticos para los polígonos intervención territorial urbanos de Santa Rosa.....

Tabla 37 Asignación de Tratamientos Urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial Rurales.....

Tabla 38 Demanda de equipamiento de servicios sociales y públicos acorde a la capacidad y cobertura de los mismos en función de la población proyectada....

Tabla 39 Equipamientos en la parroquia de Puerto Ayora .....

Tabla 40 Equipamientos en la parroquia de Bellavista.....

Tabla 41 Equipamientos en la parroquia de Santa Rosa.....

**GRÁFICOS**

Gráfico 1 Área urbana del cantón Santa Cruz.....	
Gráfico 2 Proyección de la población urbana de Santa Cruz 2020-2032.....	
Gráfico 3 Proyección de la población urbana de Santa Cruz por parroquia 2022-2032.....	
.....	
Gráfico 4 Viviendas con agua entubada Puerto Ayora.....	
Gráfico 5 Viviendas con agua entubada en Bellavista.....	
Gráfico 6 Viviendas con agua entubada en Santa Rosa.....	
Gráfico 7 Viviendas con acceso a alcantarillado Puerto Ayora.....	
Gráfico 8 Viviendas con acceso a alcantarillado Bellavista.....	
Gráfico 9 Viviendas con acceso a energía eléctrica Puerto Ayora.....	
Gráfico 10 Viviendas con acceso a energía eléctrica Bellavista.....	
Gráfico 11 Viviendas con acceso a energía eléctrica Santa Rosa.....	
Gráfico 12 Recolección de desechos sólidos – parroquia Puerto Ayora.....	
Gráfico 13 Recolección de desechos sólidos – parroquia Bellavista.....	
Gráfico 14 Recolección de desechos sólidos – parroquia Santa Rosa.....	
Gráfico 15 Equipamiento público – parroquia Puerto Ayora.....	
Gráfico 16 Equipamiento público – parroquia Puerto Ayora.....	
Gráfico 17 Equipamiento público – parroquia Bellavista.....	
Gráfico 18 Equipamiento público – parroquia Bellavista.....	
Gráfico 19 Equipamiento público – parroquia Santa Rosa.....	
Gráfico 20 Equipamiento público – parroquia Santa Rosa.....	
Gráfico 21 Áreas verdes – parroquia Puerto Ayora.....	
Gráfico 22 Áreas verdes – parroquia Bellavista.....	
Gráfico 23 Áreas verdes – parroquia Santa Rosa.....	

# I. COMPONENTE ESTRUCTURANTE



**SANTA  
CRUZ**  
*encanta*

**CAPÍTULO I COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

**1.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO A LARGO PLAZO**

1.1.1. Visión de Ordenamiento territorial

En el 2032, el cantón Santa Cruz se ha desarrollado como un territorio integral y sostenible, que facilita y promueve espacios de concertación en colaboración con todos sus ciudadanos.

1.1.2. Objetivos

1.1.2.1. Objetivo General

Ordenar el territorio promoviendo la sostenibilidad ambiental, económica y social.

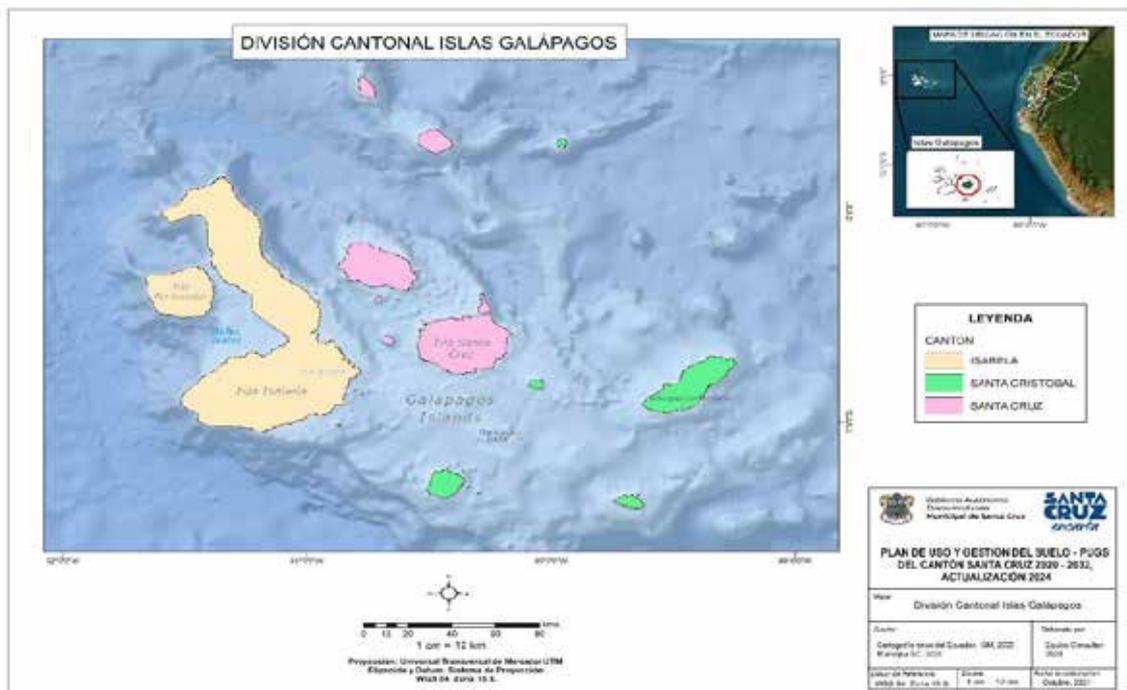
1.1.2.2. Objetivos específicos

OE1: Promover la consolidación, compacidad y densificación de las áreas urbanas.

OE2: Armonizar las áreas construidas con su entorno natural y las áreas protegidas. La conexión entre los residentes urbanos y los ecosistemas naturales colindantes.

**1.2. ANÁLISIS DE EXTENSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS**

Mapa 1 División cantonal de Santa Cruz

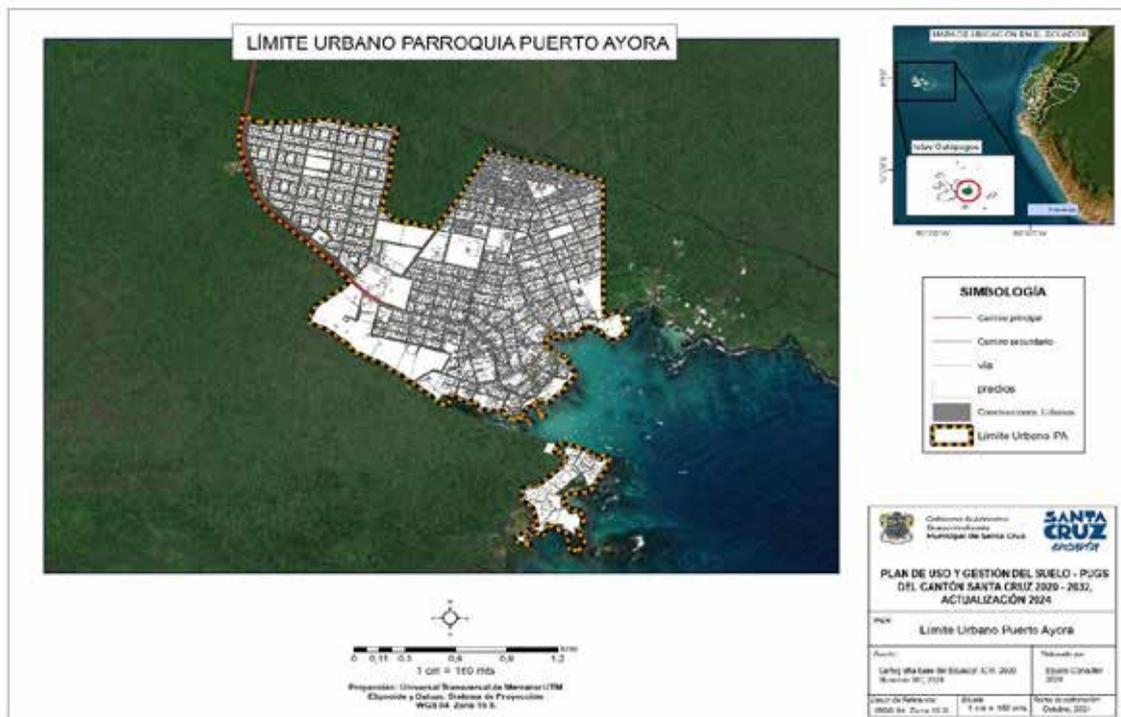


Fuente: CONALI, 2019; GADMSC, 2019  
Elaborado por Equipo Consultor Group SAOC

### 1.2.1. Área urbana – límite urbano actual

El cantón Santa Cruz, en su estructura política y administrativa, está compuesto por tres parroquias: una de carácter urbano y dos rurales. En total, estas parroquias abarcan 11,776.54 hectáreas destinadas a actividades humanas. De esta superficie, 589.53 hectáreas corresponden al área urbana del cantón, que incluye tanto la cabecera cantonal como las cabeceras parroquiales.

Mapa 2 Límite urbano – Parroquia Puerto Ayora



Fuente: Ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019  
 Elaborado por Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 1 Extensión del área urbana del cantón Santa Cruz

Extensión del área urbana del cantón	
Parroquia	Área urbana (ha)
Puerto Ayora	266.76
Bellavista	237.68
Santa Rosa	49.13
<b>Total</b>	<b>553.57</b>

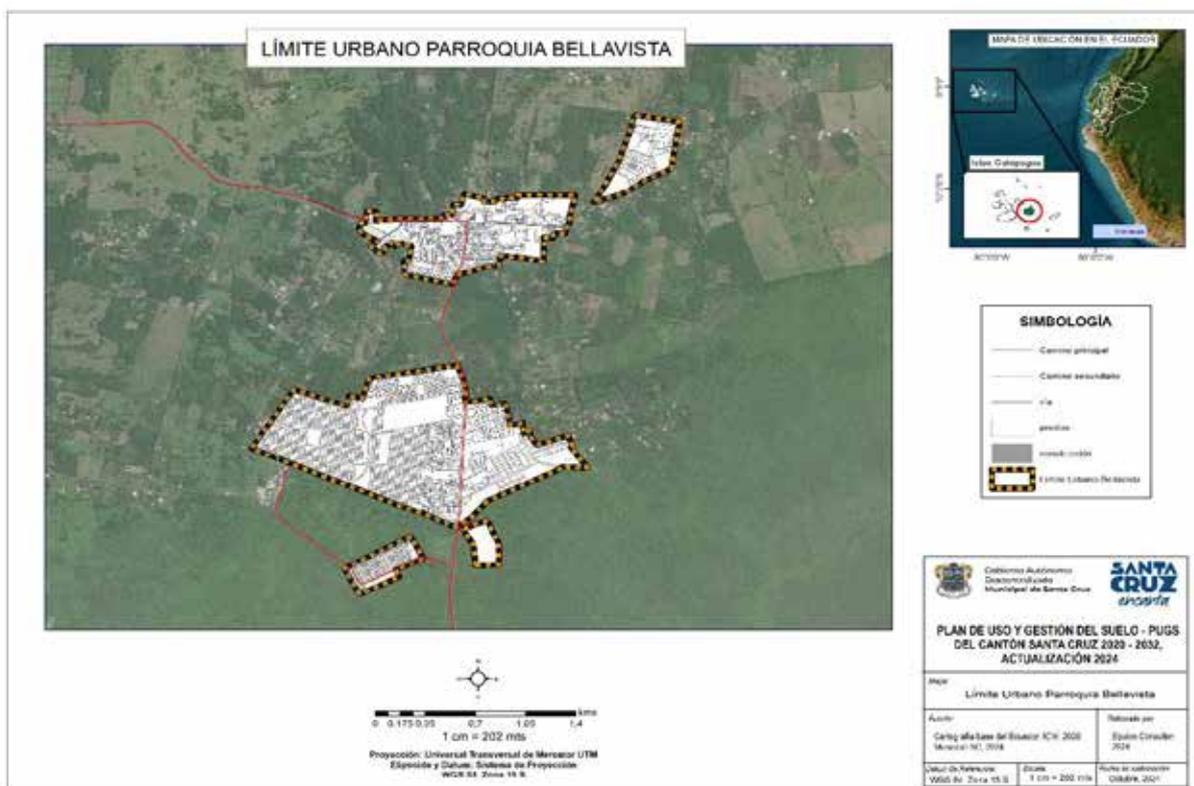
Fuente: GADMSC  
 Elaborado por Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Puerto Ayora cuenta con una extensión urbana de 266.76 hectáreas, distribuidas en los sectores de Puerto Ayora y Punta Estrada. El Parque Artesanal y el área adyacente al Centro de Reciclaje Fabricio Valverde (Zona Rosa), pertenecientes a Bellavista, han sido reubicados como parte de dicha parroquia, corrigiendo dicho error de ubicación, presente en el PUGS 2021, pero sin modificar los límites y áreas urbanas. Esta delimitación se estableció inicialmente en la ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019, la cual fue derogada tras la aprobación del Plan de Uso

y Gestión del Suelo (PUGS) en el año 2021. Según el PUGS 2021, las áreas urbanas de la parroquia de Puerto Ayora, junto con Bellavista (237.68 hectáreas) y Santa Rosa (49,13 hectáreas), conforman una extensión total de 553,57 hectáreas.

Durante el análisis del territorio parte del proceso de construcción del PUGS 2021, se identificó un predio de 0,35 hectáreas, perteneciente a Galápagos Corporación Turística - Galatours S.A., que se encontraba fuera de los límites establecidos en la ordenanza 0080-GADMSC.2019.

Mapa 3 Límite urbano de Bellavista



Fuente: Ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Bellavista cuenta con una extensión urbana de 237.68 hectáreas, compuesta por los sectores de Bellavista, Tomas de Berlanga, Miramar, El Bosque, Los Túneles, delimitadas en la ordenanza No.0080-CC-GADMSC-2019 y varios predios que en el 2021 se encontraban fuera de los límites de la ordenanza, fueron incorporados como parte del componente estructurante a como parte del suelo clasificado como urbano. Por otra parte, durante el proceso de actualización 2024 se reubicó área correspondiente al Parque Ecológico Artesanal y el área de la “zona rosa” a la parroquia de Bellavista, su ubicación real y original, lo que resulta en la modificación del área urbana de Bellavista y Puerto Ayora, pero manteniendo los totales, tanto de área rural como urbana exactamente iguales, sin modificar el componente estructurante.

La parroquia de Santa Rosa cuenta con una extensión urbana de 49,13 hectáreas delimitada en la ordenanza No.0080-CC-GADMSC-2019.

Mapa 4 Límite urbano de Santa Rosa

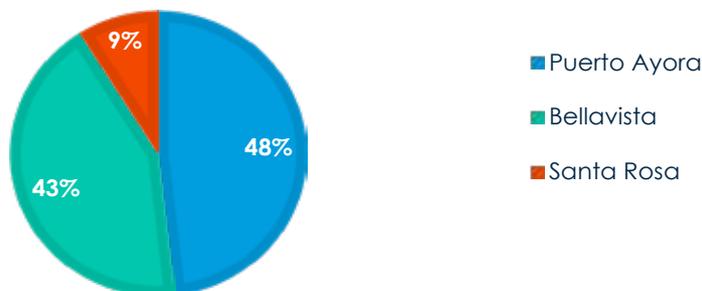


Fuente: Ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Durante la elaboración de la cartografía señalada anteriormente, límites urbanos del cantón Santa Cruz, se encontró una variación en el área global de las parroquias, en lo señalado en la ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019 y la del área delimitada por el equipo consultor. Una vez trasladado el parque ecológico artesanal y la “zona rosa” a Bellavista, la estructura del área urbana del cantón en un 48% se encuentra en la parroquia de Puerto Ayora, cabecera cantonal del cantón Santa Cruz, la siguiente extensión urbana está en la parroquia Bellavista representando el 43% del total y el 9% se encuentra en la parroquia Santa Rosa.

Gráfico 1 Área urbana del cantón Santa Cruz

**EXTENSIÓN DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN ÁREA URBANA (HA)**



Fuente: Ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 1.2.2. Proyección poblacional urbana

Acorde a lo establecido en el Reglamento a la Ley Orgánica y de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), se debe determinar la densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores productivos y factores de riesgo, mismos que reflejarán la necesidad de disminuir, mantener o extender el límite urbano.

Tabla 2 Variación de la extensión del área urbana del cantón Santa Cruz

Extensión del área urbana del cantón			
Parroquia	Área urbana (ha) PUGS 2021	Área urbana (ha) Ordenanza No. 0080-CC- GADMSC-2019	Variación área (ha)
Puerto Ayora	282.96	282.96	0.02
Bellavista	221.48	221.48	0.83
Santa Rosa	49.13	49.13	0.84
<b>Total</b>	<b>551.88</b>	<b>553.57</b>	<b>1.69</b>

Fuente: Ordenanza No. 0080-CC-GADMSC-2019  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Acorde a los datos del Censo INEC 2022 y las proyecciones elaboradas sobre la base de la Tasa de Crecimiento Poblacional Promedio Anual, al 2022 Santa Cruz tenía una población de 17.233 habitantes, al 2024 se estima que esta asciende a 17.827. No obstante, es preciso señalar que el componente estructurante (no modificable en la actualización 2024) responde a los resultados censales del 2015 donde se indicaba lo siguiente: “De acuerdo con las proyecciones oficiales del INEC al año 2020 el cantón Santa Cruz, alcanza los 15.664 habitantes es decir se ha incrementado en un 12,6% con relación al 2015, y, contando con una extensión 553,57 Ha, lo que resulta en una densidad poblacional bruta de 32hab/ha, de manera general, teniendo cuenta su cabecera cantonal y sus dos cabeceras parroquiales.”

Las proyecciones para el año 2032 actualizadas sobre la base del Censo de Población y Vivienda 2022, reflejan que el cantón tendrá un total de 20.565, una variación mínima con respecto a los 20.820 habitantes proyectados en el PUGS 2021 distribuidos en la zona urbana y rural del Cantón.

Tabla 3 Población urbana proyectada a los años 2022-2032 del cantón Santa Cruz

Año	Puerto Ayora	Bellavista	Santa Rosa	Total
2022	12737	3933	563	17233
2023	12861	4098	567	17526
2024	12986	4270	571	17827
2025	13112	4449	575	18136
2026	13239	4636	579	18454
2027	13367	4831	583	18781
2028	13497	5034	587	19118
2029	13628	5245	591	19464

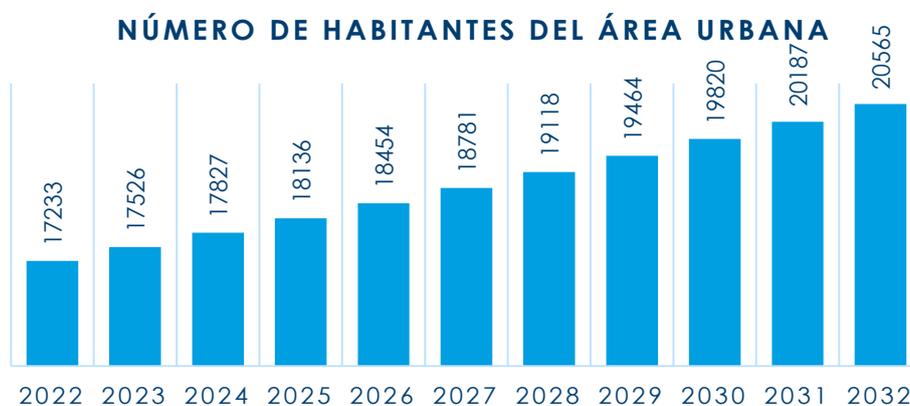
2030	13760	5465	595	19820
2031	13893	5695	599	20187
2032	14028	5934	603	20565

Fuente: INEC, Equipo Consultor Group SAOC  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 1.2.3. Ocupación del suelo

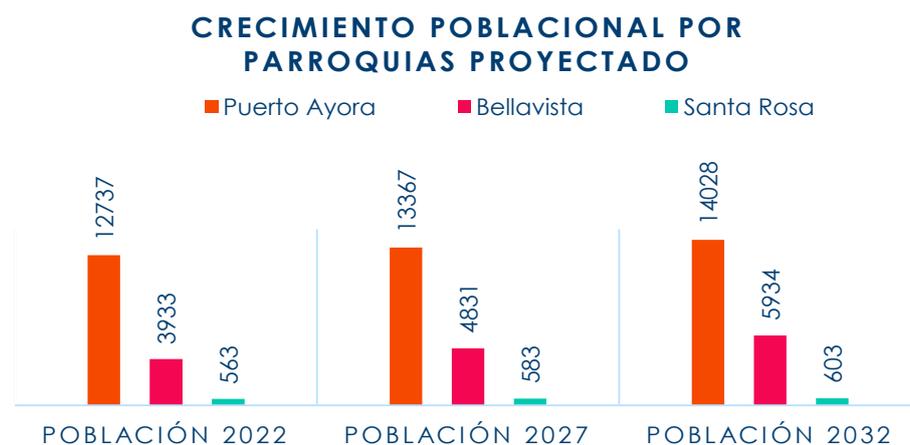
La ocupación del suelo “Incorpora indicadores que permiten medir los rendimientos de suelo urbano, en comparación con los aprovechamientos actuales” (AME 2020). En la presente actualización (2024), se realiza el análisis de ocupación del suelo sobre la base de las disposiciones vigentes, establecidas por el PUGS 2021 y se presentan a continuación:

Gráfico 2 Proyección de la población urbana de Santa Cruz 2020-2032



Fuente: Proyección INEC  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 3 Proyección de la población urbana de Santa Cruz por parroquia 2022-2032



Fuente: Proyección INEC  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

El GAD Municipal de Santa Cruz en uso de sus atribuciones y competencias ha emitido la siguiente normativa de regulación para la ocupación del suelo:

Tabla 4 Ordenanzas emitidas para el uso y gestión del suelo del cantón Santa Cruz

Ordenanza N°	Nombre	Descripción
0054-CC-GADMSC-2016	De uso y ocupación del suelo urbano de Puerto ayora, Bellavista y Santa Rosa de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y sus categorías de ordenamiento territorial urbanos y rurales	Contiene:
		Título I. NORMA QUE RIGE LA ASIGNACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ÁREAS POBLADAS DEL CANTÓN SANTA CRUZ. Desde el Art. 1 hasta el Art. 6
		Capítulo I. OBJETO Y PRINCIPIO GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. Desde el Art. 7 hasta el Art.13
		Capítulo II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO, DERECHOS Y DEBERES. Desde el Art. 18 hasta el Art. 29
		Capítulo III. DE LA PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Desde el Art. 29 hasta el Art. 35
		Capítulo IV. DE LAS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECÍFICOS. Desde el Art. 35 hasta el Art. 86
		Capítulo V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO RURAL. Desde el Art. 35 hasta el Art. 86
		Capítulo VI. CERRAMIENTO DE PREDIOS. Desde el Art. 87 hasta el Art. 97
		Capítulo VII. CATEGORIZACIÓN DE OCUPACIÓN Y USOS DE SUELO EN EL ÁREA RURAL, ÁREA URBANA. Desde el Art. 98 hasta el Art. 108
		Capítulo VIII. USO SUELO PARQUE ECOLÓGICO ARTESANAL. Desde el Art. 109 hasta el Art. 124.
		Capítulo IX. DEL DESARROLLO URBANÍSTICO. Desde el Art. 125 hasta el Art. 154
		Capítulo X. PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN. Desde el Art. 155 hasta el Art. 157
		Capítulo XI. DEL AGUA, EL USO Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS, APTAS PARA EL CONSUMO HUMANO EN EL CANTÓN SANTA CRUZ. Desde el Art.159 hasta el Art. 174
Capítulo XII. LOS RIESGOS NATURALES Y SU GESTIÓN. Desde el Art. 175 hasta el Art. 179		

		<p>Capítulo XIII. DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES, DISPOSICIONES GENERALES. Desde el Art. 180 hasta el Art. 188</p>
0058-CC-GADMSC-2016	<p>Actualización de la Ordenanza que establece los límites urbanos del cantón Santa Cruz de acuerdo con el PDOT 2015-2027</p>	<p>Se actualizan los límites urbanos del cantón Santa Cruz en el Sistema de Referencia WGS_84 en la Zona 15S. Se definen los límites urbanos de la parroquia Puerto Ayora, con una superficie total de 254.95 ha, se establecen las coordenadas de los límites urbanos de Puerto Ayora, el Mirador, Predio CGREG, Laguna Las Ninfas, Punta Estrada, Parque Ecológico Artesanal, Puerto Ayora. Se definen los límites urbanos de la parroquia Santa Rosa, con una superficie total de 36.184 ha, se establecen las coordenadas de los límites urbanos de Santa Rosa. Se definen los límites urbanos de la parroquia Bellavista, con una superficie total de 47.99 ha, se establecen las coordenadas de los límites urbanos de Bellavista, Los Túneles, el Bosque, Miramar, Tomás de Berlanga. Se dispone que la información recopilada se mantendrá publicada y actualizada por parte del GAD Municipal del Cantón Santa Cruz.</p>
0075-CC-GADMSC-2018	<p>Santa Rosa de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Santa Cruz y sus categorías de ordenamiento territorial urbanos y rurales</p>	<p>Actuación urbanística correspondiente. Se incluye en el literal A, Art. 188. La Sección I. Proceso de aprobación de proyectos arquitectónicos y urbanísticos. Para la aprobación de los planos de construcción de proyectos especiales y edificación en general se deberá adjuntar el certificado que acredite el financiamiento del 100% de la construcción. Se agrega como disposición transitoria, los trámites de fraccionamiento de hasta una hectárea mínima con fines agrícolas que ingresaron antes de la aprobación de esta reforma serán aprobados, siempre y cuando este en concordancia con los establecido en la Resolución de Alcaldía No. 01463-GADMSC-2018.</p>
0080-CC-GADMSC-2019	<p>La ordenanza sustitutiva que actualiza y establece los límites urbanos de la ciudad de Puerto Ayora,</p>	<p>Ordenanza que delimita las zonas urbanas de las parroquias Puerto Ayora, Santa Rosa y Bellavista, con el objeto de estructurar, identificar y gestionar eficientemente el territorio, ordenanza que permite la aplicación del sistema catastral en varios aspectos de uso y ocupación del suelo, y la responsabilidad de la dotación y</p>

	cabecera cantonal del cantón Santa Cruz y de las áreas urbanas de las parroquias Santa Rosa y Bellavista.	mantenimiento de la infraestructura básica. Se establecen los límites urbanos de la parroquia de Puerto Ayora de acuerdo con el sistema WGS84 UTM Zona 15S, con una superficie de 254.93 ha, se limita el barrio Punta Estrada, el Parque Artesanal, la zona aledaña del Centro de Reciclaje Fabricio Valverde. Se limita los límites urbanos de la parroquia de Santa Rosa con una superficie de 49.13 ha. Se establecen los límites urbanos de la parroquia Bellavista, con una superficie de 55.93 ha, se limita el sector de los Túneles, Miramar, El Bosque, Tomás de Berlanga.
--	---	--

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

#### 1.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad en el cantón Santa Cruz se encuentra regulada mediante el PUGS 2021 en la cual se permiten edificaciones de hasta 4 pisos, sin embargo, pese a que la ocupación del suelo en Puerto Ayora es del 36% se presentan edificaciones hasta de 7 pisos.

#### 1.2.5. Redes de infraestructura

Se refiere a las infraestructuras físicas que sirven para la dotación de servicios básicos a los asentamientos humanos. A continuación, se presentan los datos actualizados sobre la base del Censo de Población y Vivienda 2022.

##### 1.2.5.1. Cobertura de agua

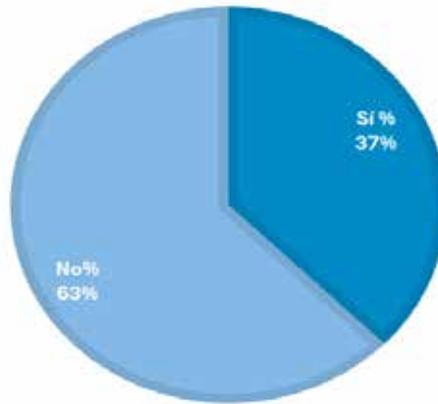
La red de agua del cantón Santa Cruz se establece dentro de la zona urbana en sus tres parroquias. El número de viviendas que cuentan con el servicio es el siguiente:

Tabla 5 Viviendas con agua entubada en Puerto Ayora

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con agua entubada
Puerto Ayora	5998	4249

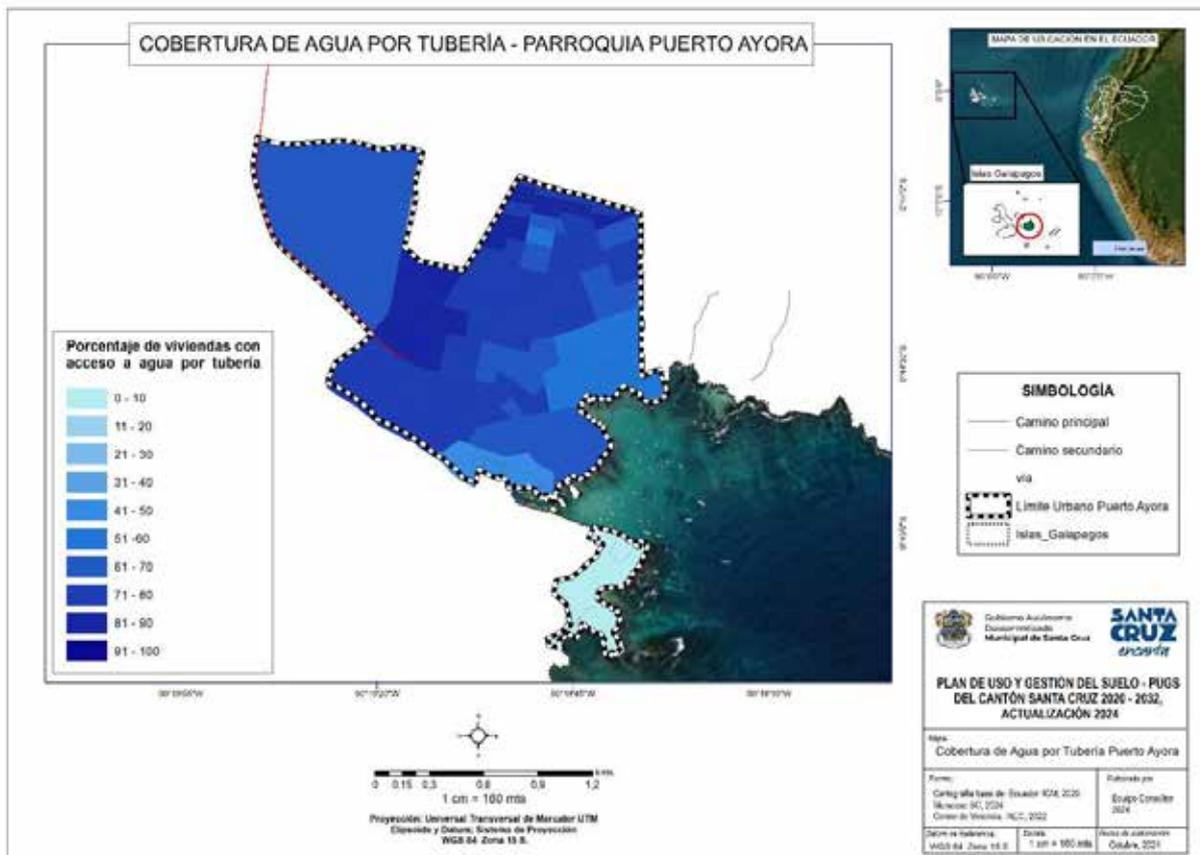
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 4 Viviendas con agua entubada Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 5 Cobertura de agua – parroquia Puerto Ayora



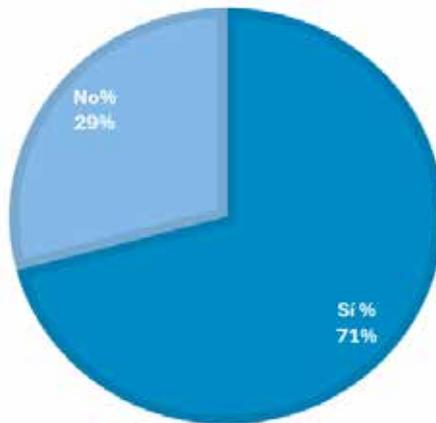
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 6 Viviendas con agua entubada en Bellavista

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con agua entubada
Bellavista	1784	666

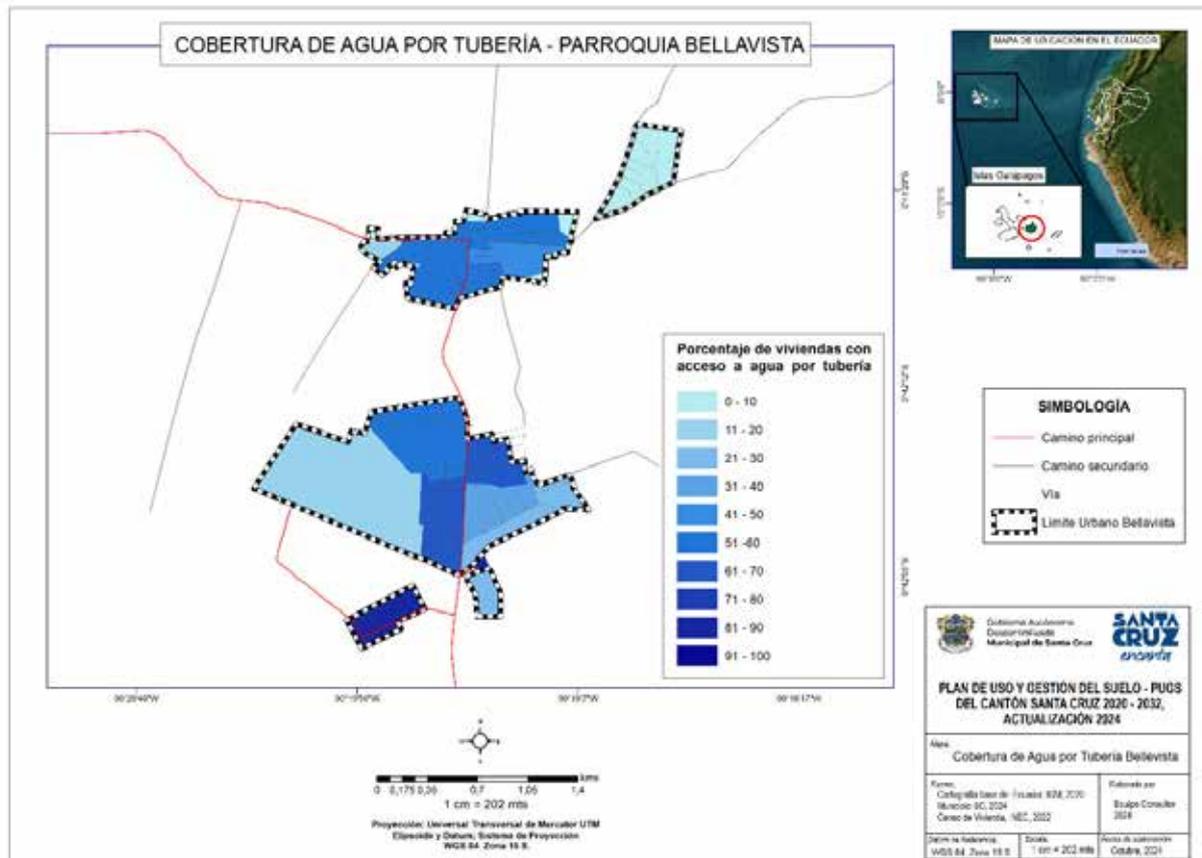
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 5 Viviendas con agua entubada en Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 6 Cobertura de agua – parroquia Bellavista



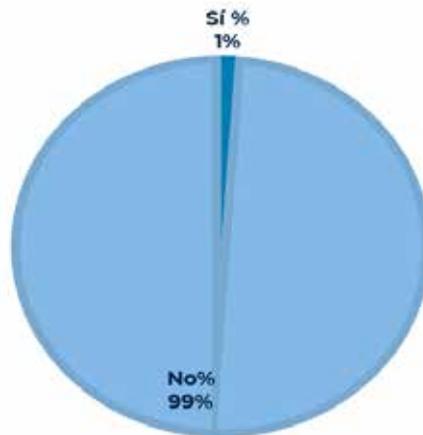
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 7 Viviendas con agua entubada en Santa Rosa

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con agua entubada
Santa Rosa	275	3

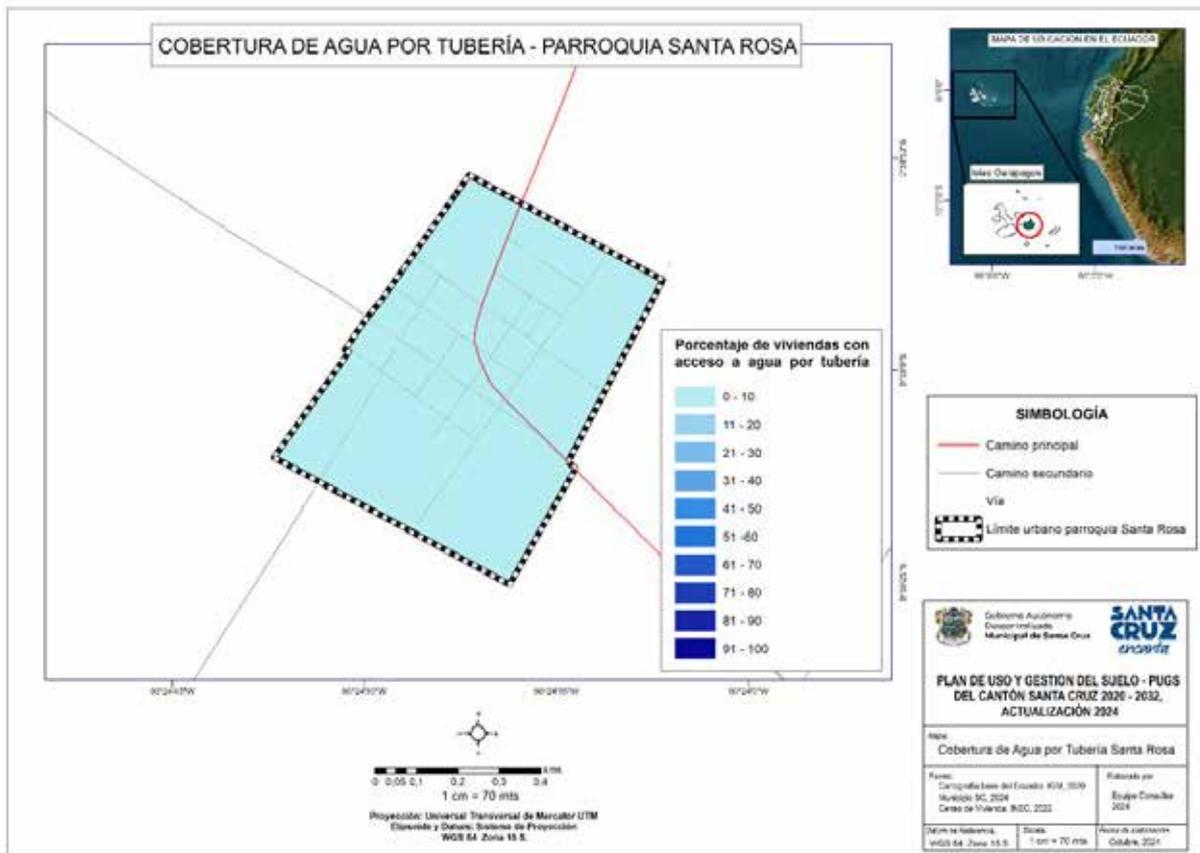
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 6 Viviendas con agua entubada en Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 7 Cobertura de agua – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Para la parroquia de Bellavista el servicio de agua potable está disponible para el 70.8% de la población, mientras el 29.2% no cuenta con el servicio; con respecto a la parroquia de Puerto Ayora, cabecera cantonal del cantón Santa Cruz, el 37.3% de la población tiene acceso a la red de agua potable, mientras un 62.7% no cuenta con el servicio; la parroquia de Santa Rosa, parroquia rural del cantón, tiene un déficit del 98.9% de dotación de agua potable únicamente un 1.1% de la población cuenta con este servicio.

#### 1.2.5.2. Alcantarillado Sanitario

Conforme a los datos del Censo de Población y Vivienda INEC 2022, en el cantón de Santa Cruz únicamente el 7.2% de la población contaba con la cobertura de alcantarillado sanitario, el resto de la población al no encontrarse dotado del servicio empleaba pozos sépticos y pozos ciegos. Aún en el año 2019 el servicio de alcantarillado del cantón Santa Cruz satisface únicamente al 5,9% de la población, en la parroquia Puerto Ayora, pese a ser la cabecera cantonal, únicamente el 2,70% de la población tiene acceso al servicio, con respecto a la parroquia de Bellavista el 2,5% de la población se encuentra conectada al alcantarillado sanitario y tan solo el 0,7% de la población de la parroquia de Santa Rosa posee el servicio.

Según la información recopilada, dentro del cantón los medios que emplea la población para la eliminación de sus aguas residuales son pozo séptico, pozo ciego, red pública, con respecto a la población de la parroquia Bellavista un 60% usa pozos sépticos, un 0,70% se encuentra conectado a la red pública, y un 33,90% no usa ninguno de los anteriores, para la parroquia Puerto Ayora un 63,20% de la población se encuentra conectado a pozo séptico, un 0,10% emplea pozos ciegos, y un 31,10% no emplea ningún servicio, en relación a la parroquia Santa Rosa el 62% de la población usa pozos sépticos, el 2,60 usa la red pública, el 0,10% utiliza pozos ciegos, y el 31,60% de la población no cuenta con ningún servicio para la eliminación de sus descargas.

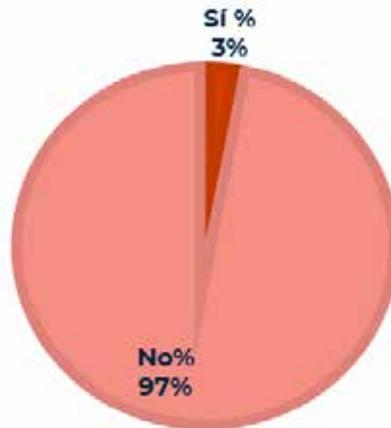
De acuerdo con el catastro municipal la cobertura de alcantarillado del cantón por parroquia se grafica de la siguiente manera:

Tabla 8 Viviendas con acceso a alcantarillado Puerto Ayora

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con alcantarillado
Puerto Ayora	5998	175

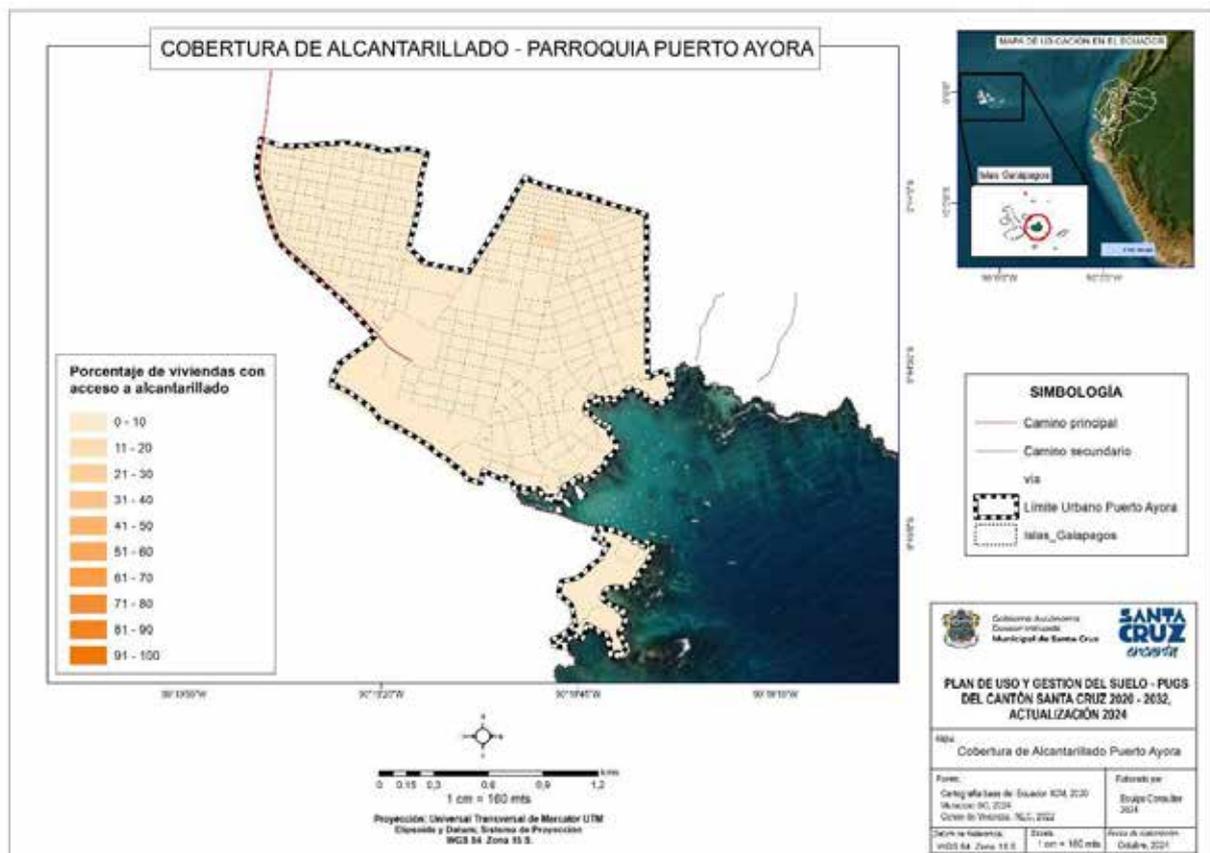
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 7 Viviendas con acceso a alcantarillado Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 8 Cobertura de alcantarillado de Puerto Ayora



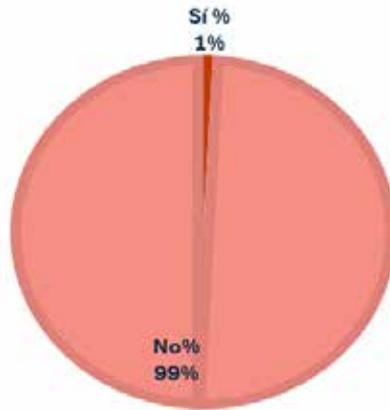
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 9 Viviendas con acceso a alcantarillado Bellavista

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con alcantarillado
Bellavista	1784	14

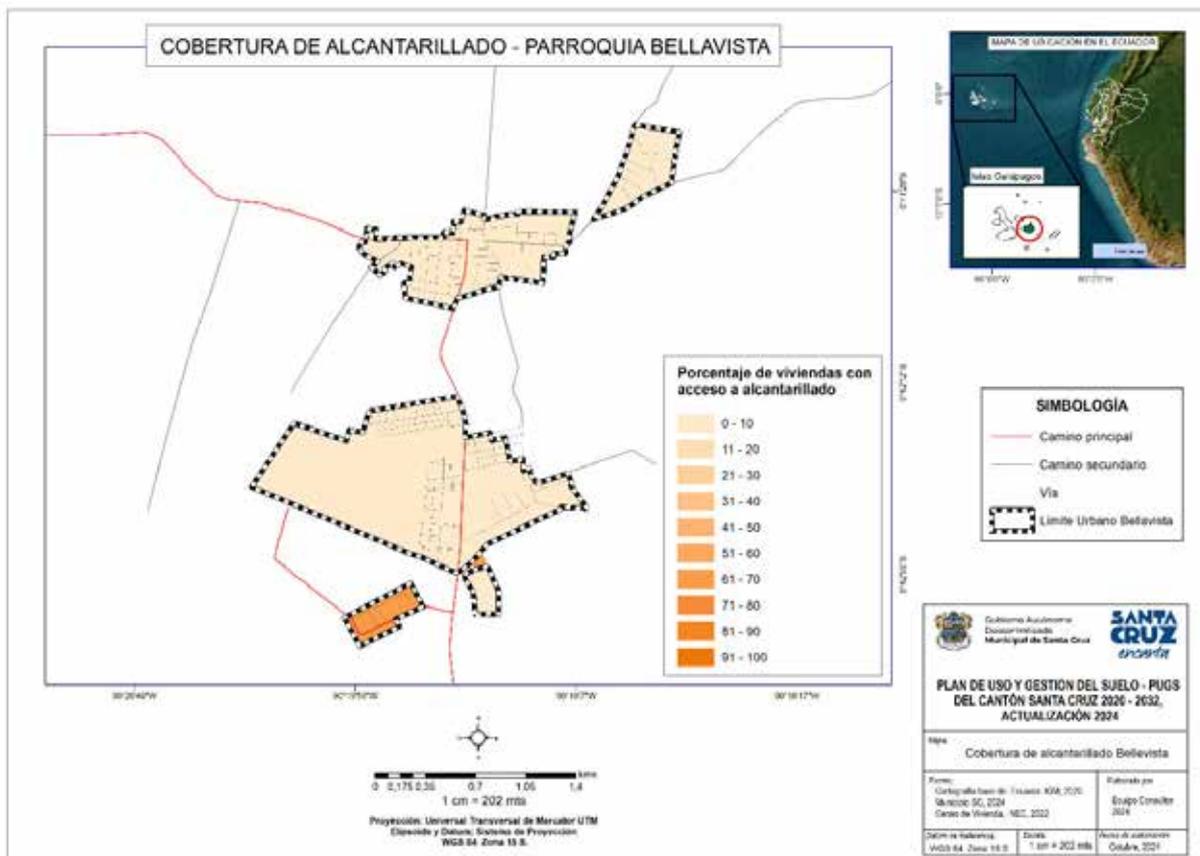
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 8 Viviendas con acceso a alcantarillado Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 9 Cobertura de alcantarillado de Bellavista



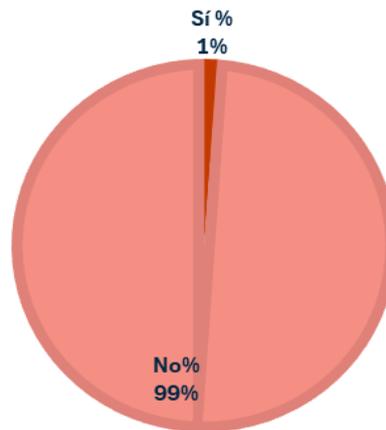
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 10 Viviendas con acceso a alcantarillado Santa Rosa

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con alcantarillado
Santa Rosa	275	3

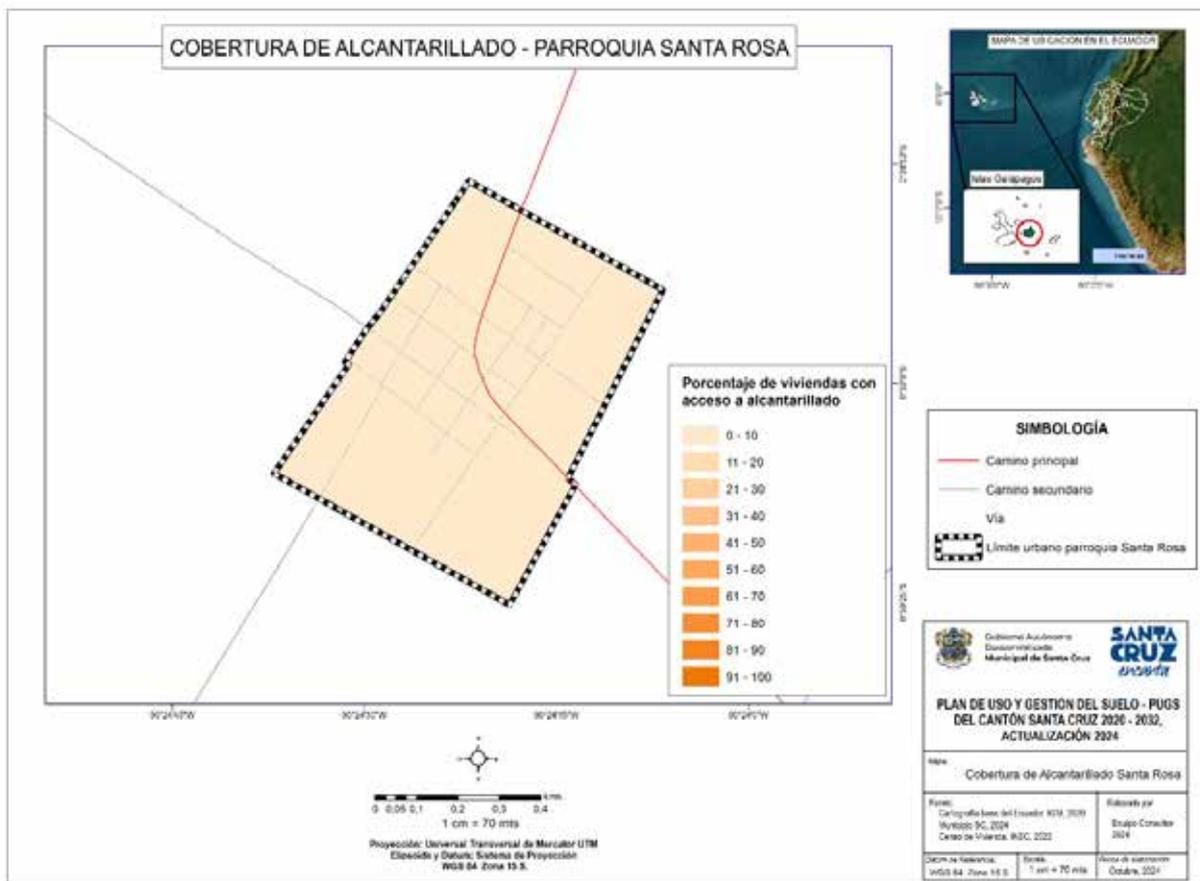
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 11 Viviendas con acceso a alcantarillado Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 10 Cobertura de alcantarillado de Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 1.2.5.3. Energía eléctrica

El cantón Santa Cruz cuenta con tres tipos de generación eléctrica, la energía térmica, energía eólica y energía fotovoltaica. El 85,61% de la energía generada dentro del cantón corresponde a la energía térmica, el 8,64% corresponde a la energía eólica y el 5,75% corresponde a energía fotovoltaica.

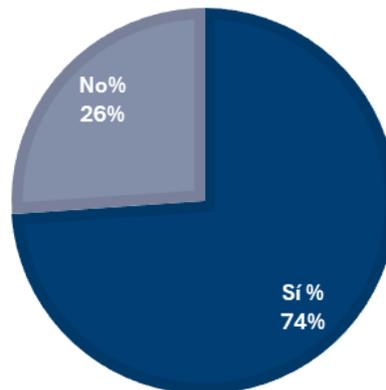
En cuanto a la distribución de la energía generada en el cantón, el 100% de la energía fotovoltaica se encuentra distribuida en la parroquia Puerto Ayora, correspondiente a la energía dotada por la red pública, el 62,30% se distribuye a la parroquia Puerto Ayora, el 33,50% a la parroquia Bellavista y el 4,50% en parroquia Santa Rosa, con respecto a la energía producida por generadores privados, el 50% corresponde a la parroquia Puerto Ayora y el otro 50% corresponde a la parroquia Bellavista.

Tabla 12 Viviendas con acceso a energía eléctrica Puerto Ayora

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con energía eléctrica
Puerto Ayora	5998	4433

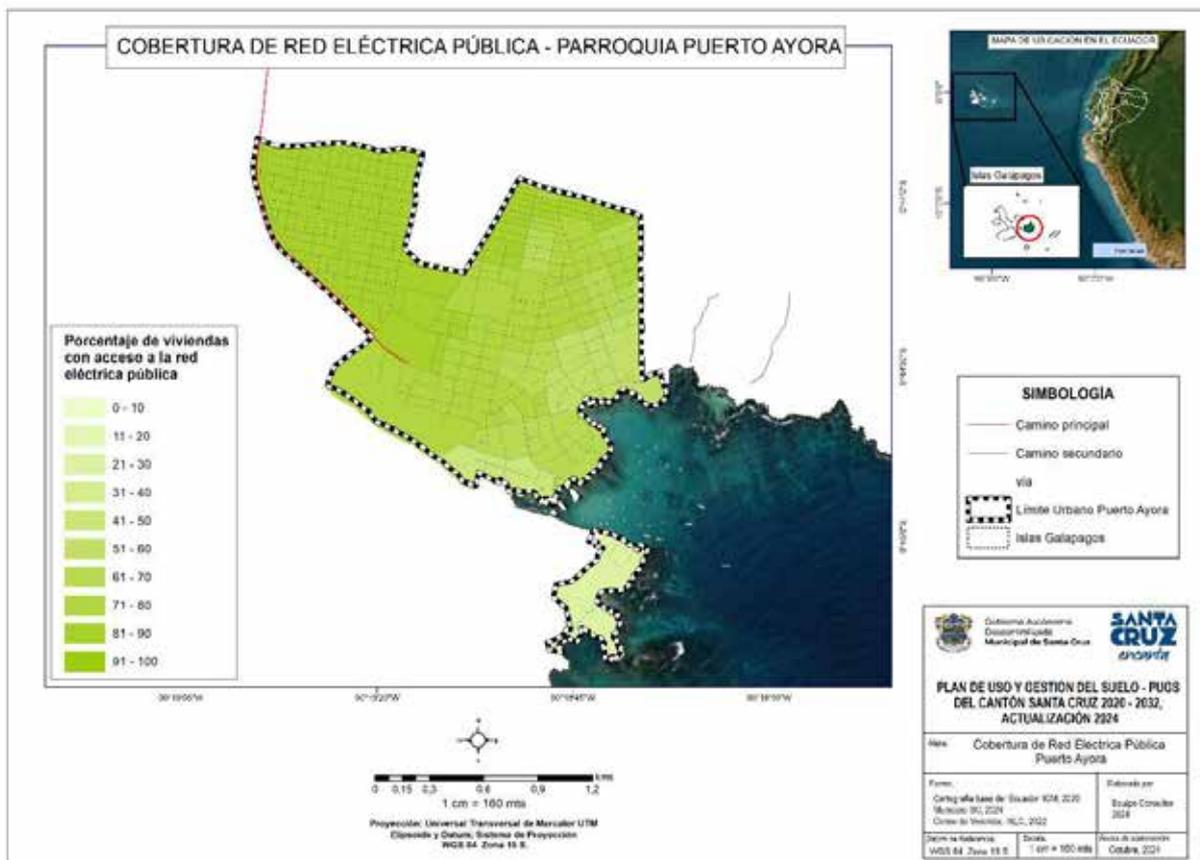
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 9 Viviendas con acceso a energía eléctrica Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 11 Red eléctrica – parroquia Puerto Ayora



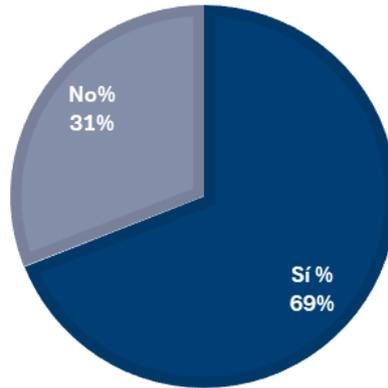
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 13 Viviendas con acceso a energía eléctrica Bellavista

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con energía eléctrica
Bellavista	1784	1231

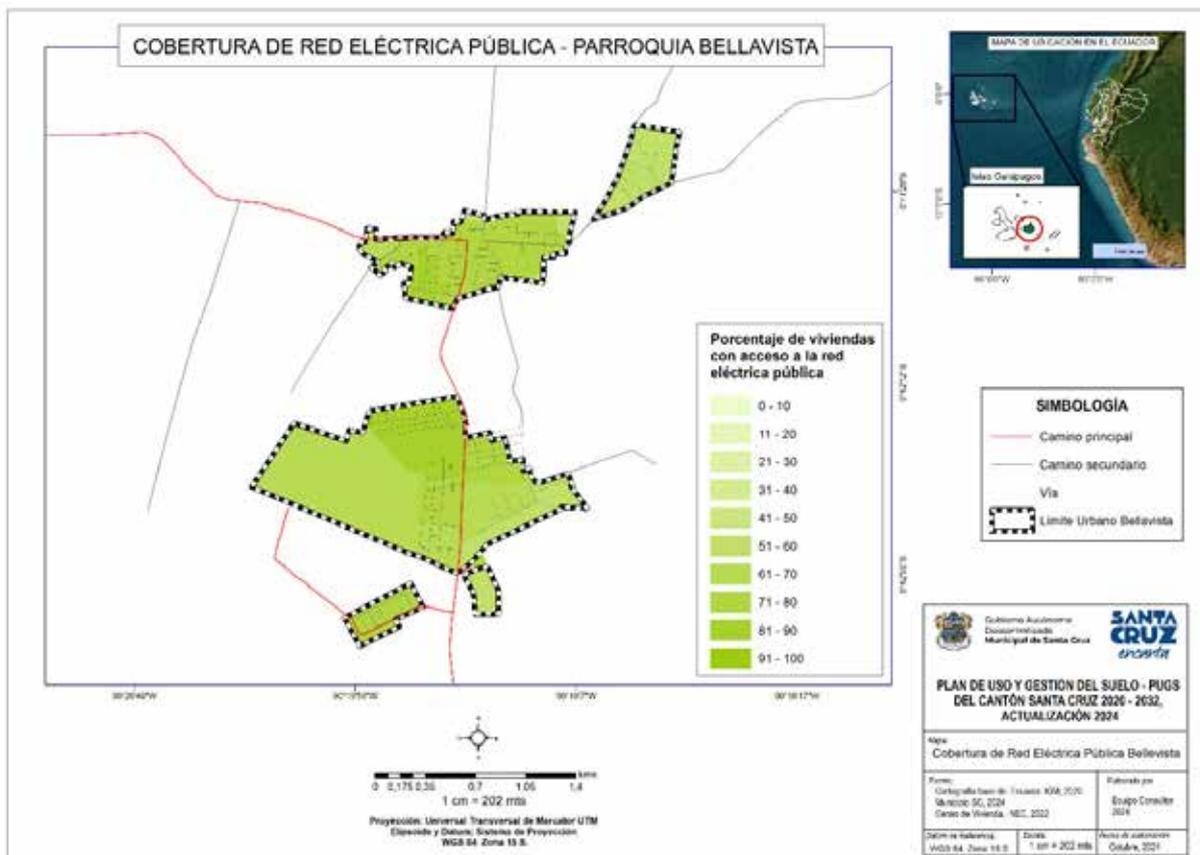
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 10 Viviendas con acceso a energía eléctrica Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 12 Red eléctrica – parroquia Bellavista



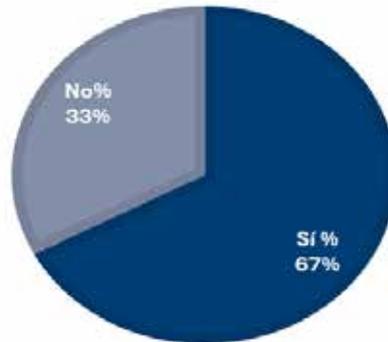
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 14 Viviendas con acceso a energía eléctrica Santa Rosa

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con energía eléctrica
Santa Rosa	275	185

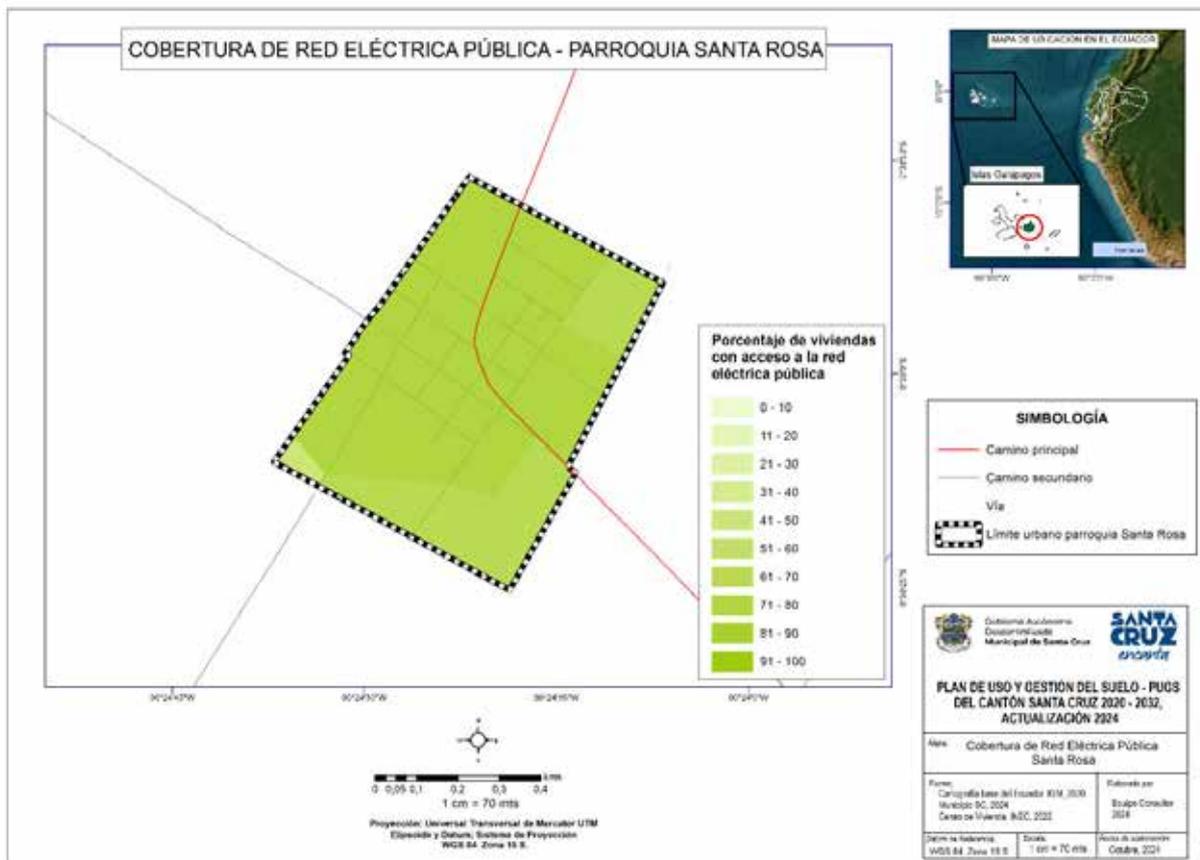
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 11 Viviendas con acceso a energía eléctrica Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 13 Red eléctrica – parroquia Santa Rosa

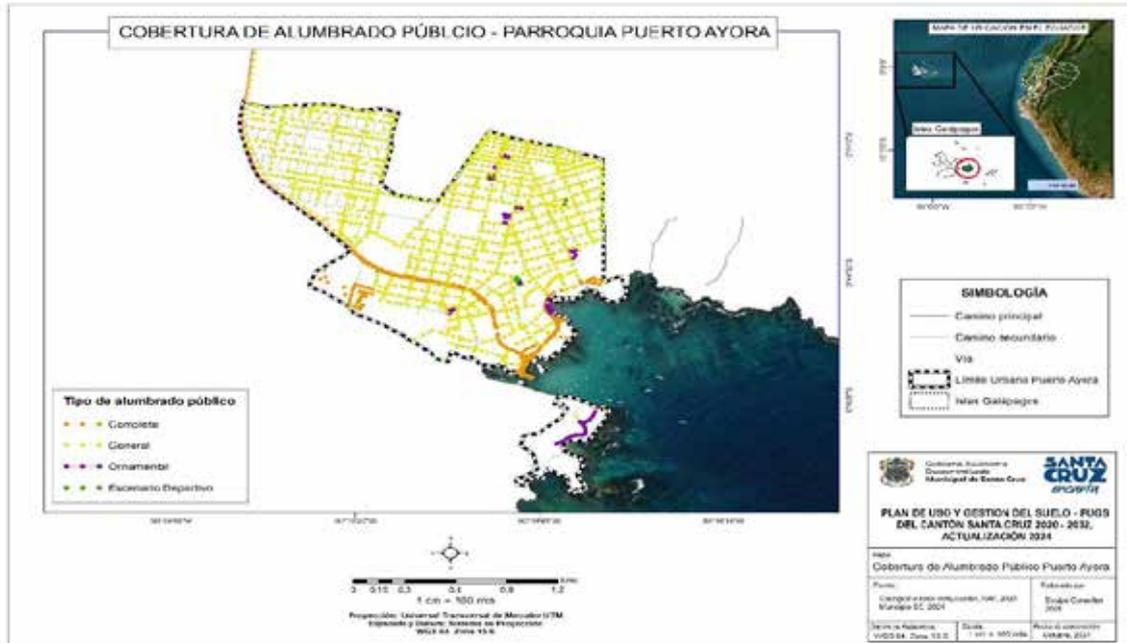


Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

1.2.5.4. Alumbrado público

En la parroquia de Puerto Ayora el 90,35% de la población cuenta con el servicio de alumbrado público, el 9,65% no tiene acceso a este servicio.

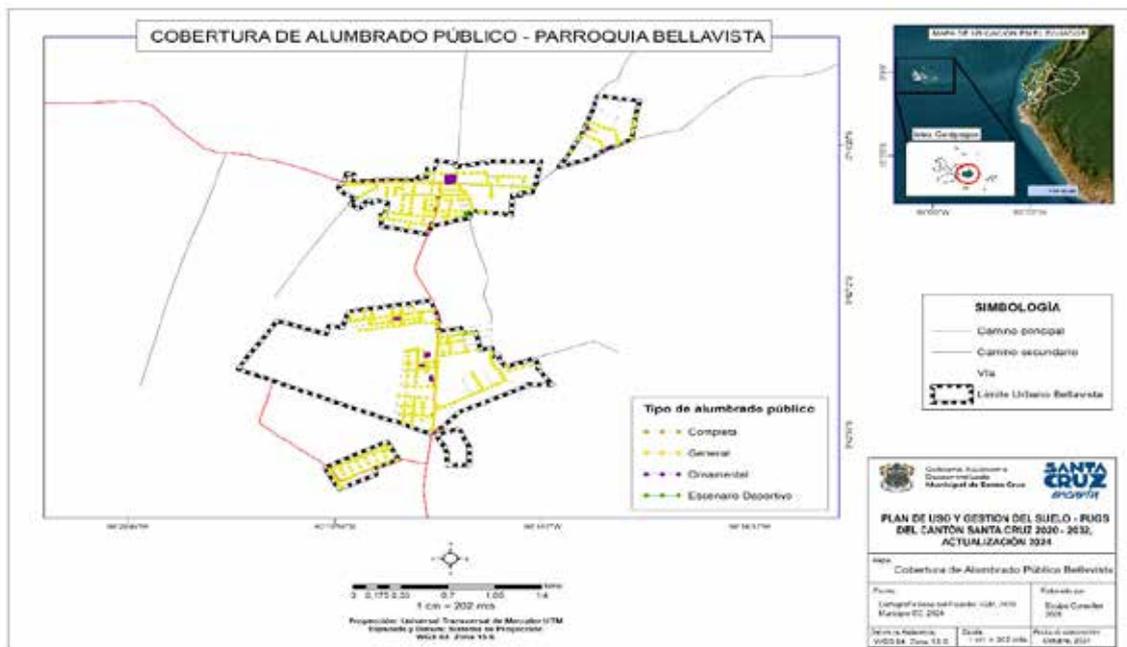
Mapa 14 Servicio de alumbrado público – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Correspondiente a la parroquia de Bellavista el 59,70% de la población tiene acceso al servicio de alumbrado público, mientras que el 40,30% restante no cuenta con el mismo.

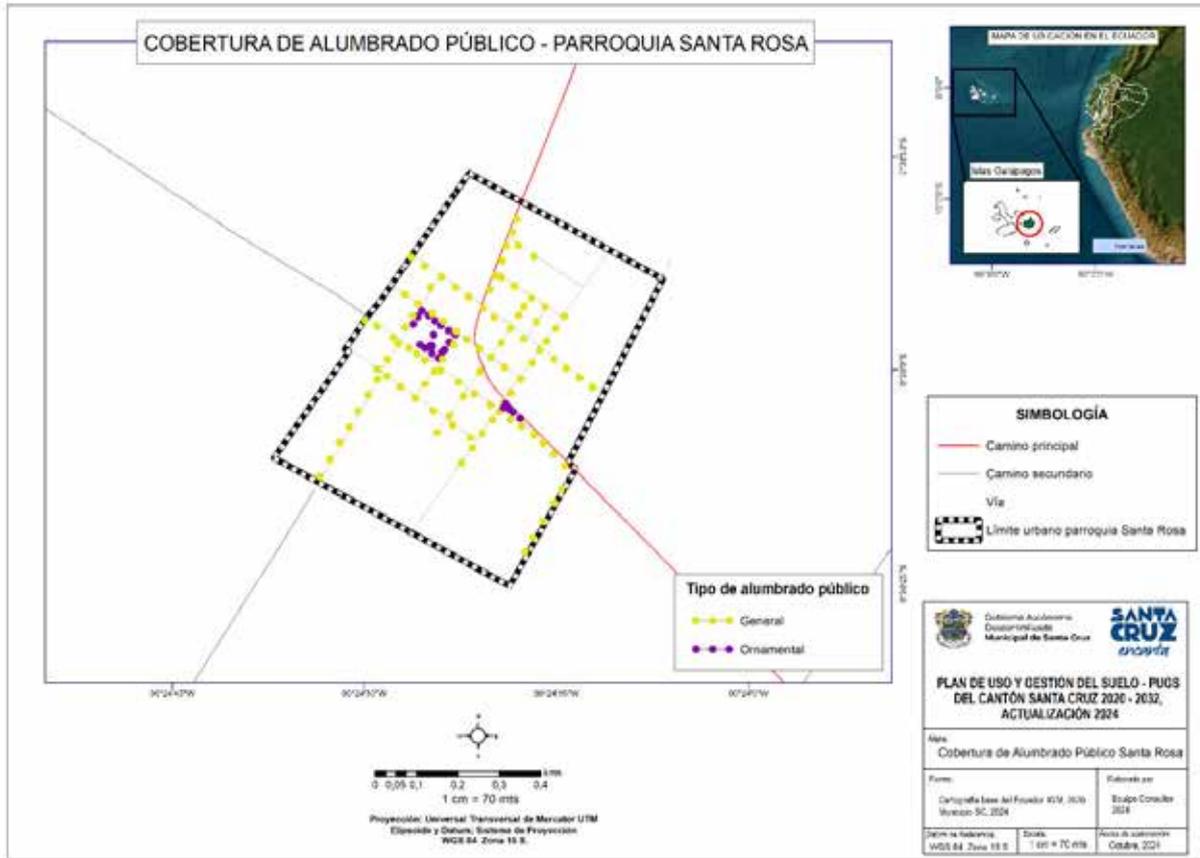
Mapa 15 Servicio de alumbrado público – parroquia Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

El 88,89% de la población que habita en la parroquia de Santa Rosa cuenta con el servicio de alumbrado público, mientras que el 11,11% restante no tiene acceso a este.

Mapa 16 Servicio de alumbrado público – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

El 90,37% de la zona urbana del cantón posee el servicio de alumbrado público, en las 3 parroquias.

1.2.5.5. Recolección de desechos sólidos

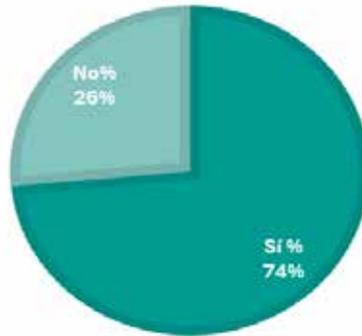
Para la parroquia de Puerto Ayora el 73,9%% de los desechos son recolectados por el carro recolector de desechos, el resto los arrojan a terrenos baldíos, o no se posee información. Para el barrio Punta Estrada la recolección de los residuos sólidos, está a cargo de un gestor privado.

Tabla 15 Recolección de desechos sólidos – parroquia Puerto Ayora

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con recolección de residuos sólidos
Bellavista	5998	4411

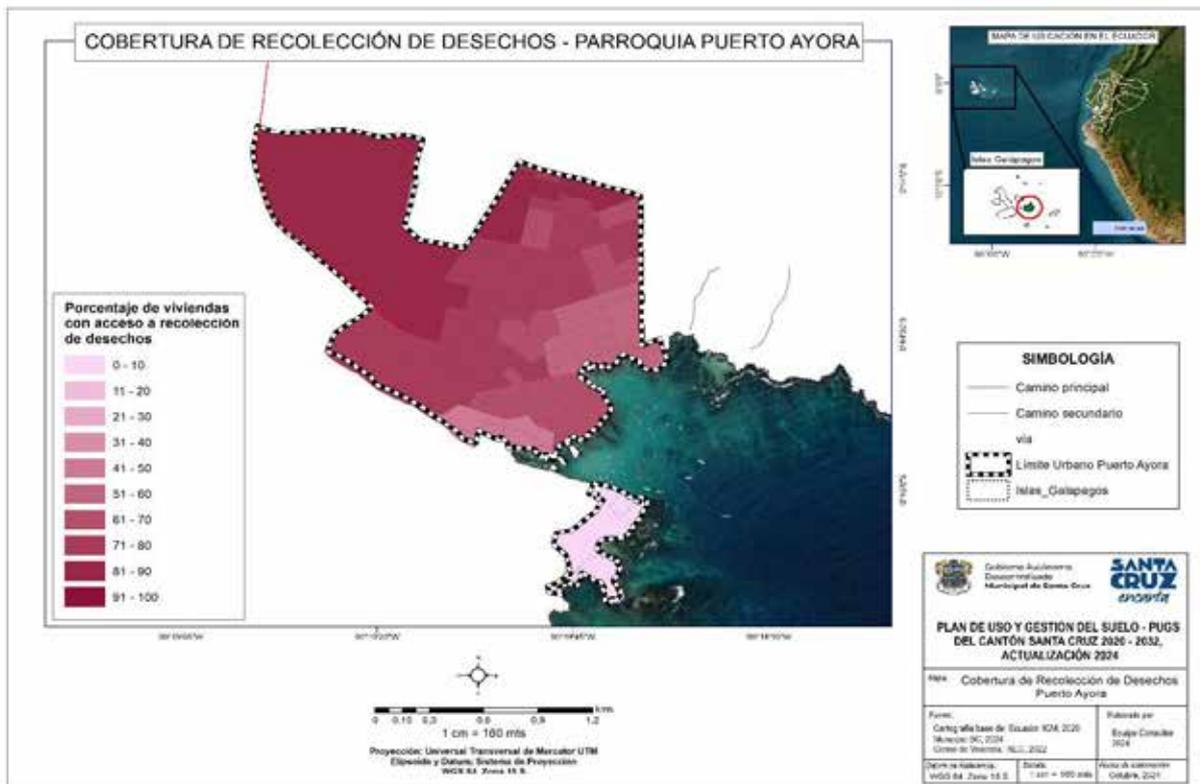
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 12 Recolección de desechos sólidos – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 17 Recolección de desechos sólidos – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

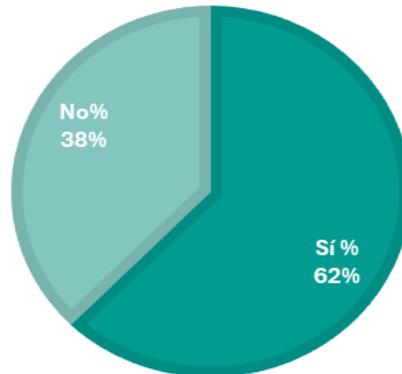
Correspondiente a la parroquia de Bellavista el 62% de los desechos son recolectados por el carro recolector de desechos, el resto, arroja los desechos por tubería dentro de la vivienda, los arrojan a terreno baldío o quebrada o no se tiene información.

Tabla 16 Recolección de desechos sólidos – parroquia Bellavista

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con recolección de residuos sólidos
Bellavista	1784	1112

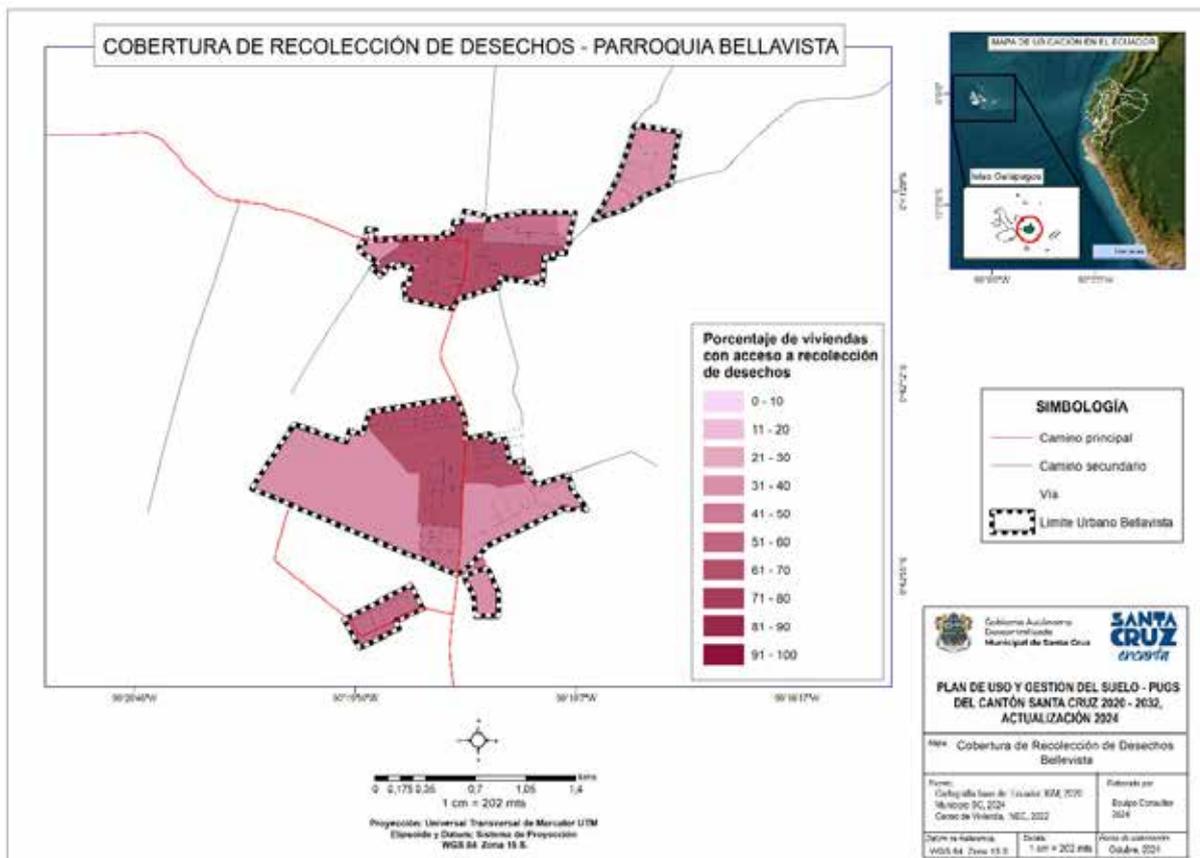
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 13 Recolección de desechos sólidos – parroquia Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 18 Recolección de desechos sólidos – parroquia Bellavista



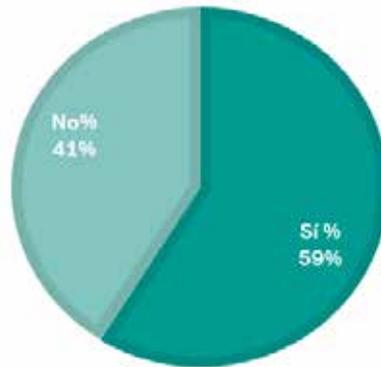
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 17 Recolección de desechos sólidos – parroquia Santa Rosa

Parroquia	Viviendas (total)	Viviendas con recolección de residuos sólidos
Santa Rosa	275	162

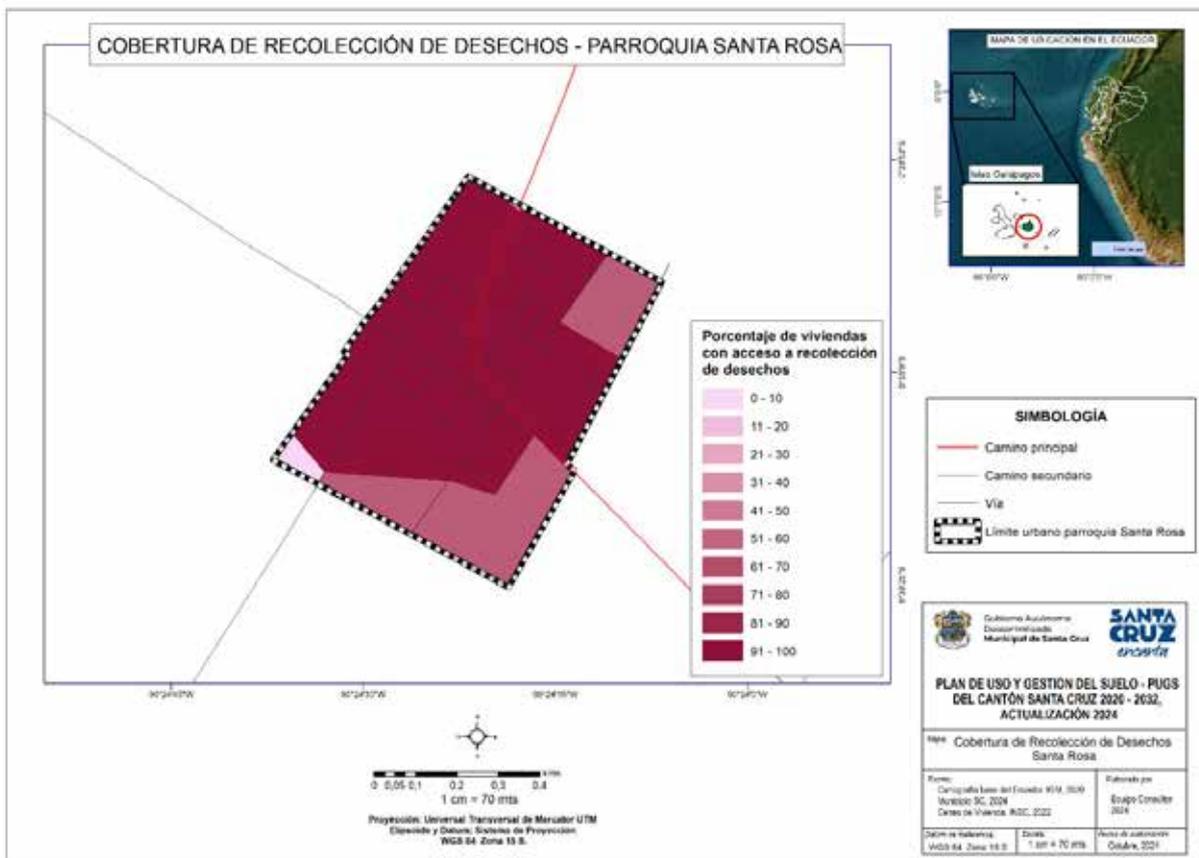
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 14 Recolección de desechos sólidos – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 19 Recolección de desechos sólidos – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

1.2.5.7. Telecomunicaciones

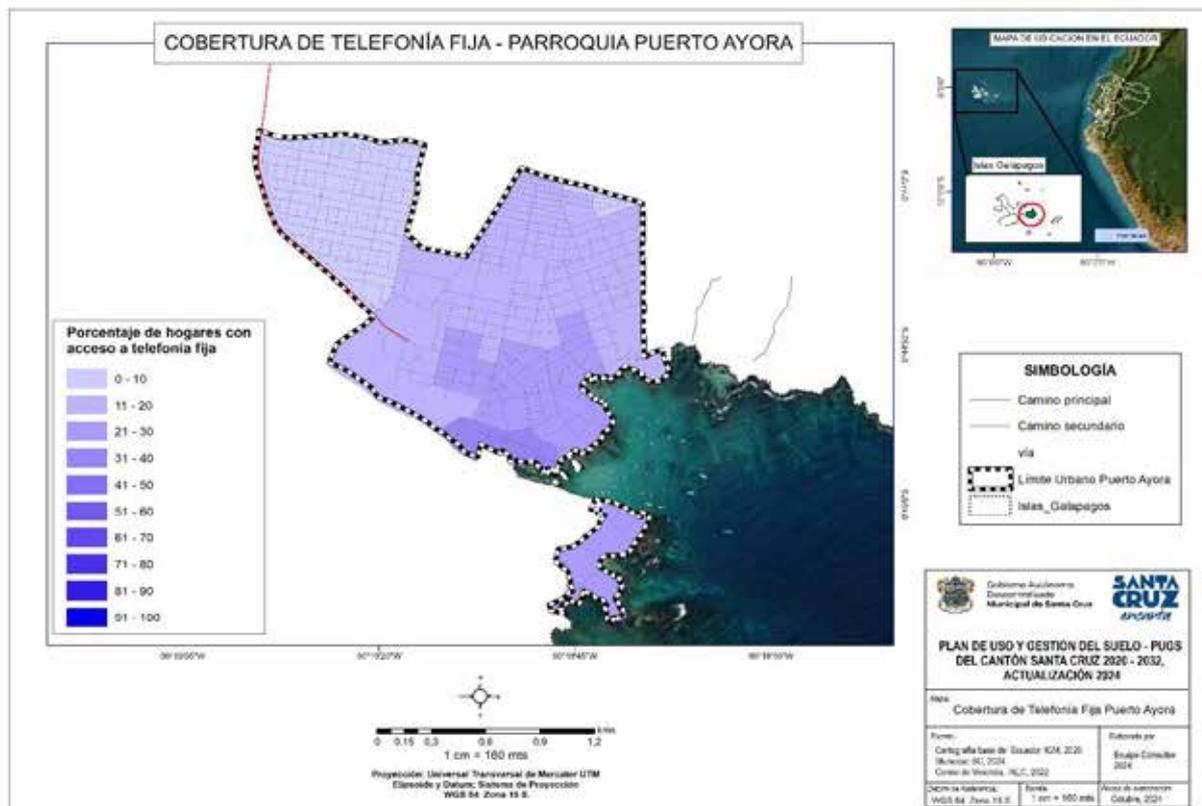
Tabla 18 Cobertura de telecomunicaciones por parroquia

Con acceso a:												
Parroquia	Hogares	%	Internet	%	Televisión	%	Celular	%	Teléfono	%	Computador	%
Puerto Ayora	4497	75.7%	1837	40.8%	3148	70%	4382	97.4%	1314	29.2%	2191	48.7%
Bella Vista	1252	21.1%	586	46.8%	692	55.3%	1200	95.8%	409	32.7%	539	43.1%
Santa Rosa	190	3.2%	111	58.4%	126	66.3%	181	95.3%	88	46.3%	69	36.3%
Total	5939	24.3%	2534	42.7%	3966	66.8%	5763	97.0%	1811	30.5%	2799	47.1%

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

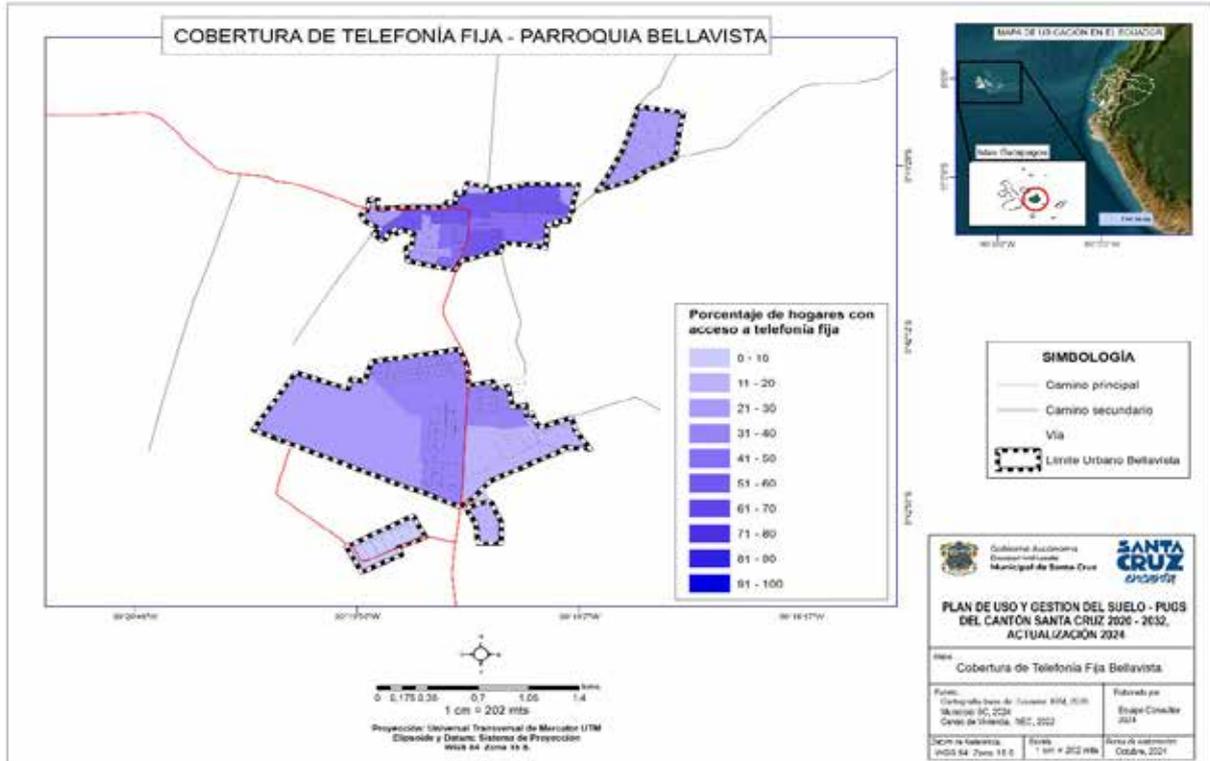
Telefonía fija

Mapa 20 Cobertura de telefonía fija Puerto Ayora



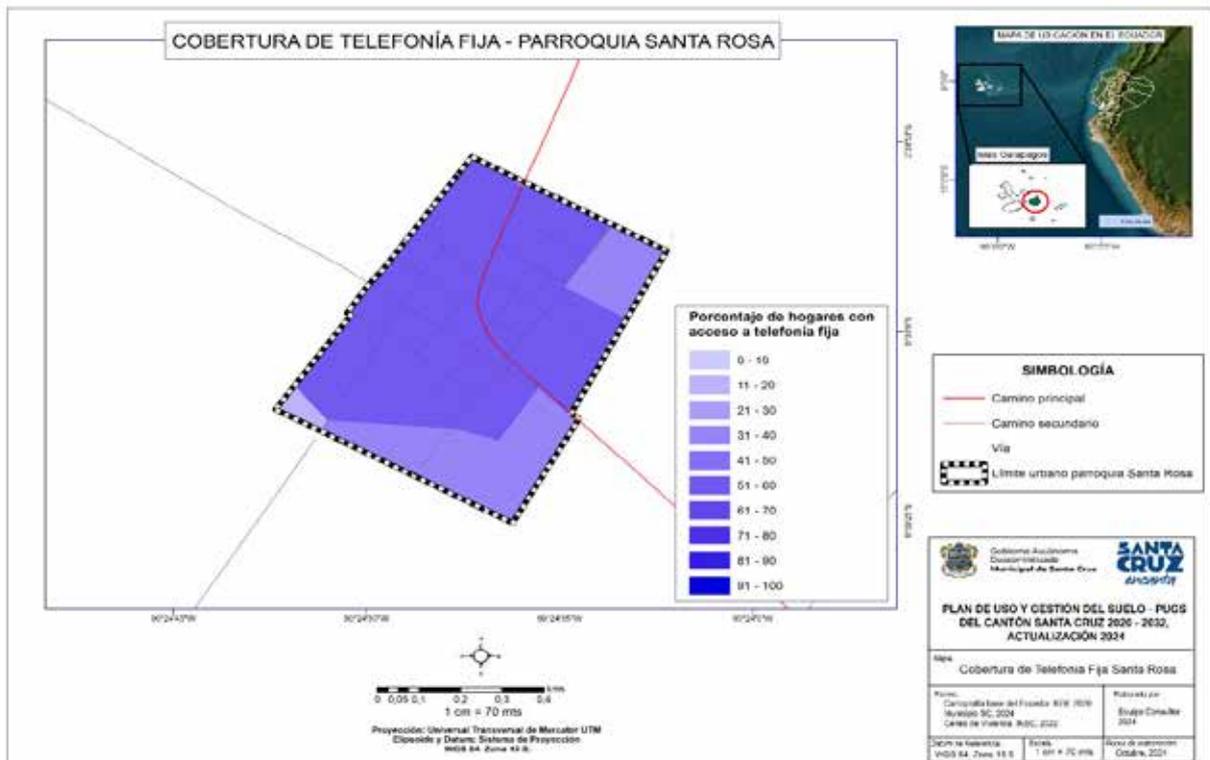
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 21 Cobertura de telefonía fija Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

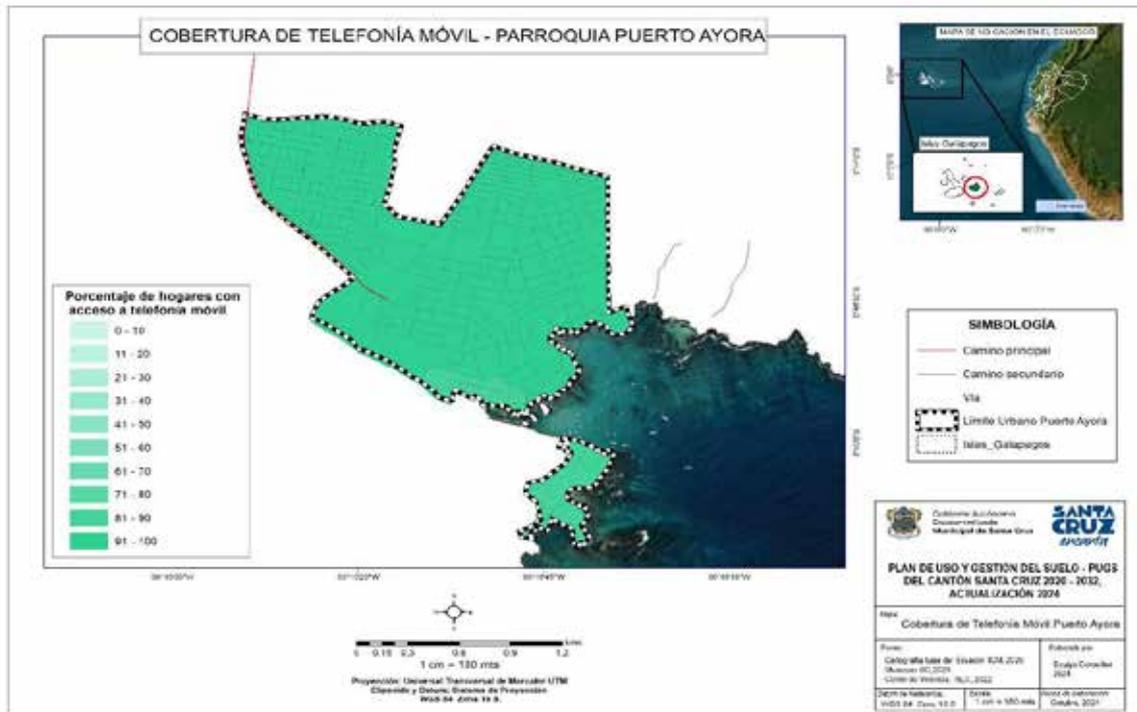
Mapa 22 Cobertura de telefonía fija Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

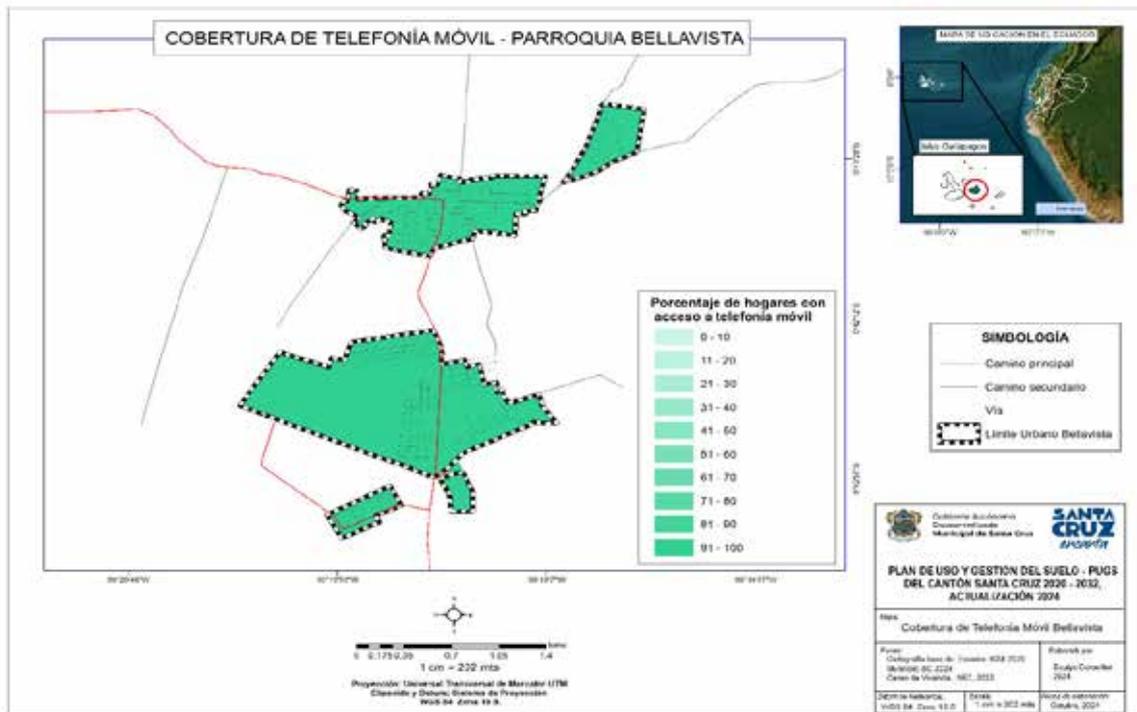
Telefonía móvil

Mapa 23 Cobertura de telefonía móvil Puerto Ayora



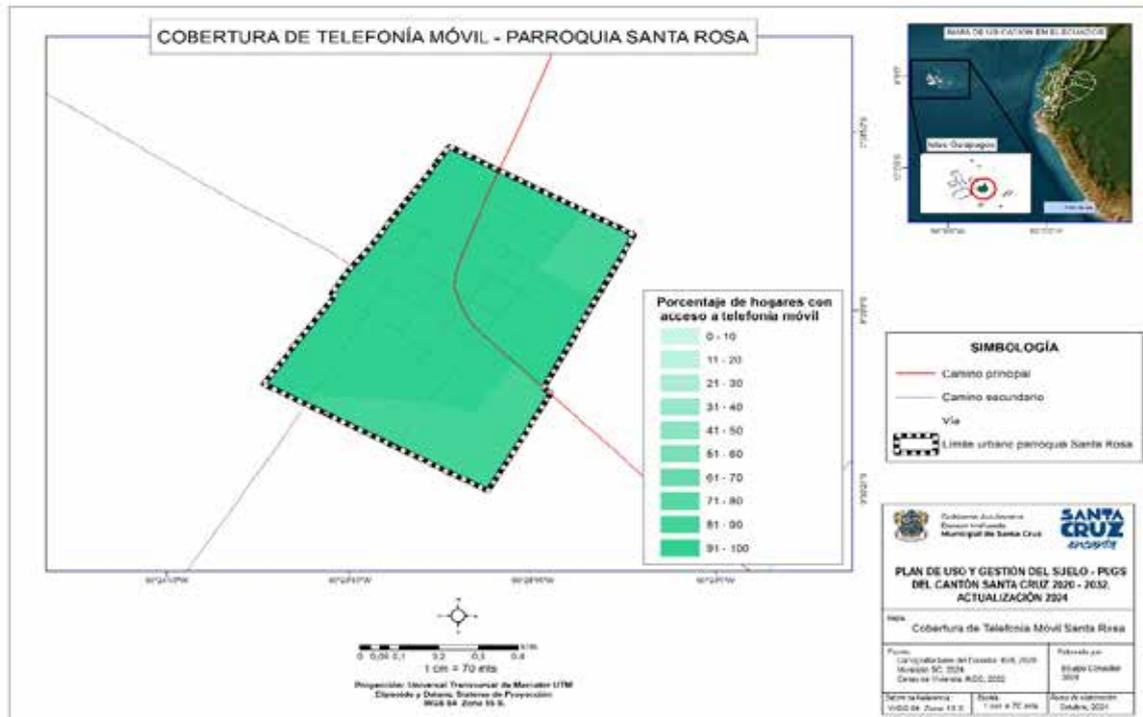
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 24 Cobertura de telefonía móvil Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

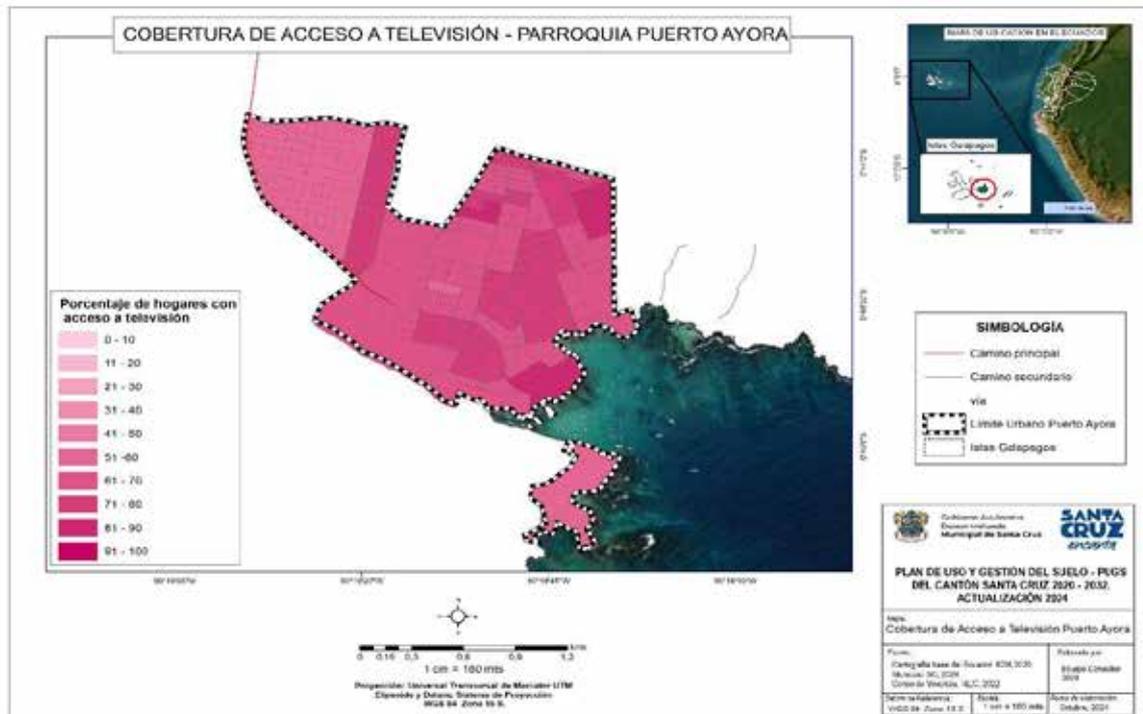
Mapa 25 Cobertura de telefonía móvil Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

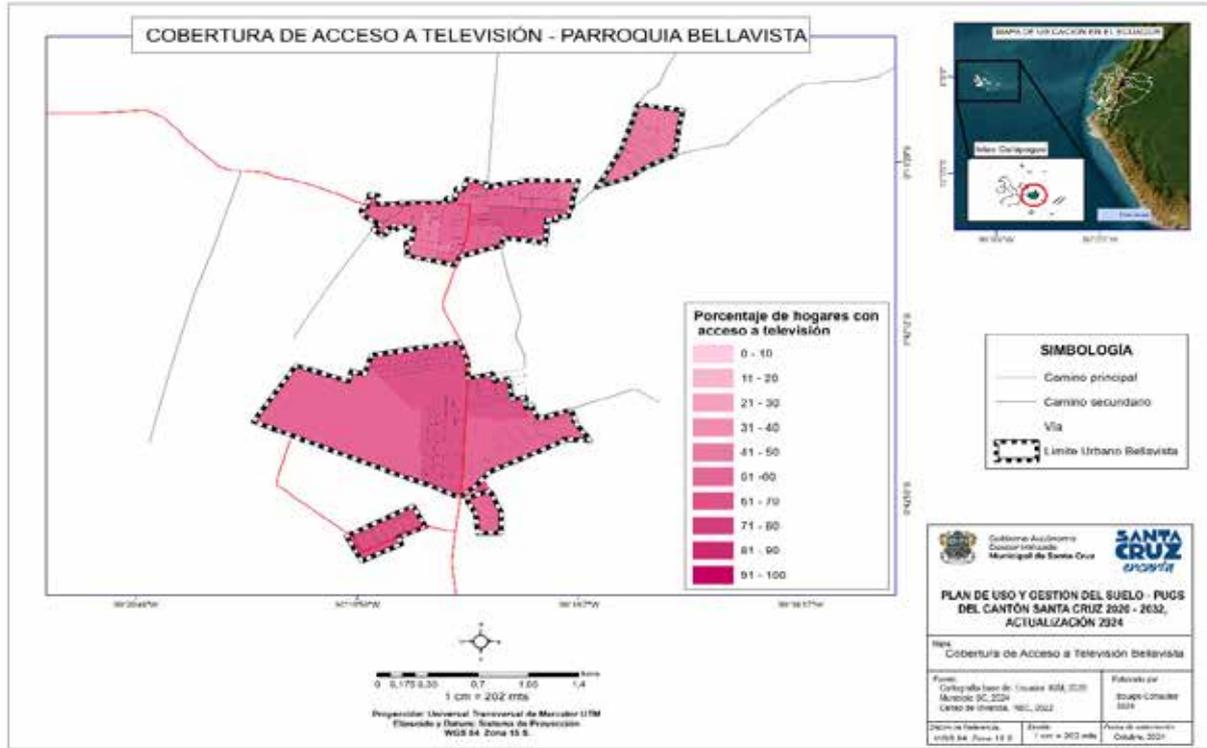
Televisión

Mapa 26 Cobertura de televisión Puerto Ayora



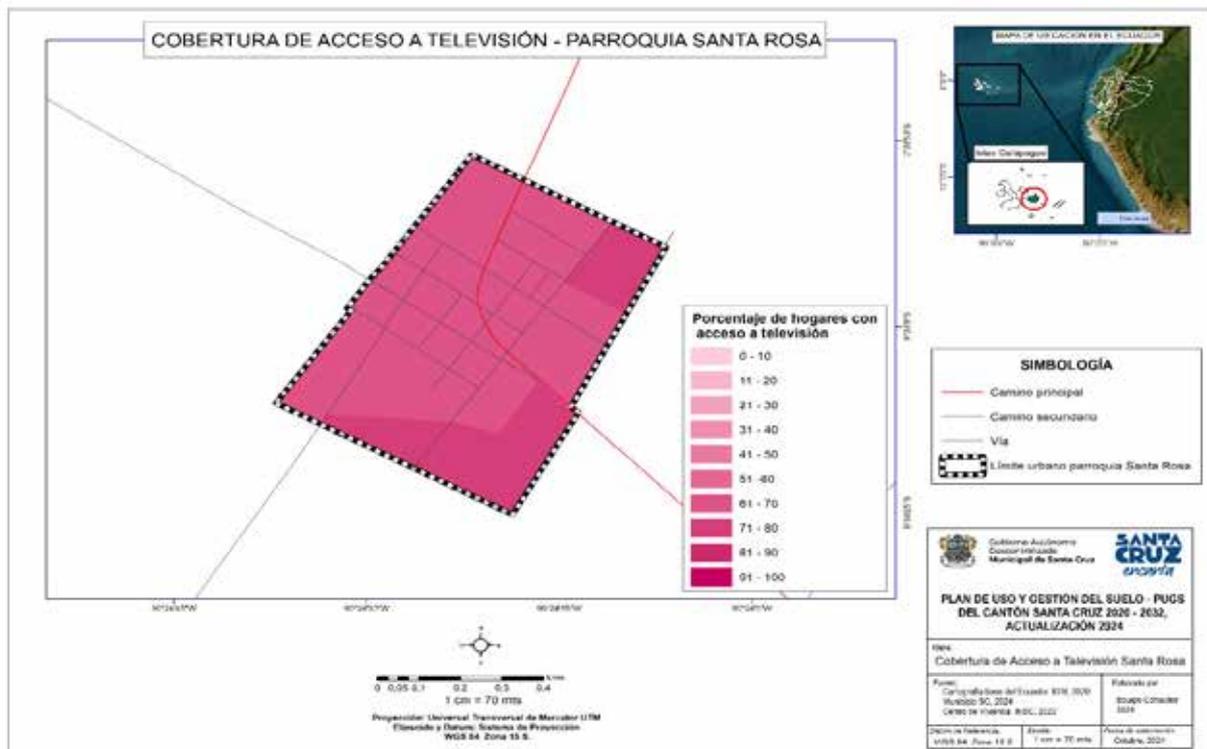
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 27 Cobertura de televisión Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

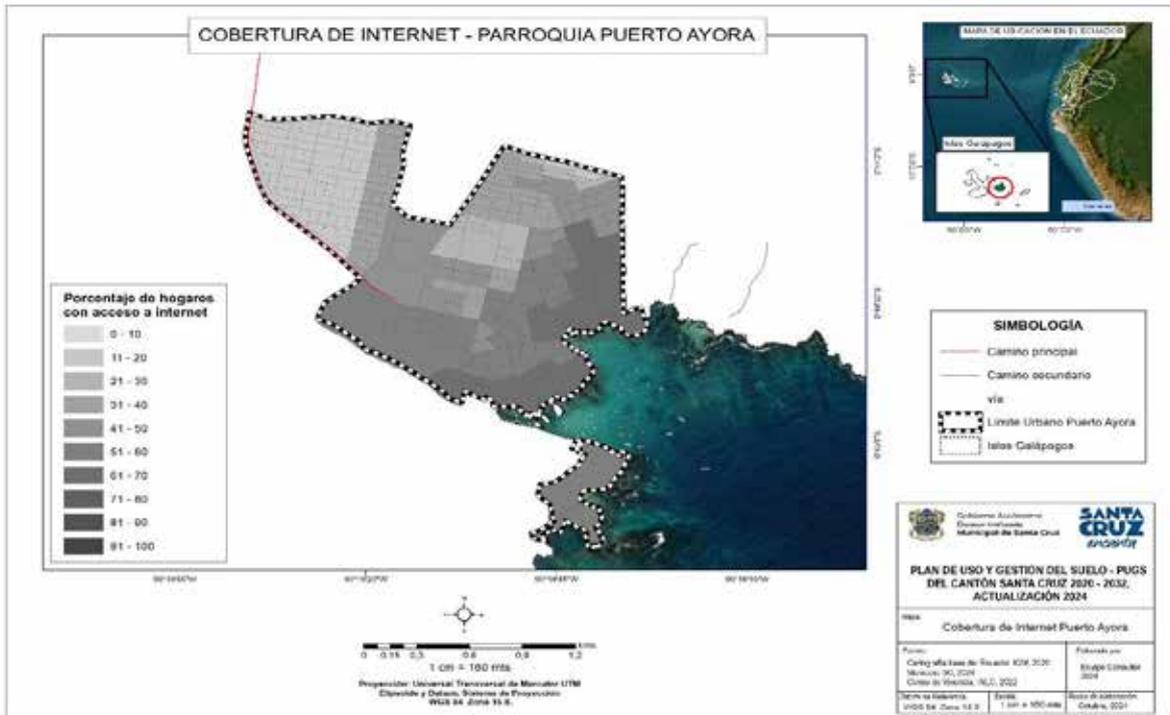
Mapa 28 Cobertura de televisión Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

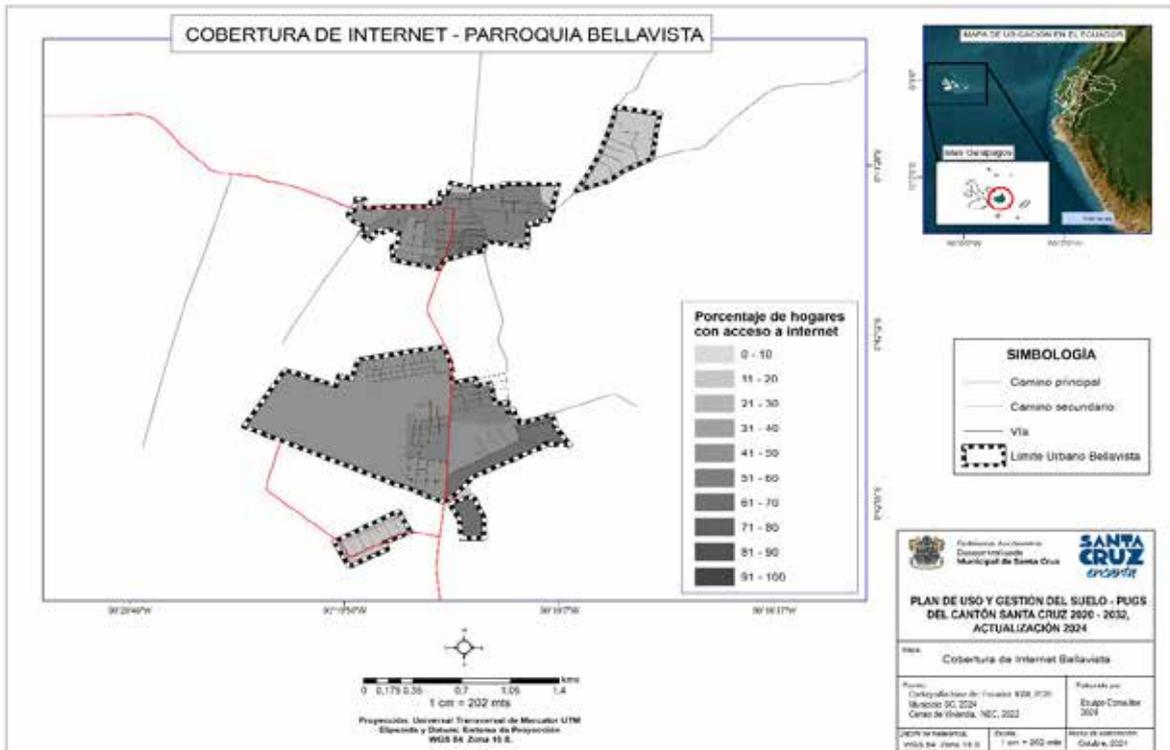
Internet

Mapa 29 Cobertura de internet Puerto Ayora



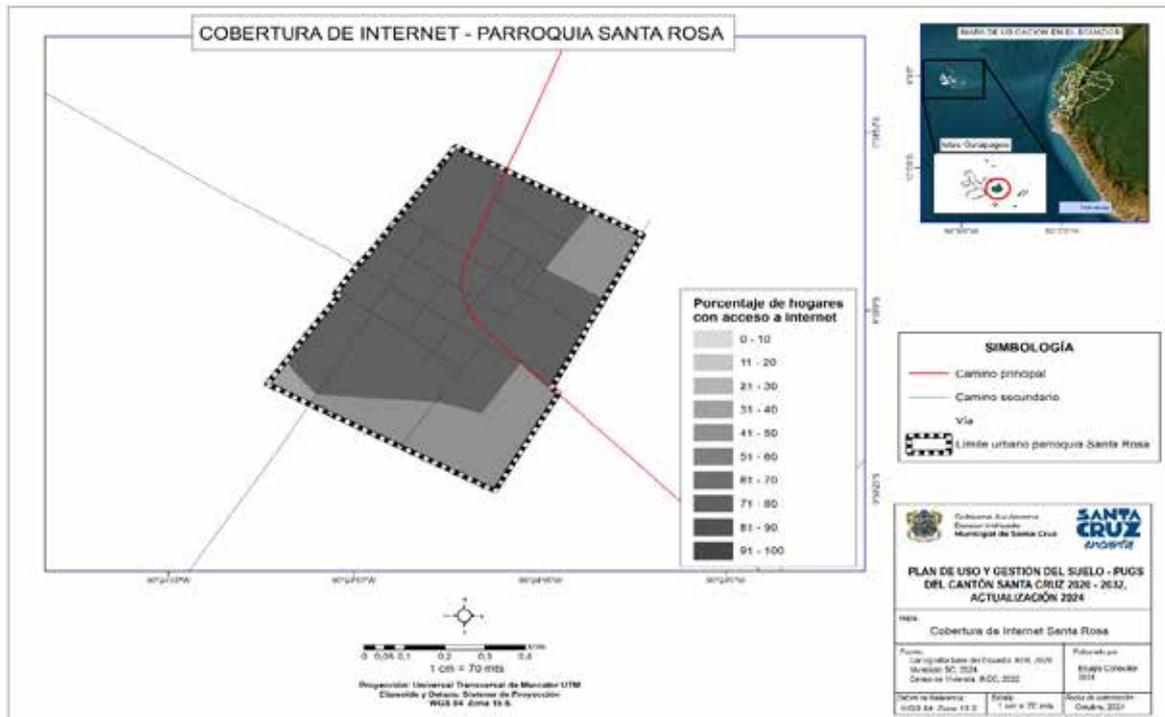
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 30 Cobertura de internet Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

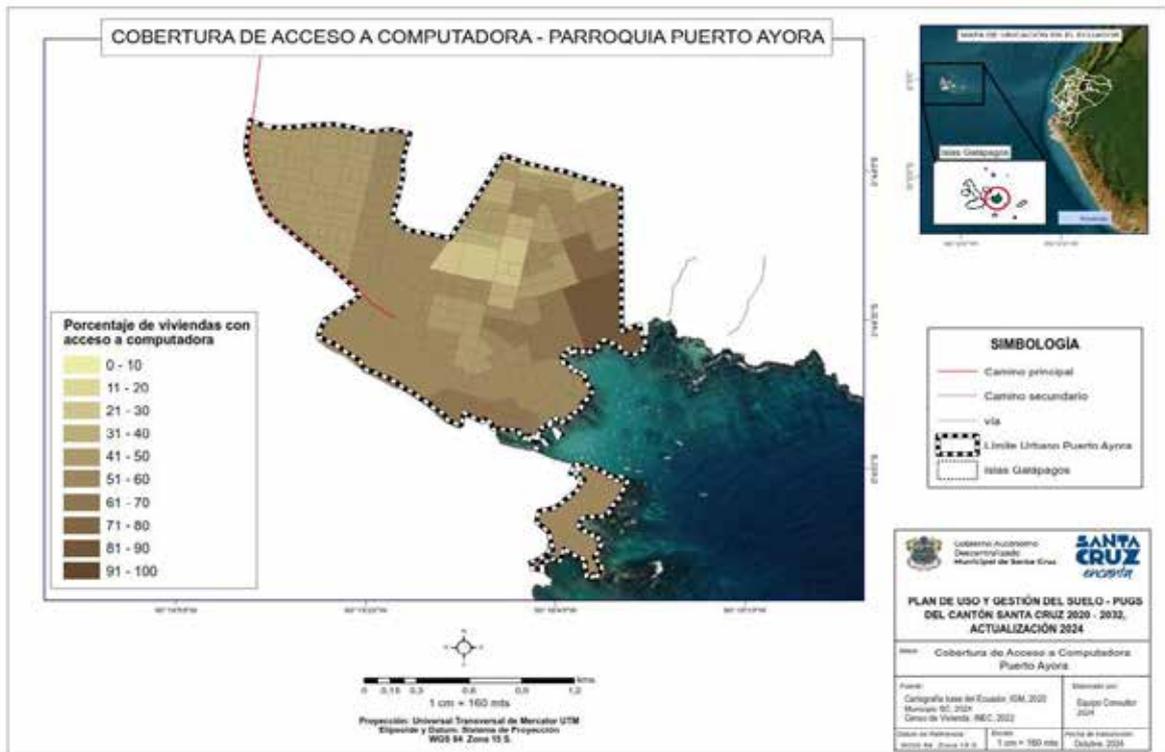
Mapa 31 Cobertura de internet Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

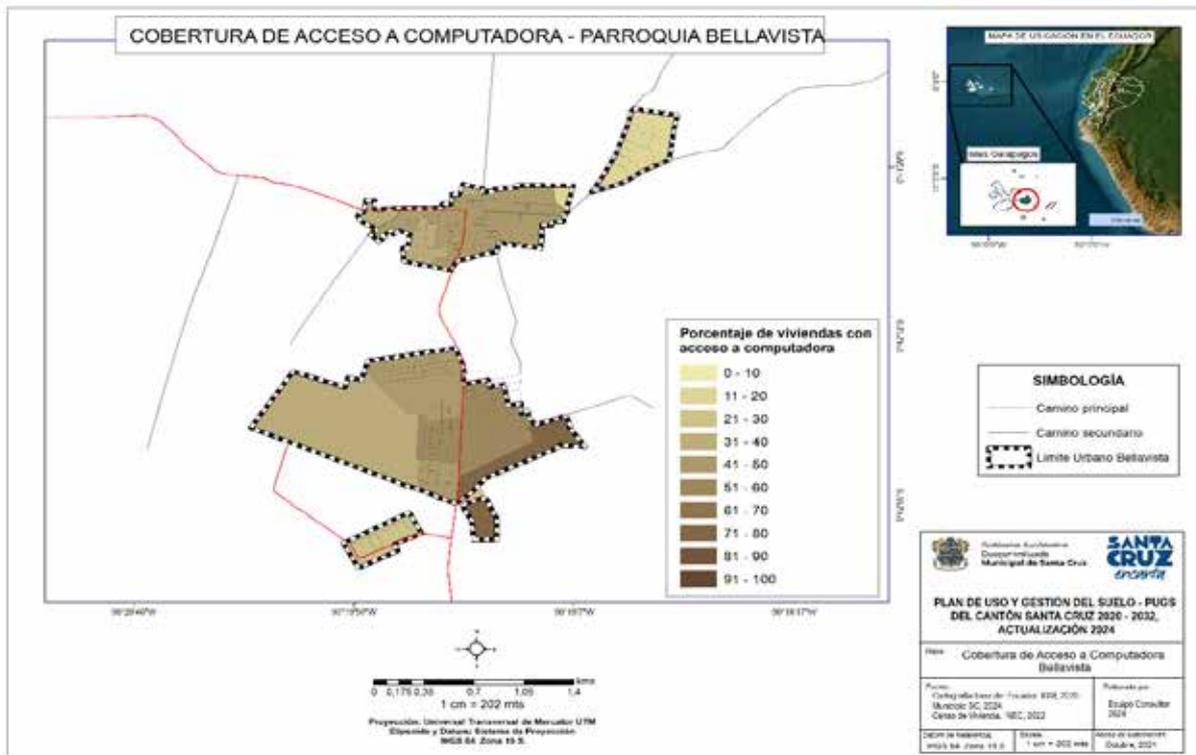
Computador

Mapa 32 Cobertura de acceso a computadora Puerto Ayora



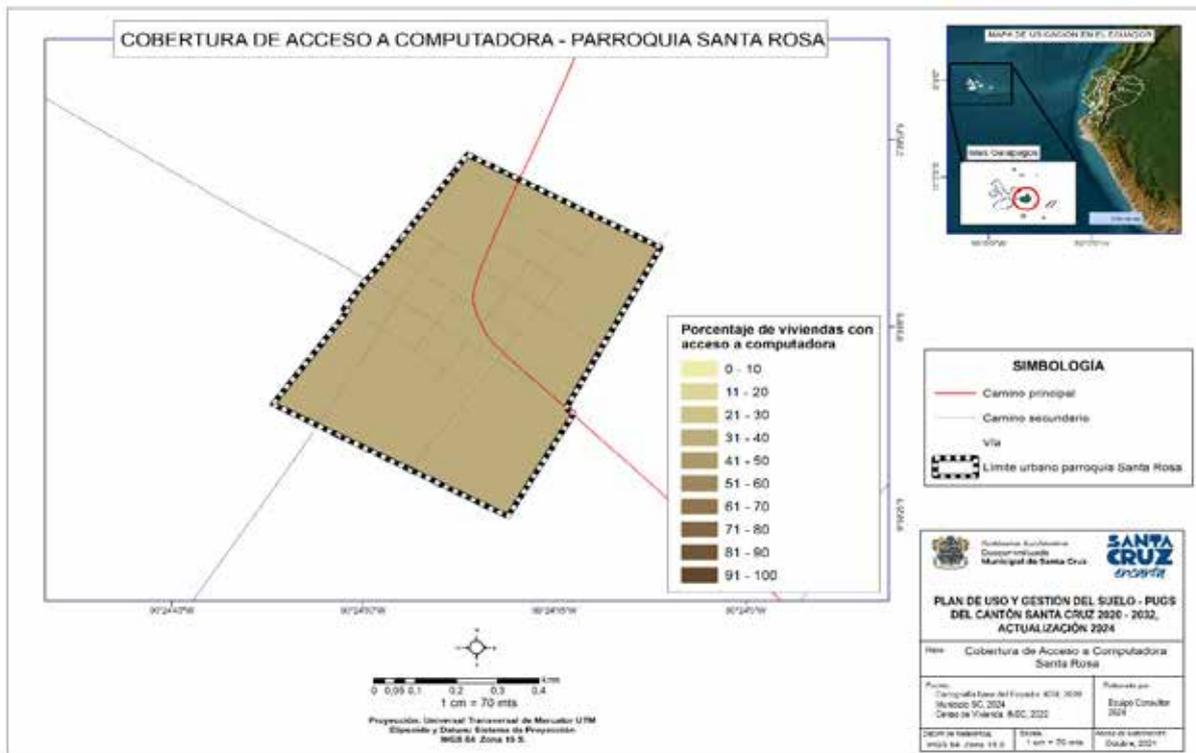
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 33 Cobertura de acceso a computadora Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 34 Cobertura de acceso a computadora Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

1.2.5.8. Capacidad Receptiva

La capacidad receptiva se establece generando un cálculo en los que previamente se tenga identificado la edificabilidad actual, el área edificable total y el índice de vivienda, resultando del cociente entre el área edificada o área edificable por el índice de vivienda.

**1.3. ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE**

1.3.1. Equipamiento público

La parroquia de Puerto Ayora, cabecera cantonal, cuenta con un total de 137 edificaciones que brindan el servicio de equipamiento, el 52,55% de las mismas corresponden a equipamientos administrativos, seguido por equipamiento de culto con un 5,84%, posteriormente se ubican los equipamientos educativo e institucional con un 5,11% cada uno, los equipamientos financieros y servicios, les corresponde un 3,65% de manera individual, los equipamientos de seguridad y defensa poseen un 2,92% de la cobertura total de equipamientos, un 1,46% les corresponde independientemente a los equipamientos recreativo, salud y turístico, por último se ubican los equipamientos sanitarios con un 0,75% de infraestructura. Un 16,06% de equipamientos no se han identificados.

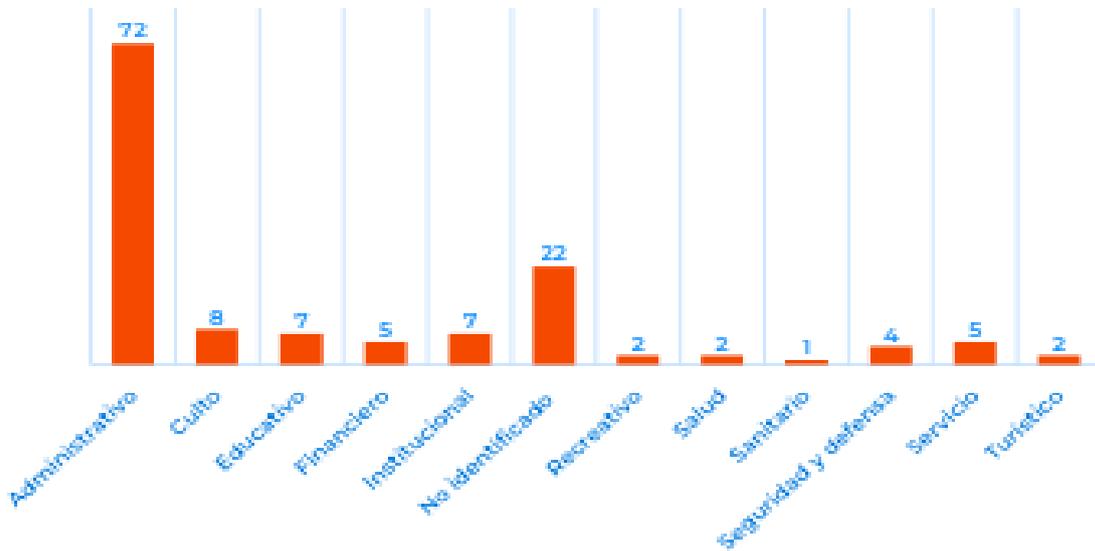
Tabla 19 Tipo de equipamiento público - parroquia Puerto Ayora

Equipamiento público - parroquia Puerto Ayora		
Tipo de equipamiento	Cantidad	%
Administrativo	72	53%
Culto	8	6%
Educativo	7	5%
Financiero	5	4%
Institucional	7	5%
No identificado	22	16%
Recreativo	2	1%
Salud	2	1%
Sanitario	1	1%
Seguridad y defensa	4	3%
Servicio	5	4%
Turístico	2	1%
<b>TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 15 Equipamiento público – parroquia Puerto Ayora

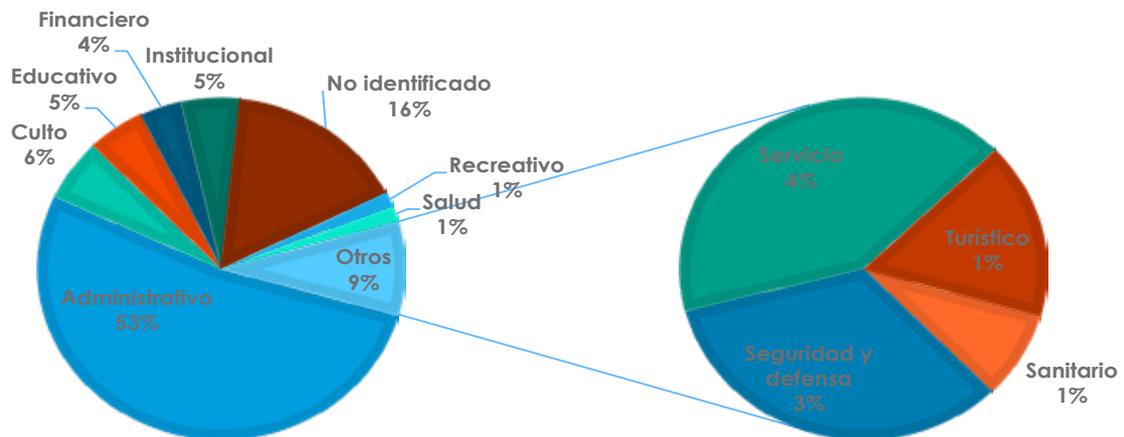
**Equipamiento parroquia puerto ayora**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

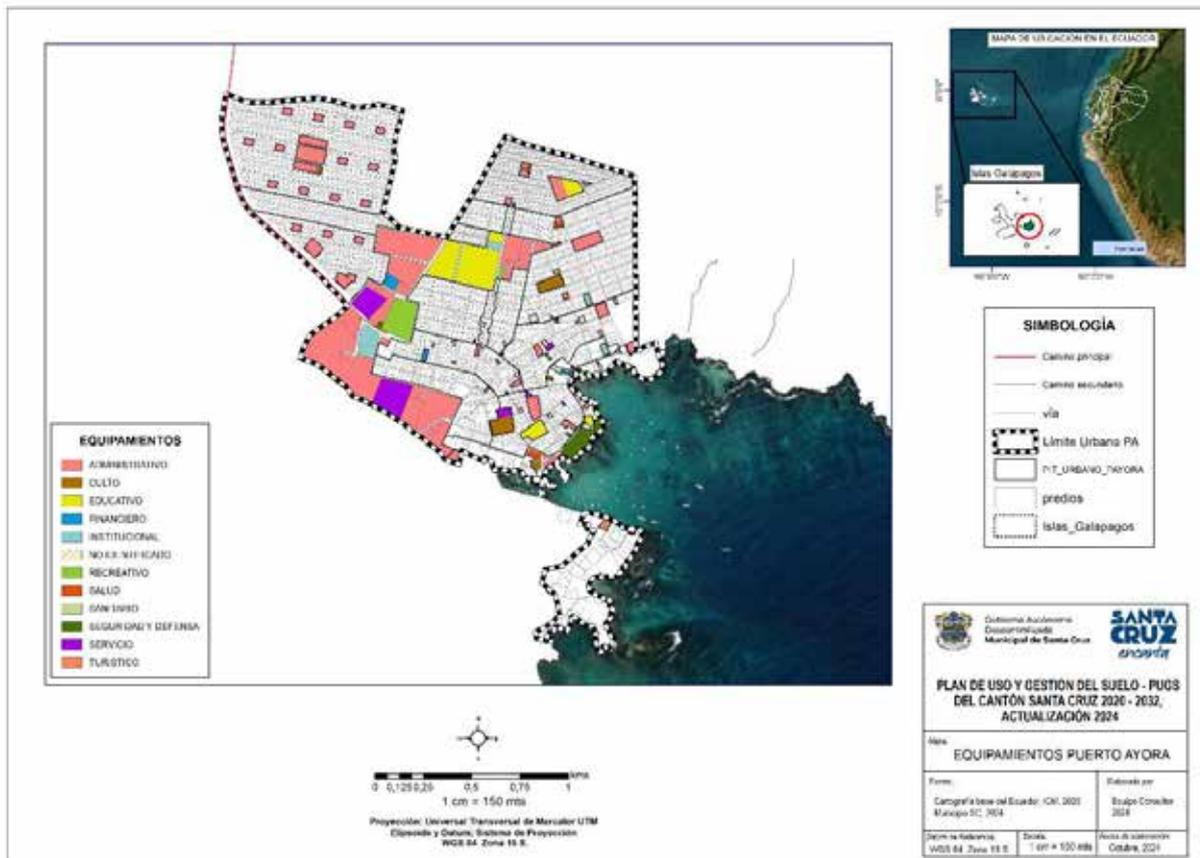
Gráfico 16 Equipamiento público – parroquia Puerto Ayora

**EQUIPAMIENTO PARROQUIA PUERTO AYORA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 35 Equipamiento urbano – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Bellavista cuenta con 12 edificaciones correspondientes a equipamiento, el 33,33% de estos equipamientos son usados con fines recreativos, el 25% se tienen usos administrativos, entre oficinas e infraestructura de servicios, seguido por los equipamientos educativo, agrícola, seguridad y defensa, culto, salud, para los cuales corresponde un 8,33% de infraestructura respectivamente.

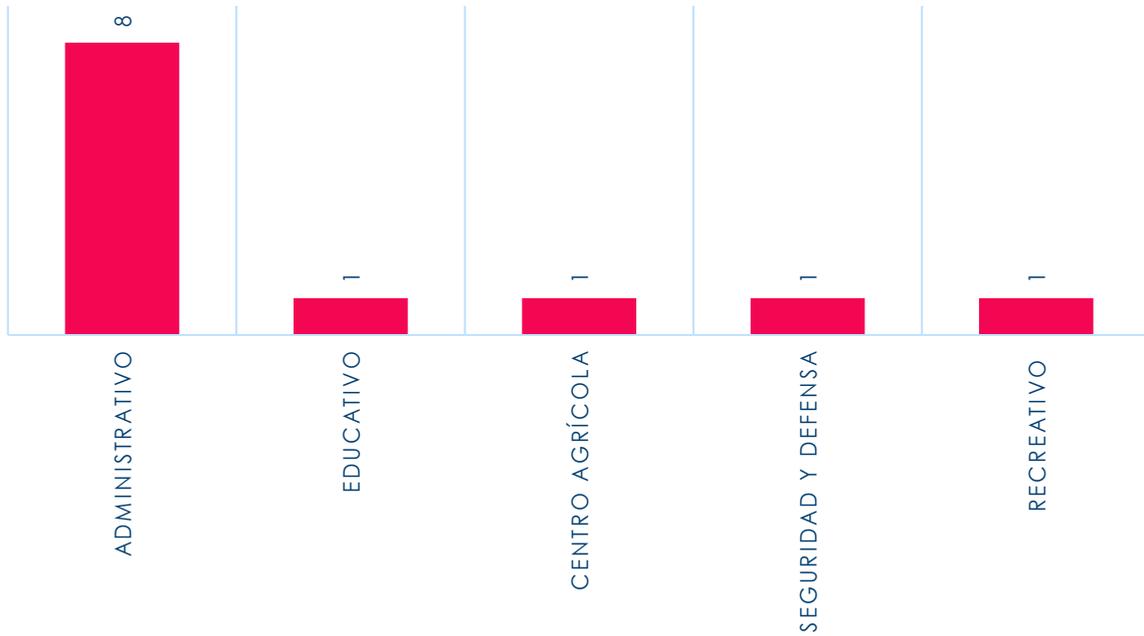
Tabla 20 Tipo de equipamiento público - parroquia Bellavista

Equipamiento público - parroquia Bellavista		
Tipo de equipamiento	Cantidad	%
Administrativo	8	66.67
Educativo	1	8.33
Centro Agrícola	1	8.33
Seguridad y defensa	1	8.33
Recreativo	1	8.33
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100.00</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 17 Equipamiento público – parroquia Bellavista

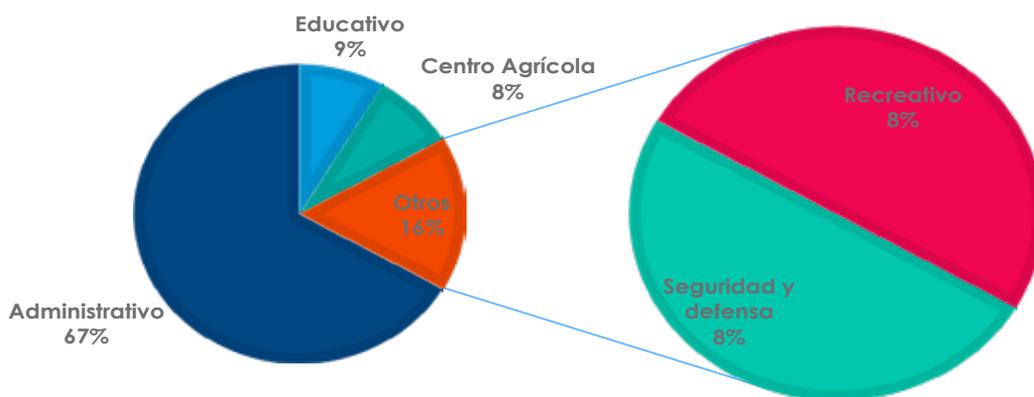
**EQUIPAMIENTO PARROQUIA BELLAVISTA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

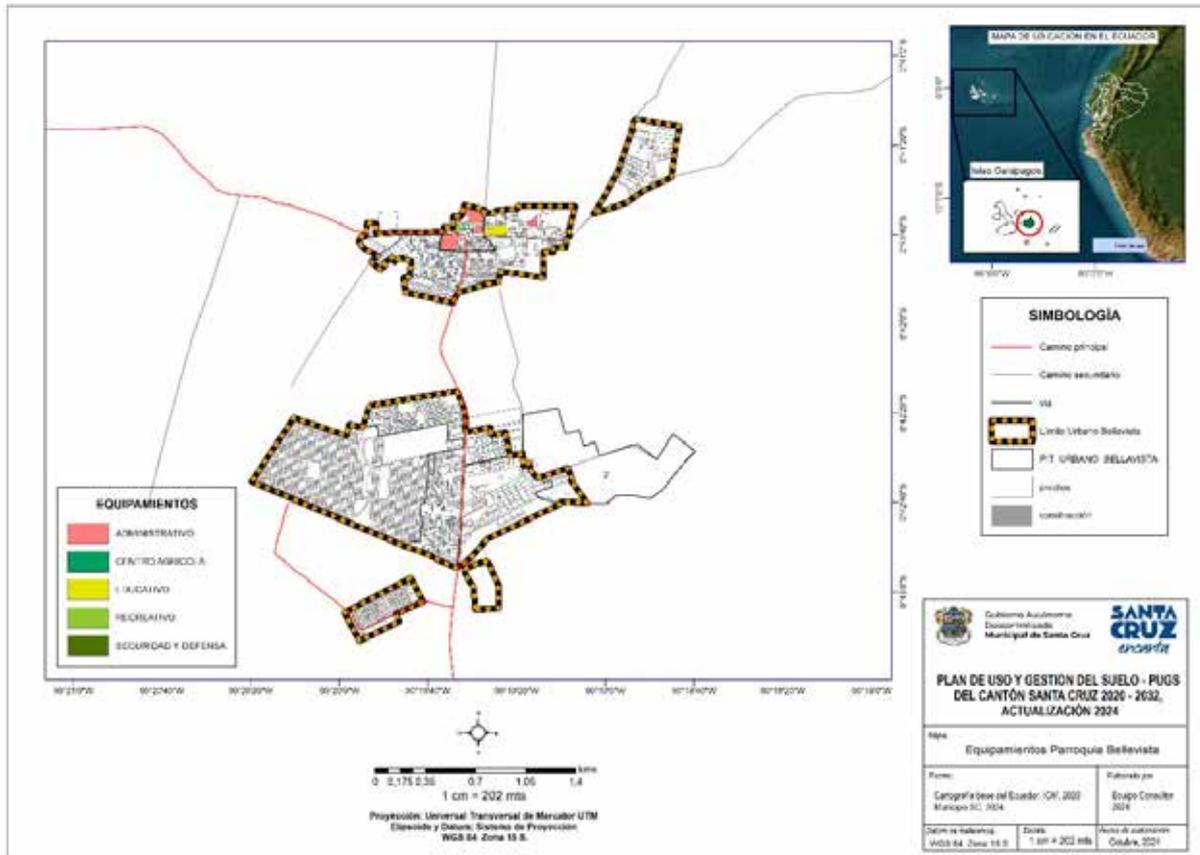
Gráfico 18 Equipamiento público – parroquia Bellavista

**EQUIPAMIENTO PARROQUIA BELLAVISTA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 36 Equipamiento urbano – parroquia Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Santa Rosa cuenta con 8 infraestructuras de equipamiento, el 62,50% corresponde a infraestructuras administrativas, y el 12,50% le corresponde de manera individual a los servicios de culto, y educativo; de un 12,50% de las infraestructuras existentes no ha sido identificado el servicio que brinda.

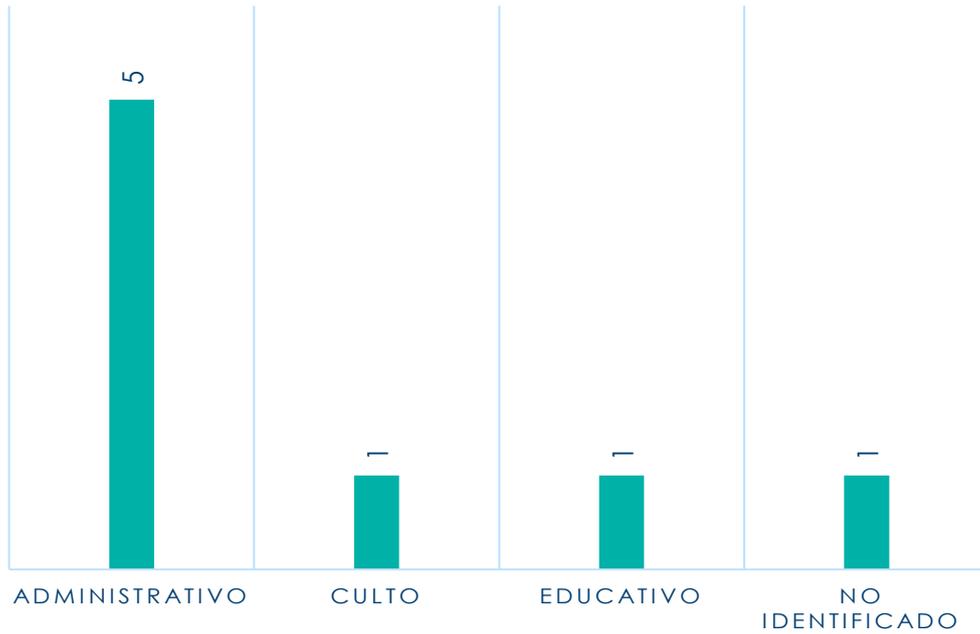
Tabla 21 Tipo de equipamiento público - parroquia Santa Rosa

Equipamiento público - parroquia Santa Rosa		
Tipo de equipamiento	Cantidad	Porcentaje
Administrativo	5	62.50
Culto	1	12.50
Educativo	1	12.50
No identificado	1	12.50
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>100.00</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Gráfico 19 Equipamiento público – parroquia Santa Rosa

**EQUIPAMIENTO PARROQUIA SANTA ROSA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

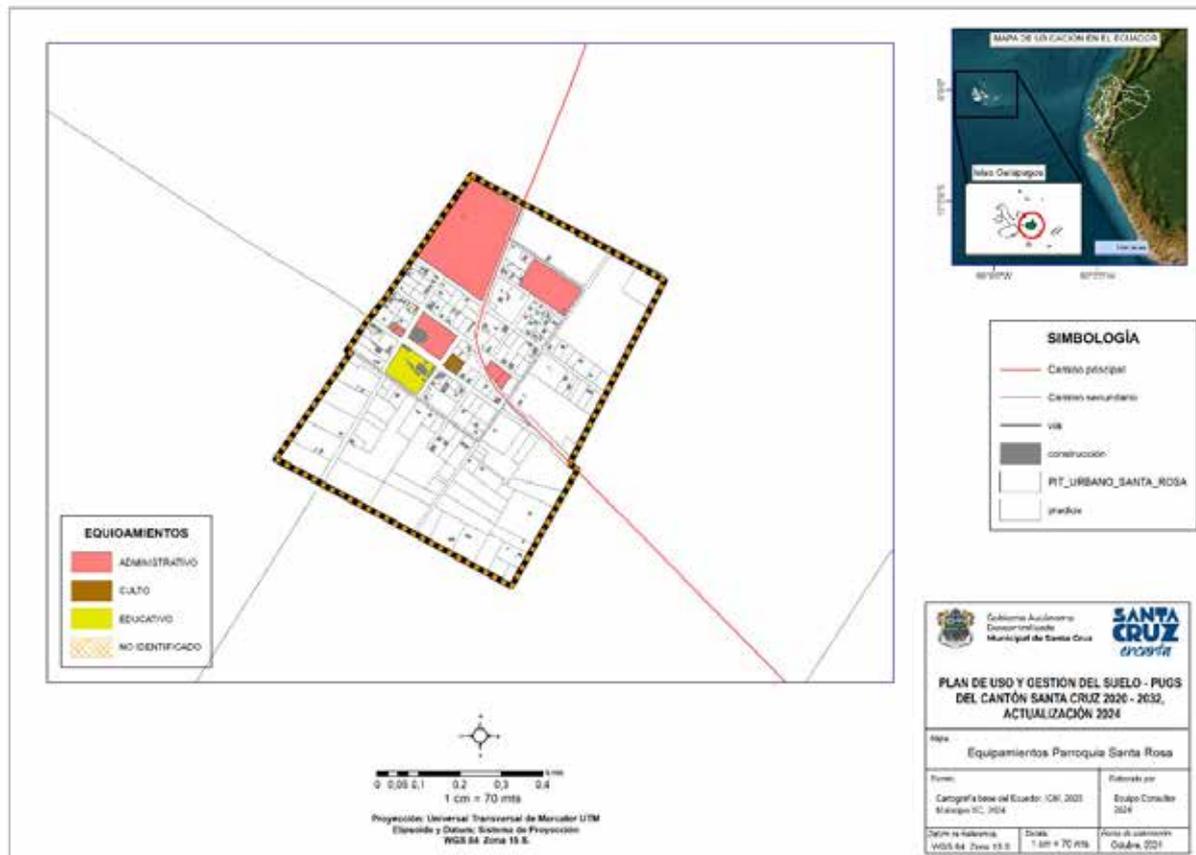
Gráfico 20 Equipamiento público – parroquia Santa Rosa

**EQUIPAMIENTO PARROQUIA SANTA ROSA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 37 Equipamiento urbano – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 1.3.2. Áreas verdes y libres

La parroquia de Puerto Ayora cantón Santa Cruz cuenta con 166.933,86 m<sup>2</sup> (16.69 hectáreas) de áreas verdes en su área urbana divididas de la siguiente manera según sus parroquias:

Tabla 22 Áreas verdes cantón Santa Cruz por parroquia y tipo

PARROQUIA	Parque		Estadio		Cancha		Área verde	
	Conteo	Área m <sup>2</sup>	Conteo	Área m <sup>2</sup>	Conteo	Área m <sup>2</sup>	Conteo	Área m <sup>2</sup>
Puerto Ayora	14	50912.81	1	26382.62	34	29851.91	48	85367.04
Bellavista	2	7376.66	1	11770.43	12	11616.75	17	22366.33
Santa Rosa	4	7033.01	1	10161.72	4	8452.94	7	18936.94

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Puerto Ayora cuenta con un total de 113841,70 m<sup>2</sup> de áreas verdes, el 28,26% de estas están compuestas por canchas, el 32,93% pertenecen a parques, el 15,86% corresponden a estadios y un 22,95% a otro tipo de áreas verdes.

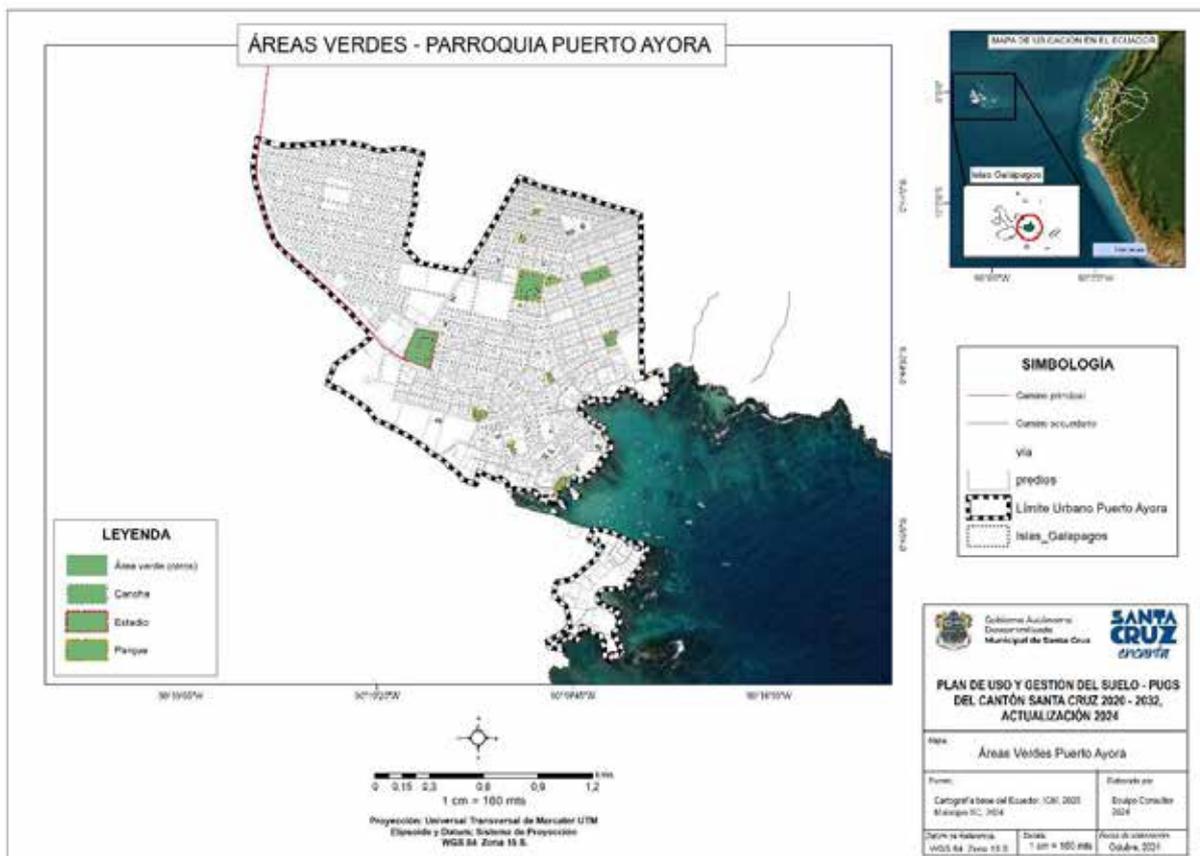
Gráfico 21 Áreas verdes – parroquia Puerto Ayora

**ÁREAS VERDES PARROQUIA PUERTO AYORA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 38 Áreas verdes y libres – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Bellavista cuenta con un total de 32752,36 m<sup>2</sup> de áreas verdes, el 46,75% de estas están compuestas por canchas, el 18,09% pertenecen a parques, el 14,73% corresponden a estadios y un 20,43% a otro tipo de áreas verdes.

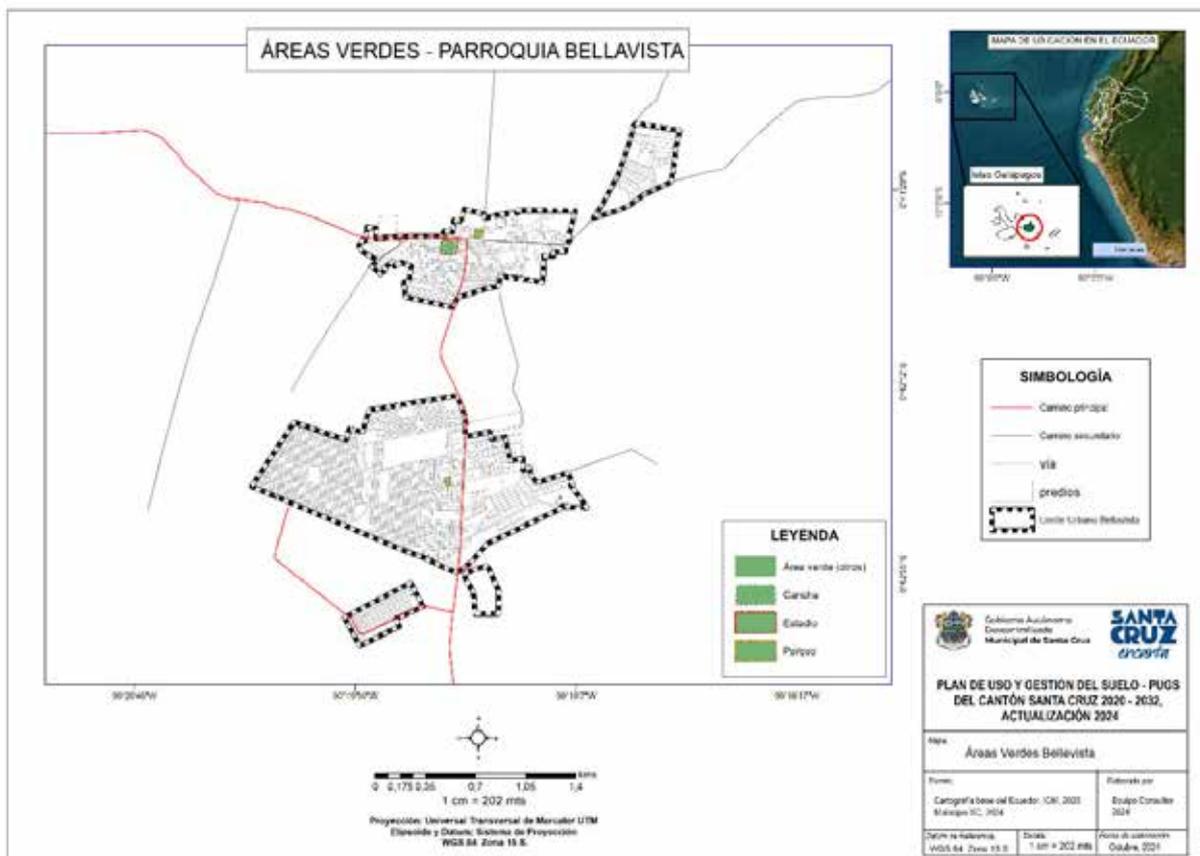
Gráfico 22 Áreas verdes – parroquia Bellavista

**ÁREAS VERDES PARROQUIA BELLAVISTA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group

Mapa 39 Áreas verdes y libres – parroquia Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Santa Rosa cuenta con un total de 20339,8m<sup>2</sup> de áreas verdes, el 75% de estas áreas están pertenecen a canchas, el 12% pertenecen a parques, y otro 12% corresponden a estadios.

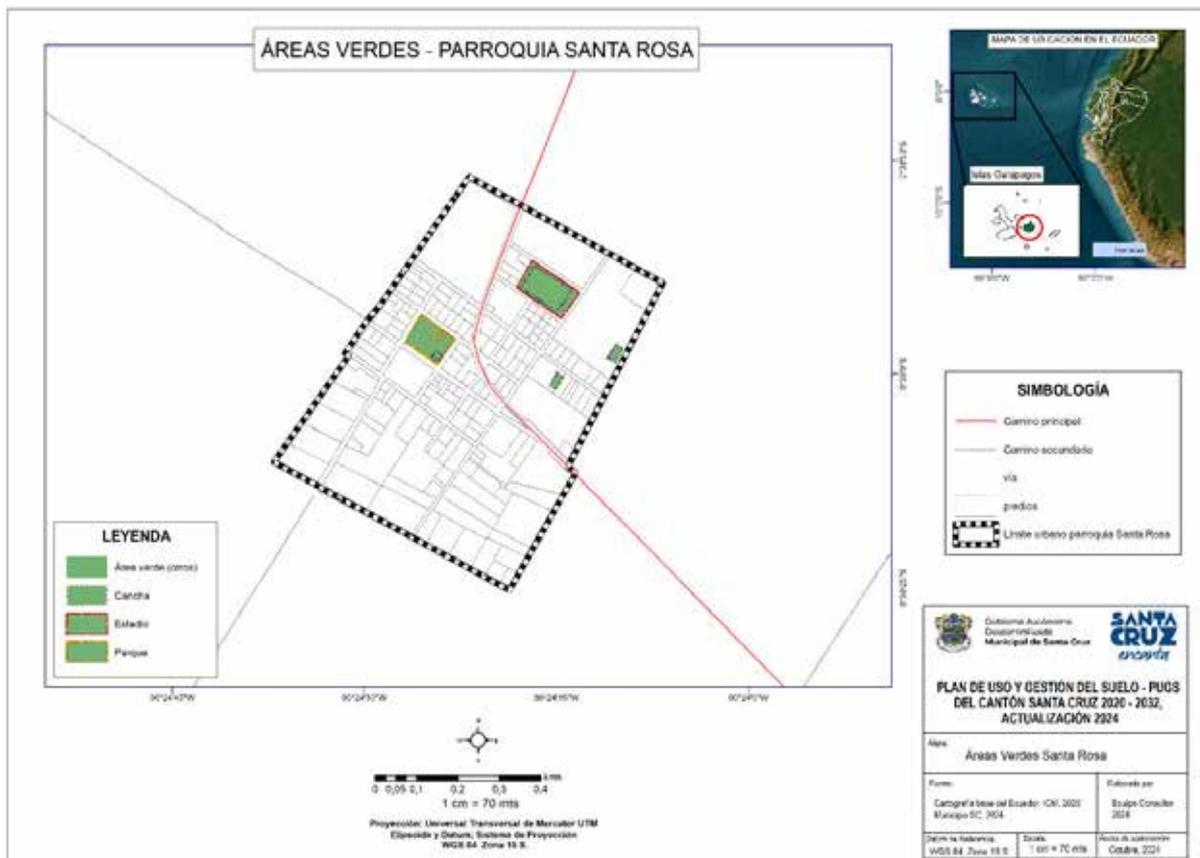
Gráfico 23 Áreas verdes – parroquia Santa Rosa

**ÁREAS VERDES PARROQUIA SANTA ROSA**



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 40 Áreas verdes y libres – parroquia Santa Rosa

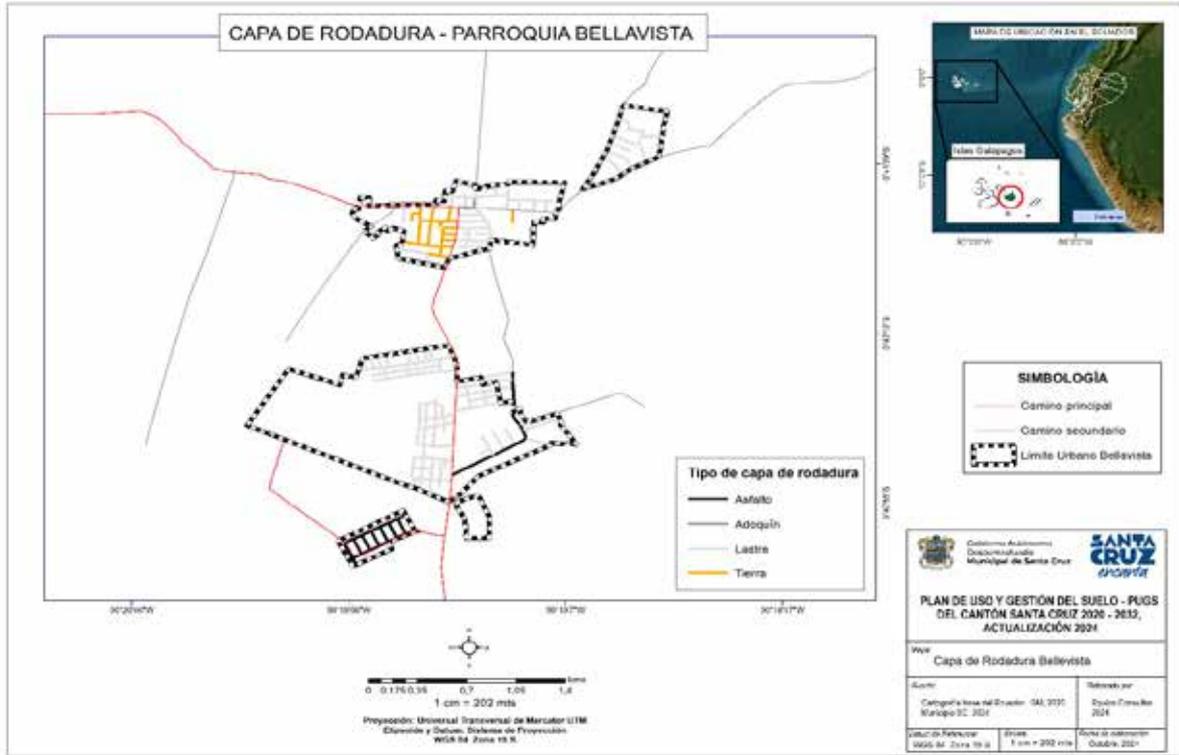


Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

De los resultados obtenidos del análisis espacial del área verde en cada parroquia del cantón Santa Cruz. La Organización Mundial de la Salud, recomienda que una

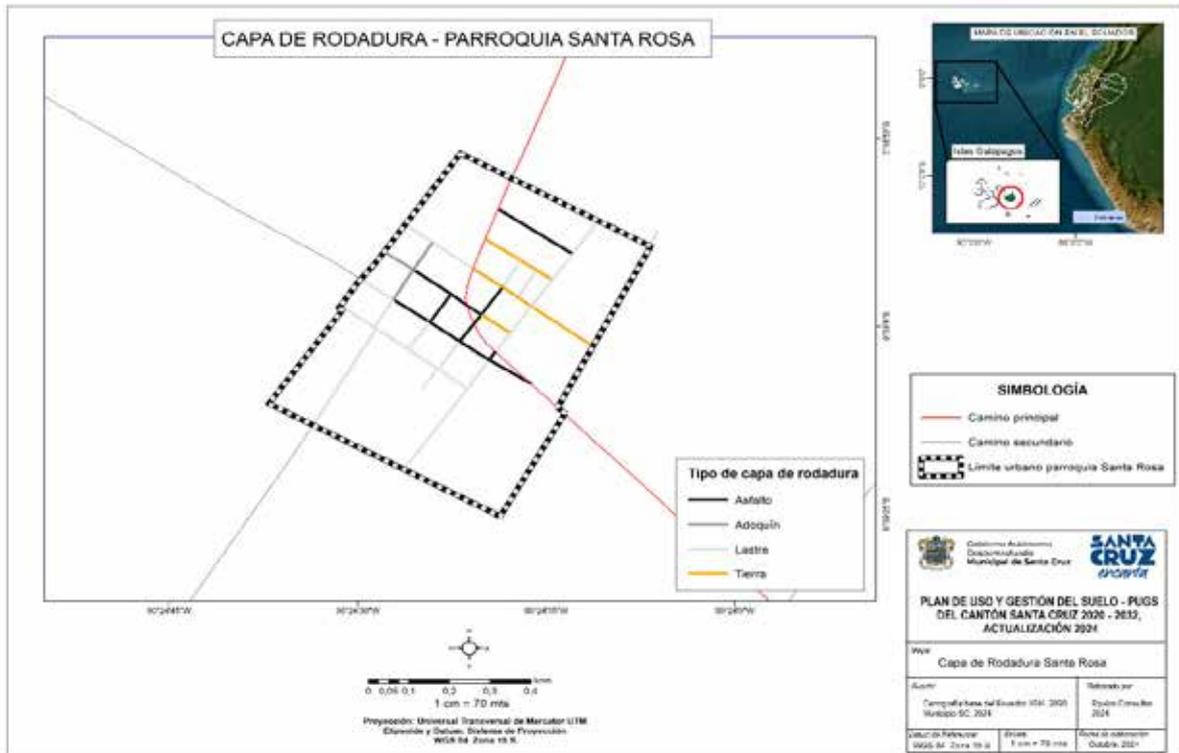


Mapa 42 Capa rodadura Bellavista



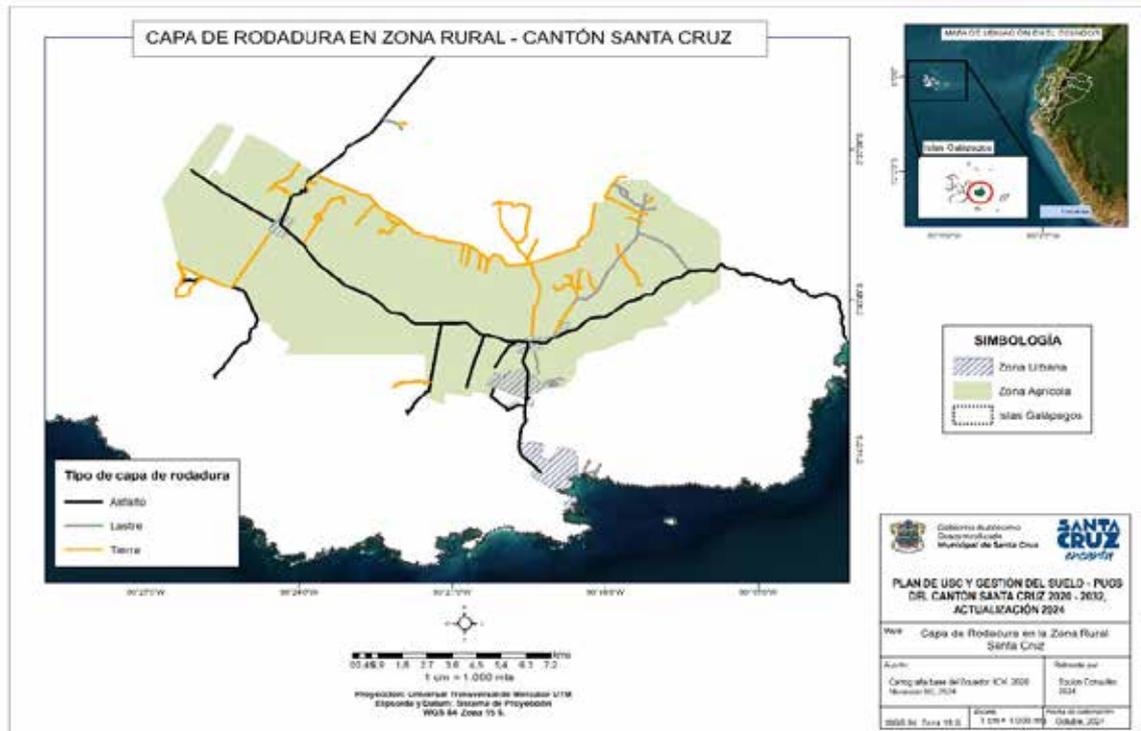
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 43 Capa rodadura Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

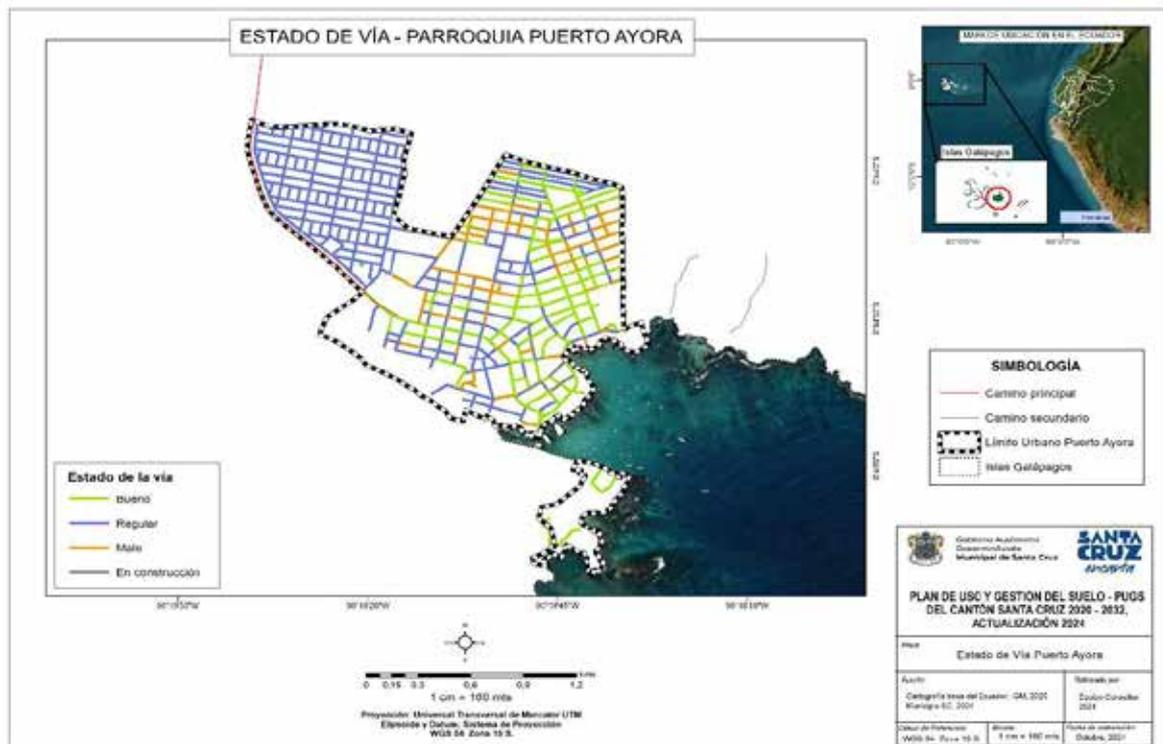
Mapa 44 Capa de rodadura zona rural cantón Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

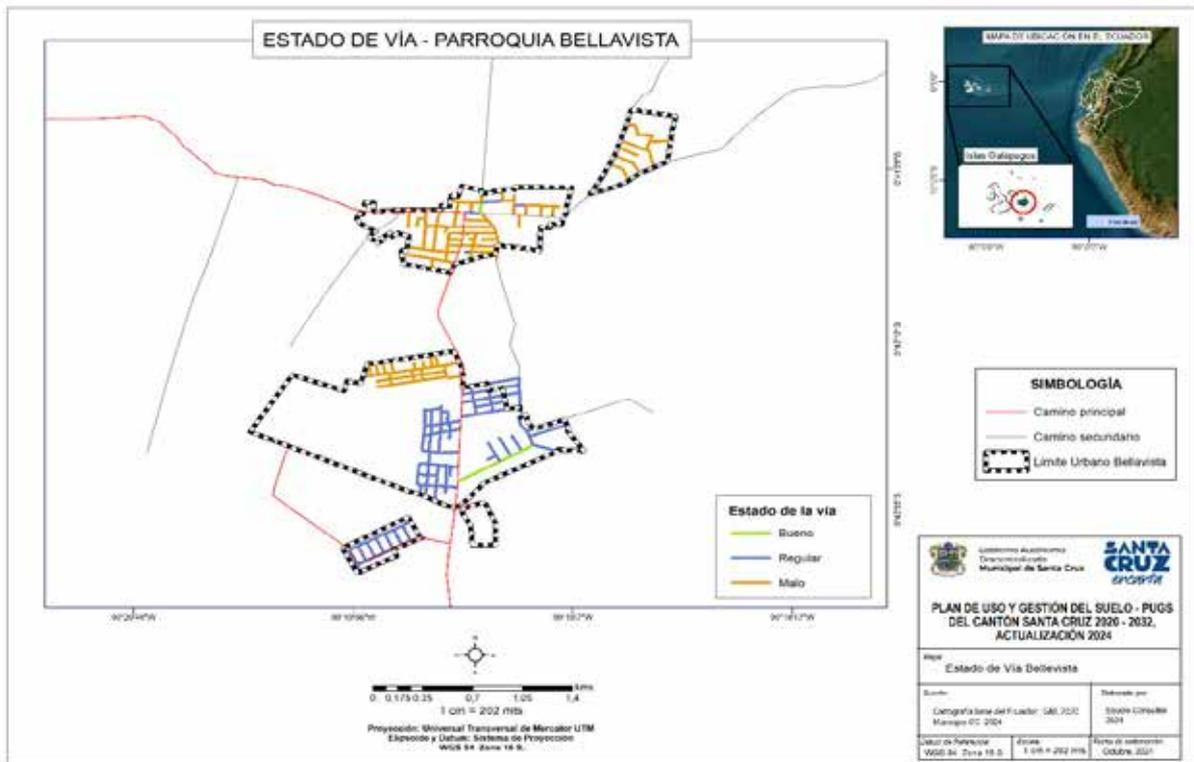
Estado de vía

Mapa 45 Estado de vía Puerto Ayora



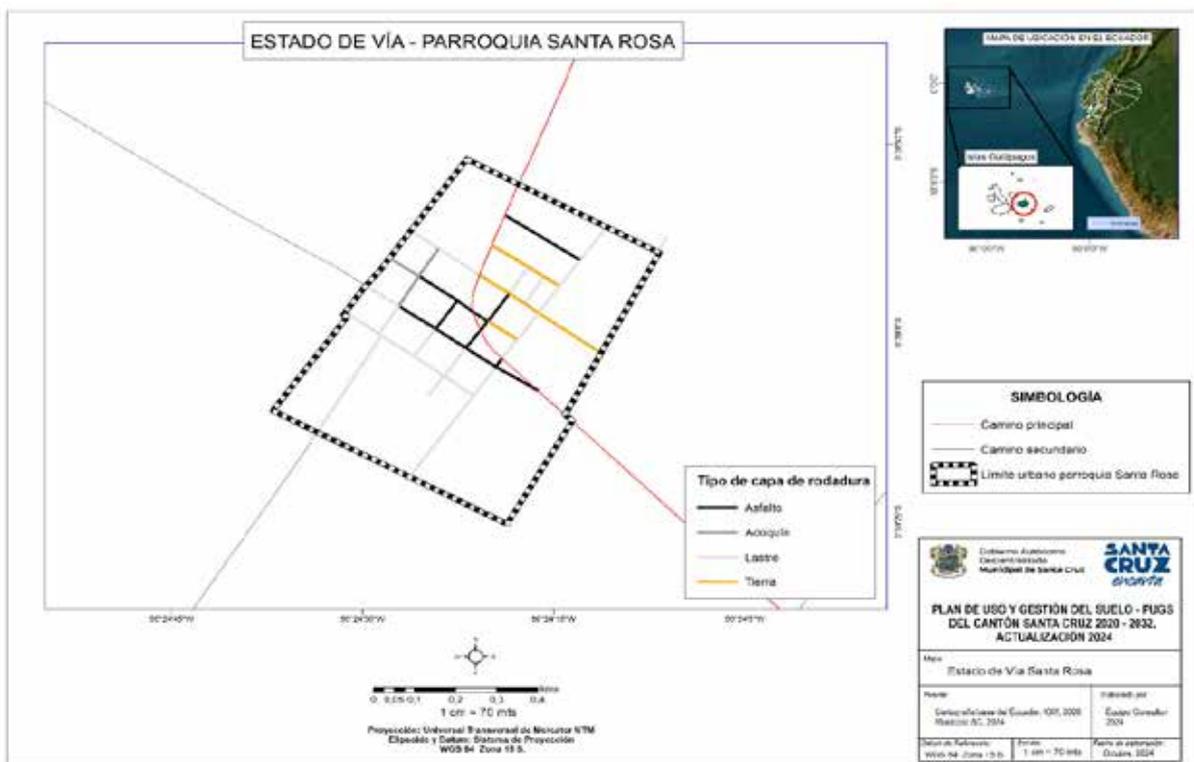
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 46 Estado de vía Bellavista



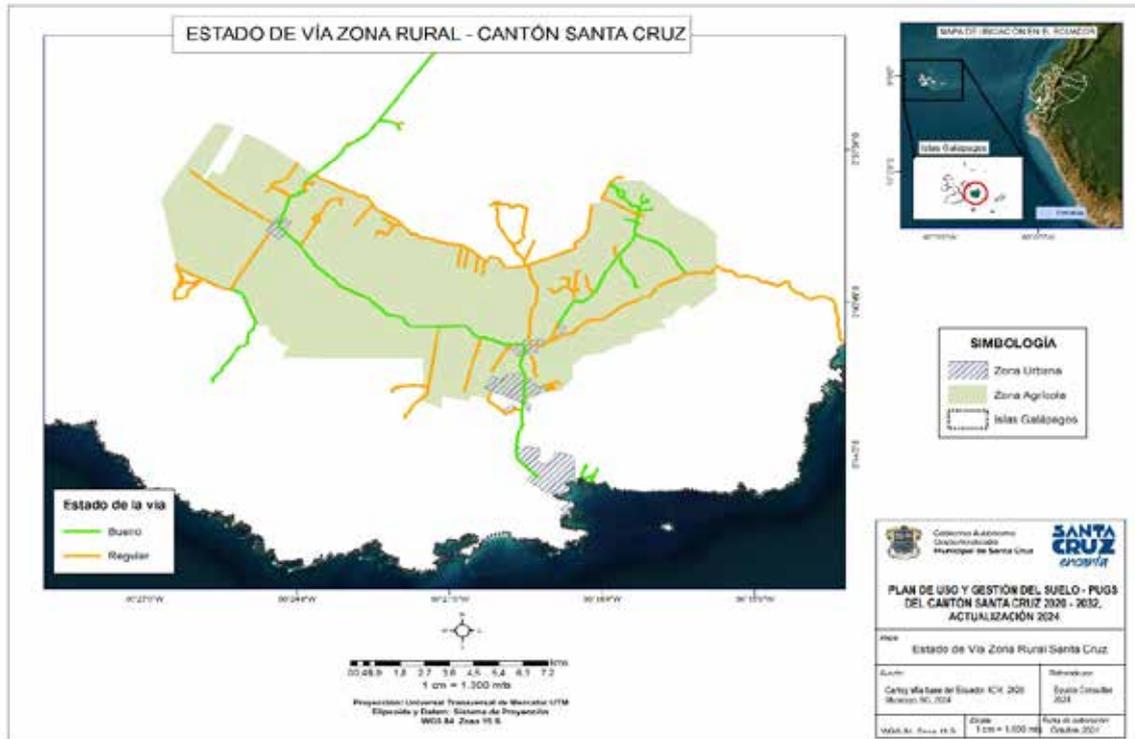
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 47 Estado de vía Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

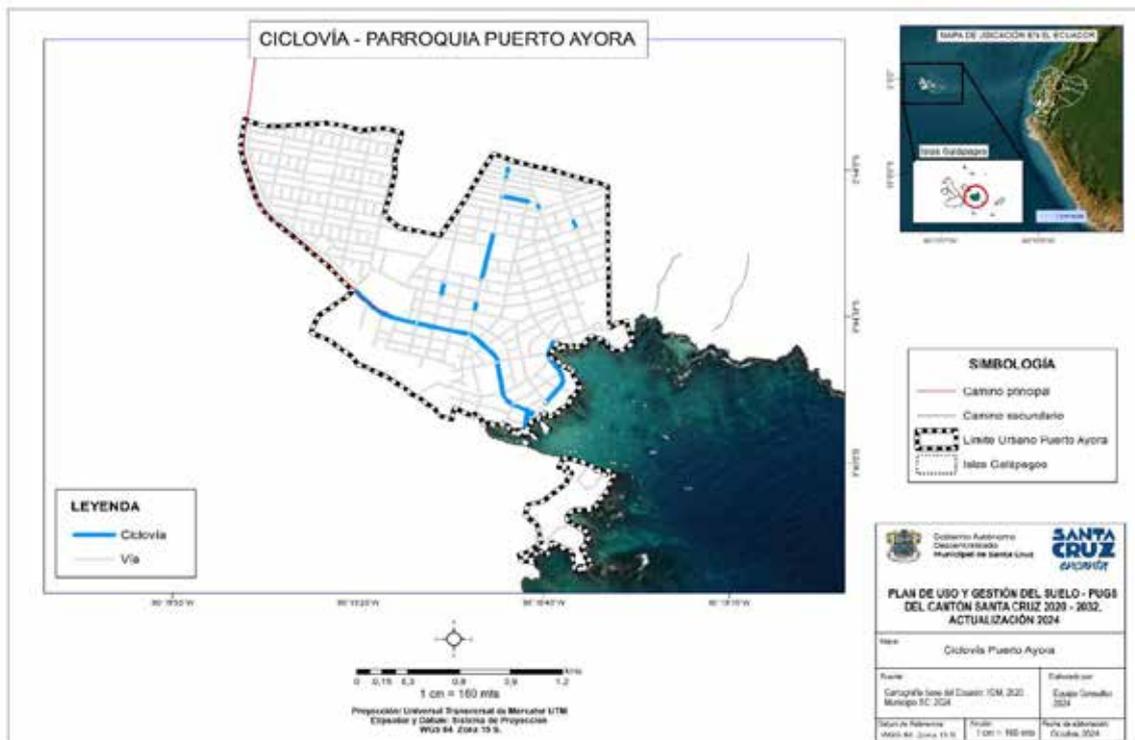
Mapa 48 Estado de vía zona rural cantón Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

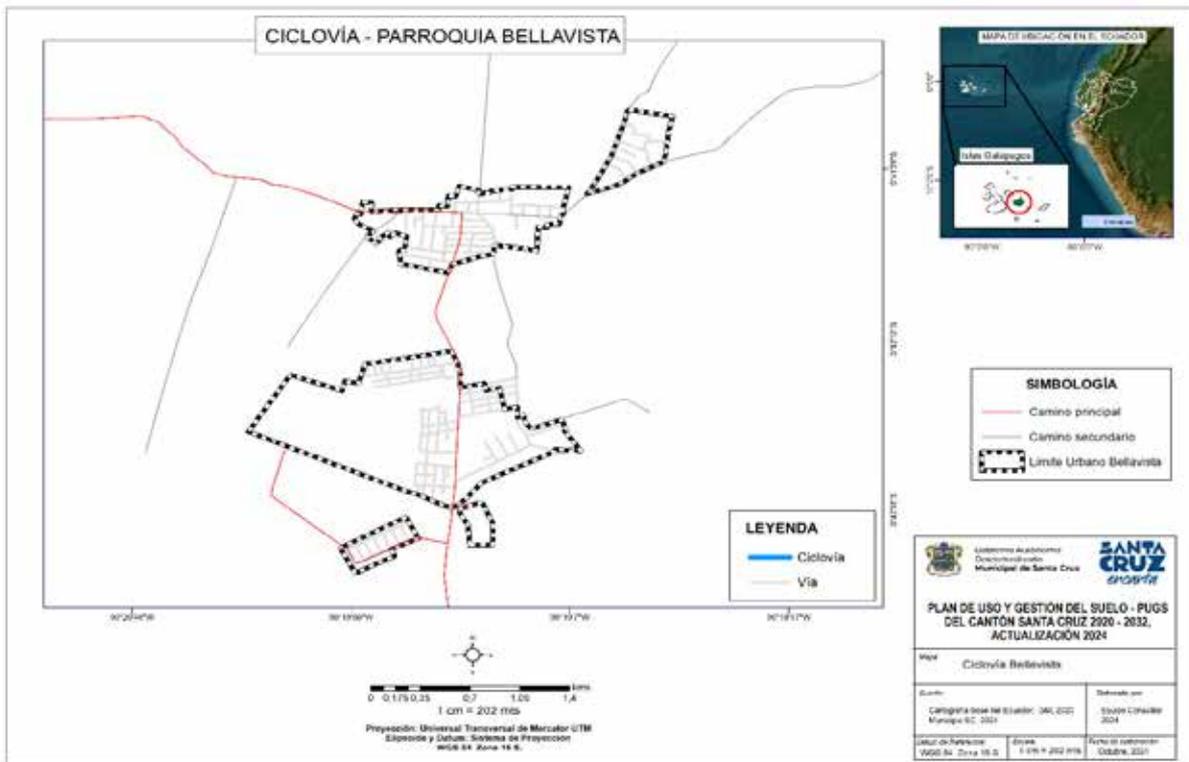
Ciclovía

Mapa 49 Ciclovía Puerto Ayora



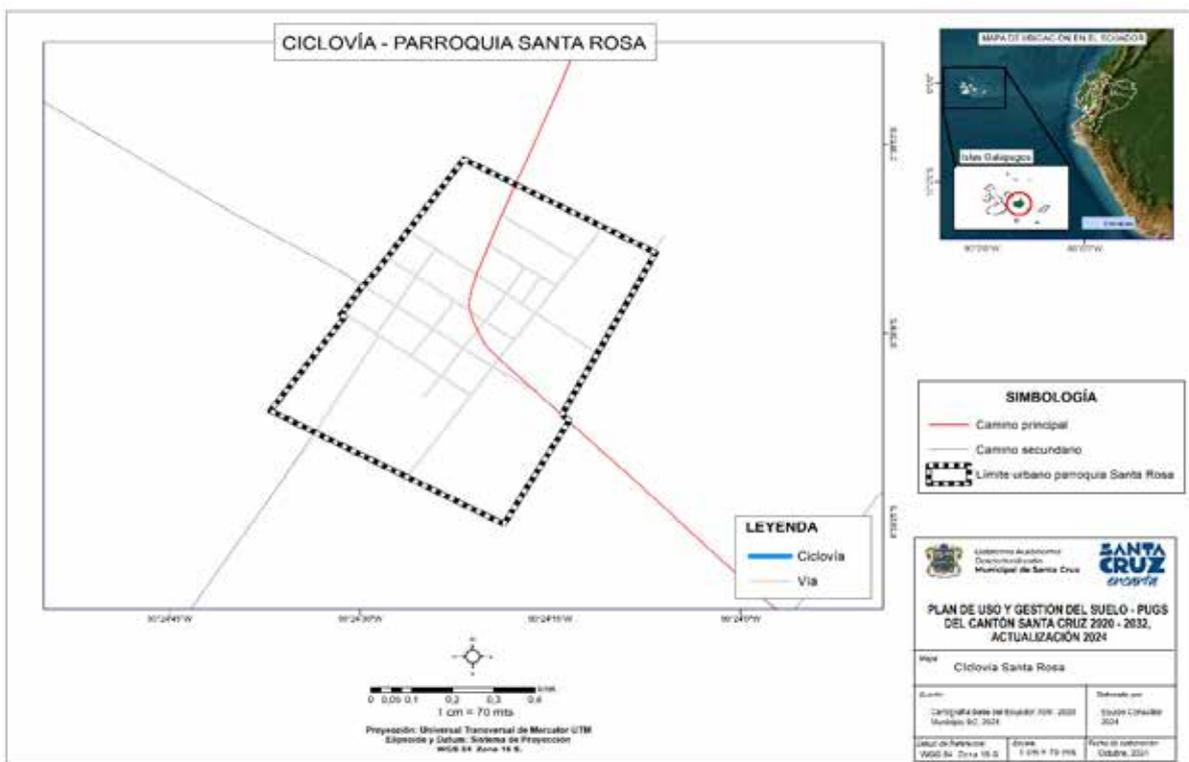
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 50 Ciclovía Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

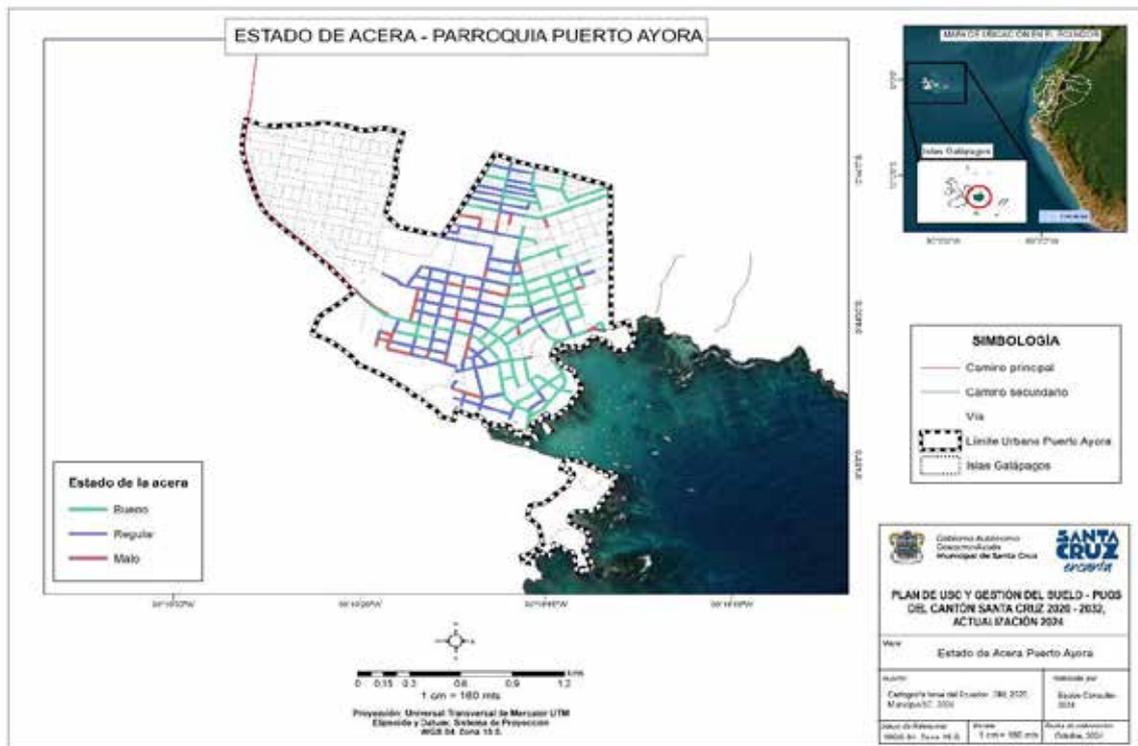
Mapa 51 Ciclovía Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

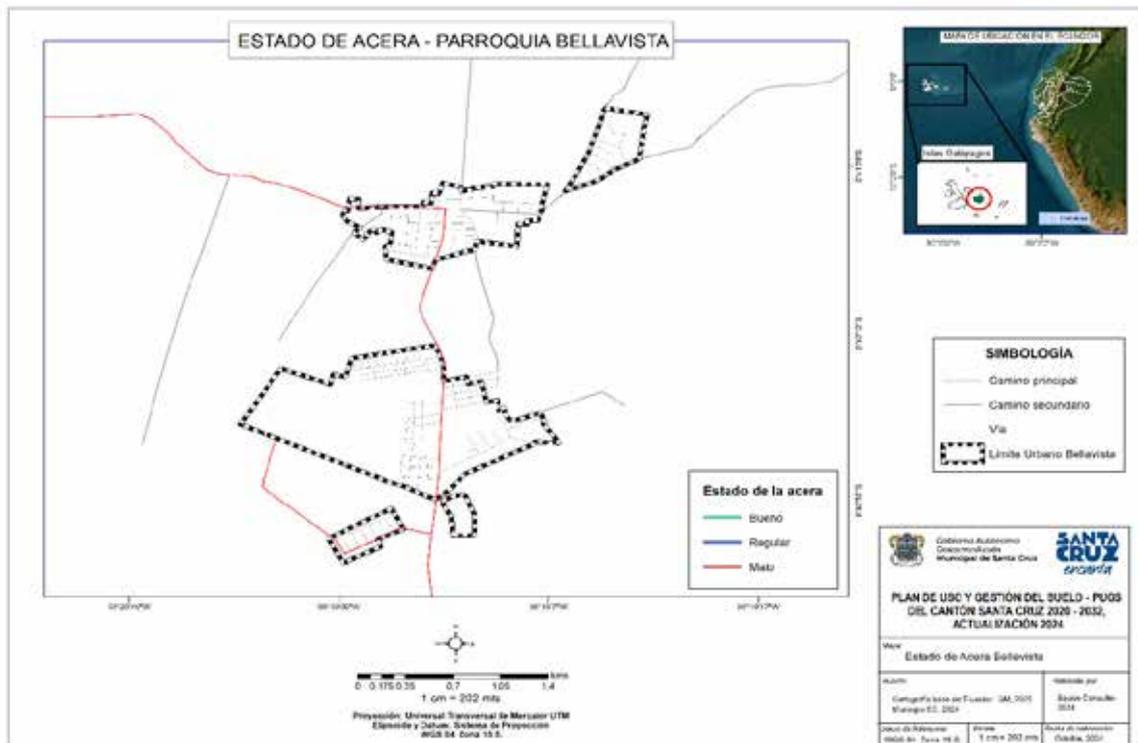
Estado de acera

Mapa 52 Estado de acera Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 53 Estado de acera Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 54 Estado de acera Santa Rosa

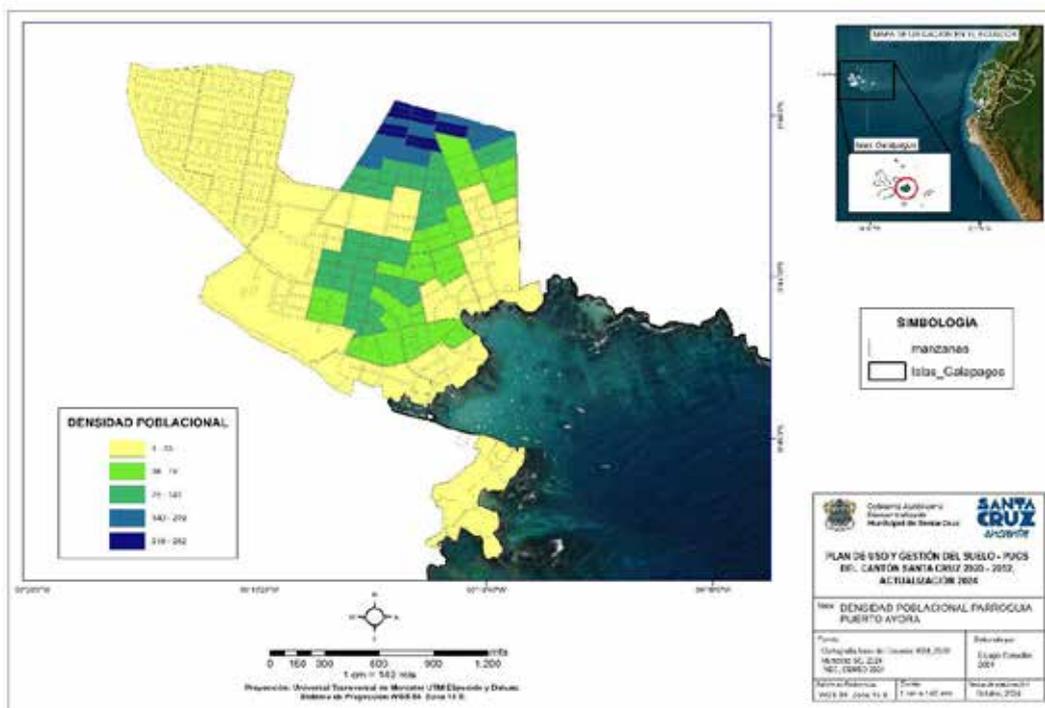


Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 1.4. DENSIDAD

La densidad de la población del Santa Cruz en su cabecera cantonal se concentra en mayor parte en el barrio Las Orquídeas y La Cascada.

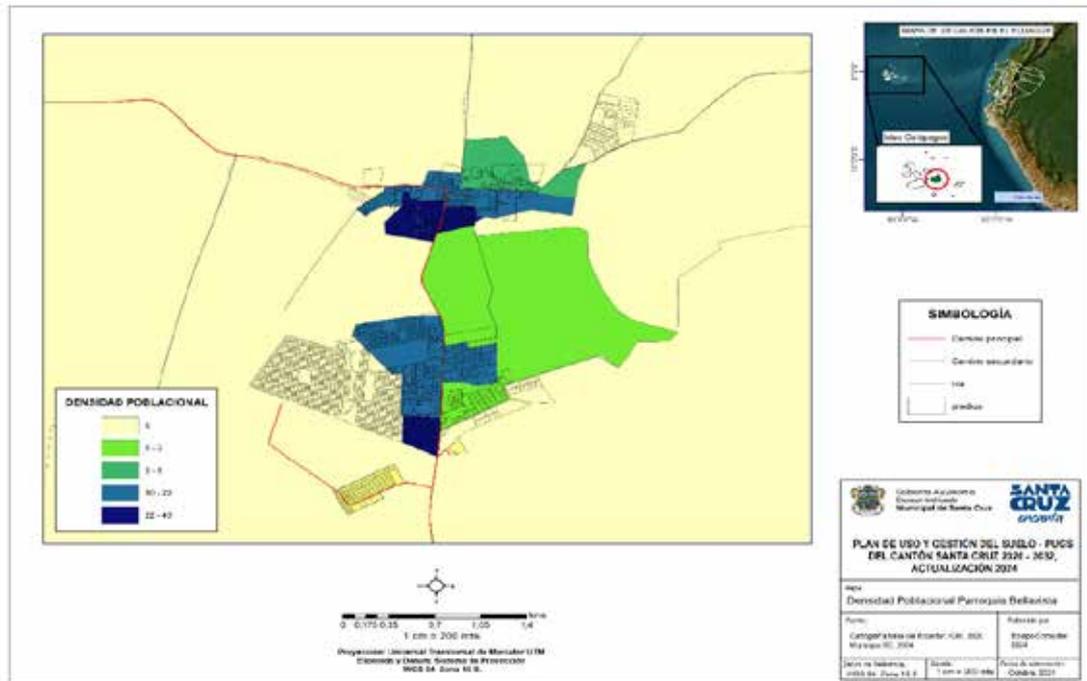
Mapa 55 Densidad Poblacional de Puerto Ayora



Fuente: Levantamiento de campo 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

En Bellavista la mayor densidad poblacional se concentra en los barrios Miconia y Las Palmas.

Mapa 56 Densidad Poblacional de Bellavista



Fuente: Levantamiento de campo 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

En Santa Rosa, la densidad poblacional es inferior a 8 habitantes por hectárea.

Mapa 57 Densidad Poblacional de Santa Rosa



Fuente: Levantamiento de campo 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

## **1.5. PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA URBANO – RURAL**

Conforme a lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento, indicando que en un proceso ordinario de actualización; no se modifica el Componente Estructurante, tanto los límites urbanos como la clasificación y subclasificación del suelo se mantienen exactamente lo establecido en el PUGS 2021.

### **1.5.1. Definición del límite urbano**

El análisis de las densidades poblacionales dentro del suelo urbano es fundamental para identificar posibles casos de subutilización del territorio. Según ONU-Hábitat (2018), una densidad poblacional óptima para las ciudades es de 75 hab./ha en promedio. Tomando este estándar como referencia, se observa que el suelo urbano de las tres parroquias que conforman el cantón Santa Cruz tiene una baja eficiencia en su uso (ver Tabla 1). Esta situación sugiere que cualquier ampliación del límite urbano en ciudades con baja densidad poblacional podría fomentar la dispersión urbana, lo que incrementaría los costos asociados a la provisión de servicios básicos.

Sobre la base de lo anterior y las proyecciones para el crecimiento poblacional de las parroquias al 2032, el enfoque del PUGS 2021, que se mantiene en la presente actualización 2024, se insiste en que se debe priorizar un mayor nivel de ocupación del suelo urbano, evitar el fraccionamiento del suelo rural y evitar mayor expansión urbana.

## **1.6. CLASES DEL SUELO**

De acuerdo con el Art. 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) el suelo se clasifica de la siguiente forma: en Suelo Urbano y Suelo Rural. El PUGS 2021 establece ya la Clasificación del Suelo que acorde a la misma ley y su reglamento, deben permanecer sin modificaciones a través del horizonte del PUGS (12 años), motivo por el cual se conserva los límites urbanos en el presente documento y proceso de actualización.

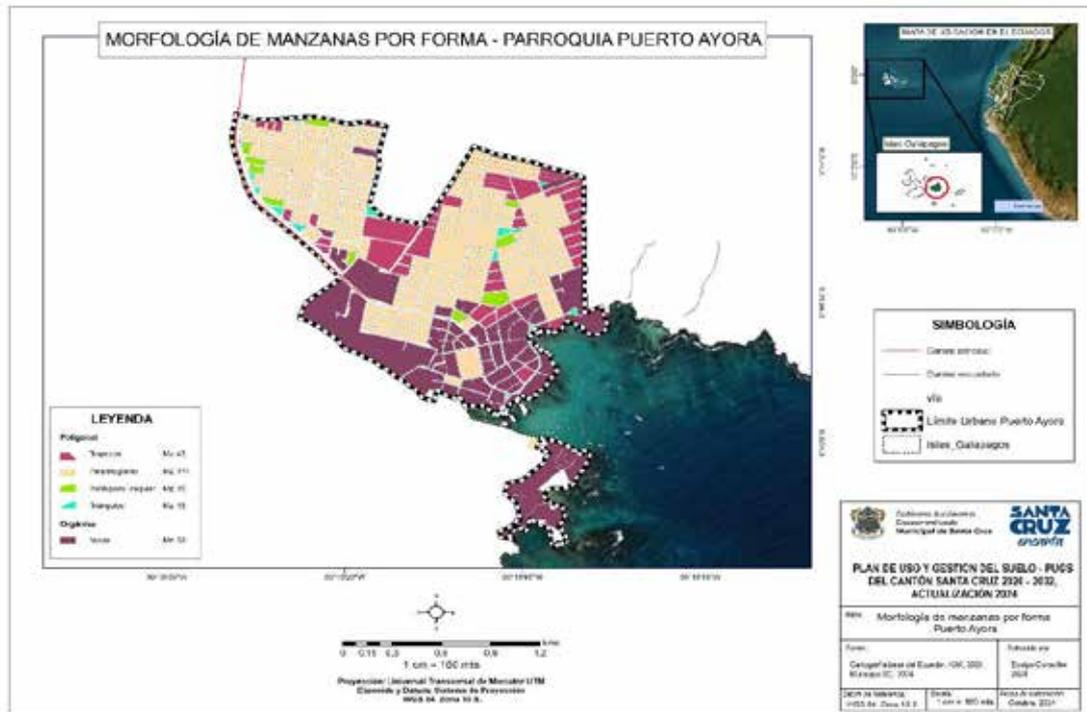
## **1.7. MORFOLOGÍA URBANA Y RURAL**

### **1.7.1. Morfología Urbana**

#### **1.7.1.1. Morfología de manzanas por forma**

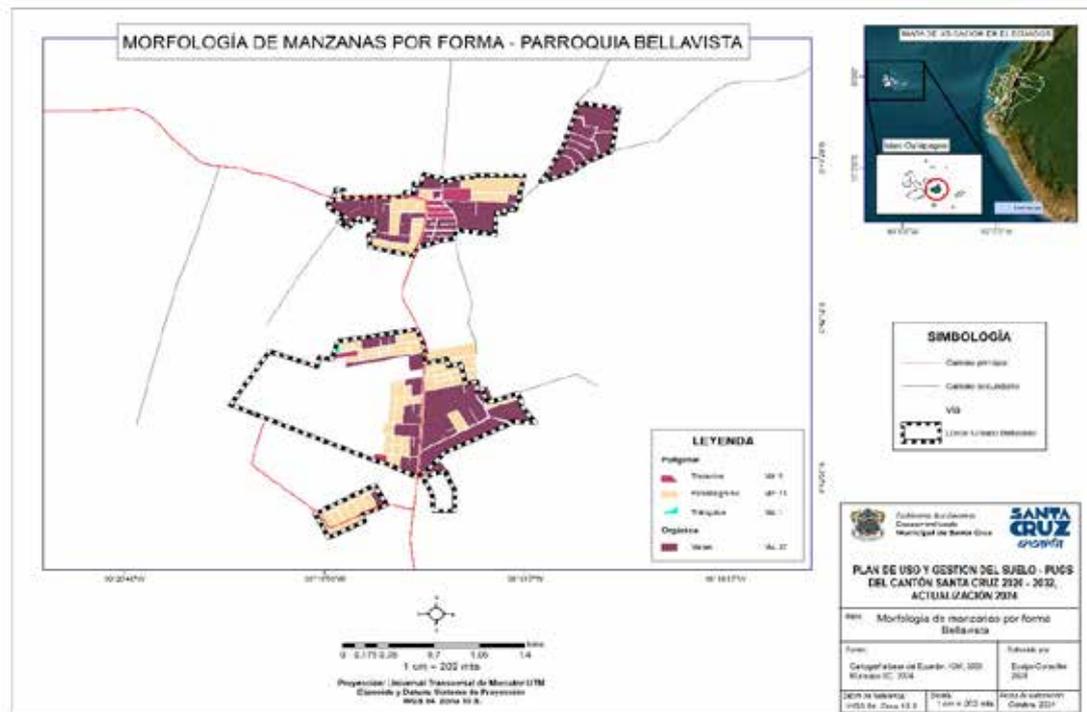
La parroquia de Puerto Ayora está conformada por 305 manzanas, de las cuales 182 presentan una morfología de paralelogramo, siendo esta la forma predominante en el sector. Le siguen 55 manzanas con morfología variada y 43 con forma trapezoidal. En menor proporción, las morfologías triangulares y de pentágono irregular son las menos frecuentes, con 15 y 10 manzanas, respectivamente.

Mapa 58 Morfología de manzanas por forma – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 59 Morfología de manzanas por forma – parroquia Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia Bellavista está conformada por un total de 105 manzanas. La mayoría, 63, tienen una morfología de paralelogramo, seguidas por 35 manzanas de forma

variada. Además, se registran 6 manzanas con morfología trapezoidal y 1 de forma triangular. En este sector no se encuentran manzanas con morfología de pentágonos irregulares.

Mapa 60 Morfología de manzanas por forma – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia de Santa Rosa cuenta con un total de 25 manzanas, predominando la morfología trapezoidal en 11 de ellas, seguida de 10 manzanas con morfología de paralelogramo. En tercer lugar, se encuentran 3 manzanas con forma de pentágono irregular, mientras que solo 1 manzana presenta una morfología triangular. En este sector no existen manzanas con morfología variada.

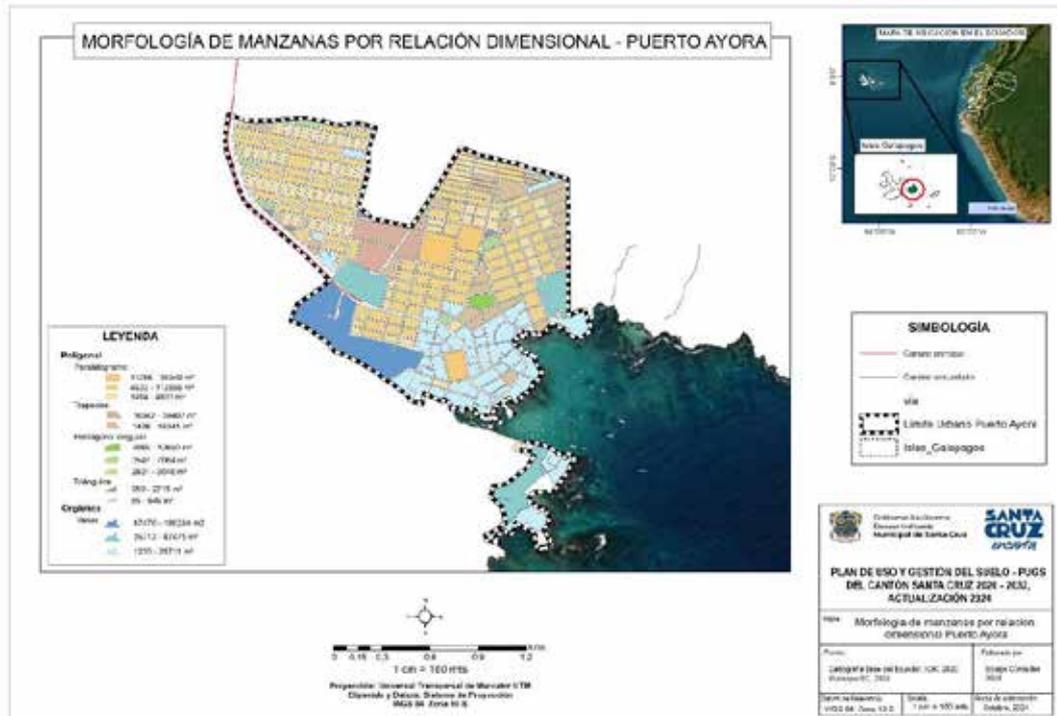
Morfología de manzanas por relación dimensional

La parroquia de Puerto Ayora está conformada por 305 manzanas, distribuidas en diversas morfologías, incluyendo paralelogramo, trapecio, pentágono irregular, triángulo y formas variadas. La morfología predominante es la de paralelogramo, con 91 manzanas que abarcan áreas entre 1.494,63 m<sup>2</sup> y 5.184 m<sup>2</sup>. Le siguen las formas variadas, con 48 manzanas que cubren áreas entre 1.270 m<sup>2</sup> y 21.535 m<sup>2</sup>, además de 5 manzanas con superficies entre 21.536 m<sup>2</sup> y 67.475 m<sup>2</sup>, y 2 manzanas que oscilan entre 67.476 m<sup>2</sup> y 186.294 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la morfología triangular, se identifican 15 manzanas: 9 con áreas entre 65,8 m<sup>2</sup> y 949 m<sup>2</sup>, y 6 con superficies que varían entre 950 m<sup>2</sup> y 2.820 m<sup>2</sup>. Finalmente, la morfología de pentágono irregular es la menos frecuente, con 8 manzanas que

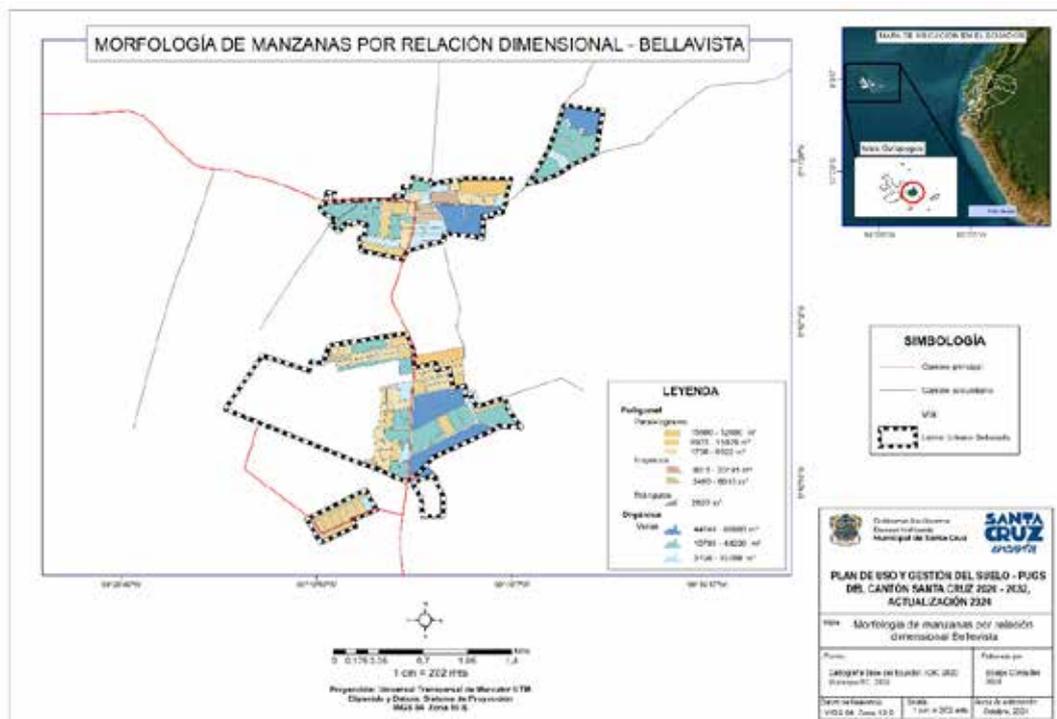
cubren áreas de entre 2.931 m<sup>2</sup> y 7.064 m<sup>2</sup>, una manzana entre 7.065 m<sup>2</sup> y 7.064 m<sup>2</sup>, y otra con una superficie de entre 12.650 m<sup>2</sup> y 79.604 m<sup>2</sup>.

Mapa 61 Morfología de manzanas por relación dimensional – parroquia Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

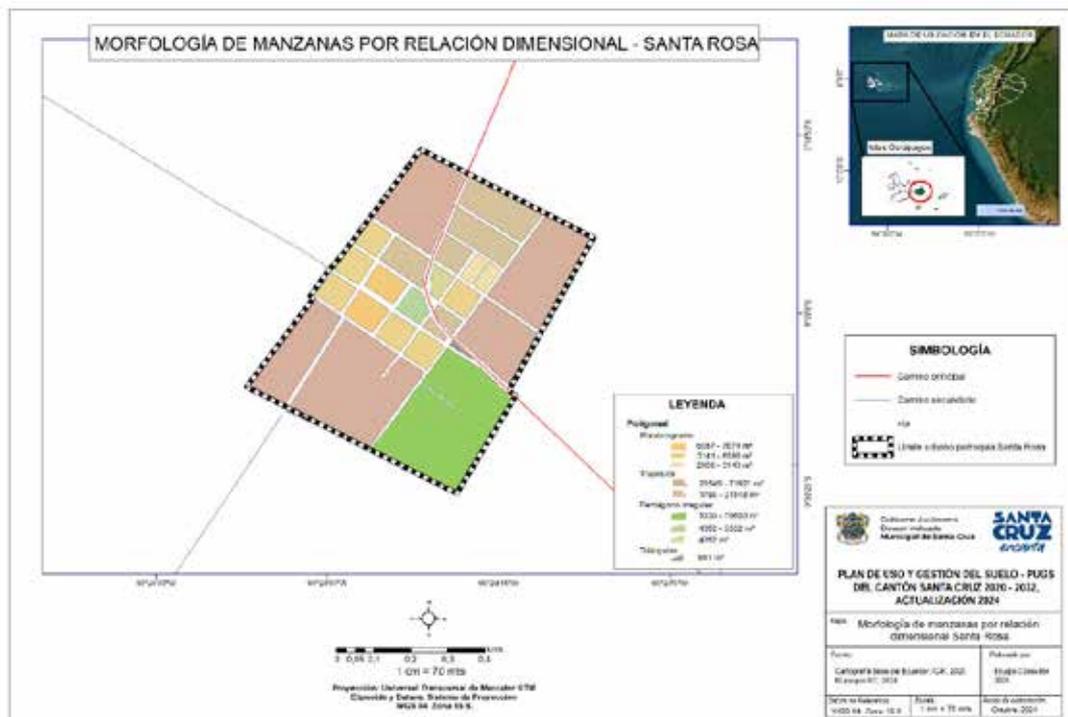
Mapa 62 Morfología de manzanas por relación dimensional – parroquia Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

La parroquia Bellavista cuenta con un total de 105 manzanas, distribuidas en diversas morfologías como paralelogramo, trapecio, pentágono irregular, triángulo y formas variadas. La morfología predominante es la de paralelogramo, con 31 manzanas cuyas áreas varían entre 5.184,5 m<sup>2</sup> y 15.979 m<sup>2</sup>, 30 manzanas con áreas entre 1.494,63 m<sup>2</sup> y 5.184 m<sup>2</sup>, y 2 manzanas con superficies comprendidas entre 15.980 m<sup>2</sup> y 52.881 m<sup>2</sup>. Le siguen 20 manzanas de morfología variada, con áreas entre 1.270 m<sup>2</sup> y 21.535 m<sup>2</sup>, además de 12 manzanas que abarcan superficies de entre 21.536 m<sup>2</sup> y 67.475 m<sup>2</sup>. En cuanto a las manzanas de morfología trapezoidal, hay 6 unidades con áreas que oscilan entre 1.436 m<sup>2</sup> y 21.548 m<sup>2</sup>, mientras que la única manzana de morfología triangular cuenta con un área que va desde 2.931 m<sup>2</sup> hasta 7.064 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la parroquia Santa Rosa está conformada por 25 manzanas, también distribuidas en varias morfologías como paralelogramo, trapecio, pentágono irregular y triángulo. La morfología trapezoidal es la más común, con 11 manzanas: 6 de ellas con áreas entre 21.536 m<sup>2</sup> y 67.475 m<sup>2</sup>, y 5 con áreas que oscilan entre 1.494,63 m<sup>2</sup> y 5.184 m<sup>2</sup>. Las manzanas de morfología de paralelogramo abarcan 10 unidades: 8 de ellas con áreas comprendidas entre 5.185 m<sup>2</sup> y 15.979 m<sup>2</sup>, y 2 con áreas que van desde 1.494,63 m<sup>2</sup> hasta 5.184 m<sup>2</sup>. En cuanto a la morfología de pentágono irregular, se registran 3 manzanas: 2 con áreas que oscilan entre 2.931 m<sup>2</sup> y 7.064 m<sup>2</sup>, y 1 con un área entre 12.650 m<sup>2</sup> y 79.604 m<sup>2</sup>. Finalmente, la morfología triangular está representada por una única manzana, con un área entre 65,8 m<sup>2</sup> y 949 m<sup>2</sup>.

Mapa 63 Morfología de manzanas por relación dimensional – parroquia Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

1.7.1.2. Morfología de Predios

La parroquia Bellavista cuenta con un total de 4.021 predios, distribuidos en diferentes rangos de superficie. La mayoría, 3.787 predios, tienen áreas que oscilan entre 16,7 m<sup>2</sup> y 903 m<sup>2</sup>. Un total de 170 predios cuentan con superficies comprendidas entre 904 m<sup>2</sup> y 2.952 m<sup>2</sup>, mientras que 39 predios tienen áreas entre 2.953 m<sup>2</sup> y 7.484 m<sup>2</sup>. Además, 13 predios abarcan superficies entre 7.485 m<sup>2</sup> y 16.240 m<sup>2</sup>, 9 predios se sitúan en el rango de 16.241 m<sup>2</sup> a 30.430 m<sup>2</sup>, y finalmente, 3 predios cuentan con superficies que varían entre 30.431 m<sup>2</sup> y 89.347 m<sup>2</sup>.

La parroquia Bellavista alberga un total de 1.259 predios, distribuidos en diferentes rangos de superficie. La mayoría, 961 predios, tienen áreas comprendidas entre 16,7 m<sup>2</sup> y 903 m<sup>2</sup>, representando una parte significativa del territorio. Otros 235 predios tienen áreas que van desde 904 m<sup>2</sup> hasta 2.952 m<sup>2</sup>, mientras que 32 predios poseen superficies entre 2.953 m<sup>2</sup> y 7.484 m<sup>2</sup>. Además, 19 predios abarcan superficies de entre 7.485 m<sup>2</sup> y 16.240 m<sup>2</sup>, 7 predios se encuentran en el rango de 16.241 m<sup>2</sup> a 30.430 m<sup>2</sup>, y finalmente, 4 predios destacan por su mayor tamaño, con áreas que oscilan entre 30.431 m<sup>2</sup> y 89.347 m<sup>2</sup>.

La parroquia Santa Rosa cuenta con un total de 144 predios, distribuidos en distintos rangos de superficie. La mayoría, 83 predios, tienen áreas comprendidas entre 16,7 m<sup>2</sup> y 903 m<sup>2</sup>. Otros 30 predios abarcan superficies entre 904 m<sup>2</sup> y 2.952 m<sup>2</sup>, mientras que 20 predios se encuentran en el rango de 2.953 m<sup>2</sup> a 7.484 m<sup>2</sup>. Además, 5 predios poseen áreas entre 7.485 m<sup>2</sup> y 16.240 m<sup>2</sup>. En los rangos superiores, 3 predios tienen áreas que oscilan entre 16.241 m<sup>2</sup> y 30.430 m<sup>2</sup>, y otros 3 predios cuentan con superficies que varían entre 30.431 m<sup>2</sup> y 89.347 m<sup>2</sup>.

#### 1.7.1.3. Forma de ocupación del suelo

En la parroquia de Puerto Ayora, el 55% de las manzanas tienen una morfología de paralelogramo, cubriendo un área total de 1.148.203,72 m<sup>2</sup>. Le sigue la morfología trapezoidal con un 20%, equivalente a 419.956,95 m<sup>2</sup>, y la forma de pentágono irregular, que también representa un 20% con un área de 417.851,88 m<sup>2</sup>. Las morfologías variadas constituyen el 5% del total, con una superficie de 98.232,35 m<sup>2</sup>, mientras que el 1% corresponde a la forma triangular, con un área de 11.552,19 m<sup>2</sup>. Finalmente, la forma trapezoidal representa el 0,2%, abarcando un área de 3.797,88 m<sup>2</sup>.

En la parroquia Bellavista, el 49% de las manzanas presentan una morfología de paralelogramo, cubriendo un área total de 711.667,30 m<sup>2</sup>. Le sigue la morfología de pentágono irregular, que representa el 28% con un área de 401.593,58 m<sup>2</sup>, mientras que la morfología trapezoidal abarca un 17% con una superficie total de 243.278,98 m<sup>2</sup>. Las formas trapezoidales y triangulares representan el 3% del total, con 48.884,04 m<sup>2</sup> y 39.332,54 m<sup>2</sup> respectivamente. Finalmente, las formas variadas constituyen el 1% de la morfología de la parroquia, con un área de 7.973,89 m<sup>2</sup>.

En la parroquia Santa Rosa, el 47% de las manzanas presentan una morfología de paralelogramo, cubriendo un área total de 195.848,1 m<sup>2</sup>. La morfología trapezoidal

sigue con un 27%, abarcando una superficie de 112.386,41 m<sup>2</sup>, mientras que la forma de pentágono irregular representa el 26%, cubriendo un área de 110.745,84 m<sup>2</sup>. Finalmente, la morfología triangular abarca el 0,26% del total, con una superficie de 681,17 m<sup>2</sup>.

### 1.7.2. Morfología rural – Determinación de las UGH (Unidades Geográficas Homogéneas)

Las unidades geográficas homogéneas son áreas que presentan mayor semejanza entre las unidades que la componen que con las unidades que pertenecen a otras áreas.

Para la determinación de las UGH se tomó en cuenta las siguientes variables:

- Riesgo de inundación
- Riesgo de movimiento de masa
- Uso potencial del suelo
- Uso actual del suelo
- Características morfológicas del suelo
- Tamaño de predios

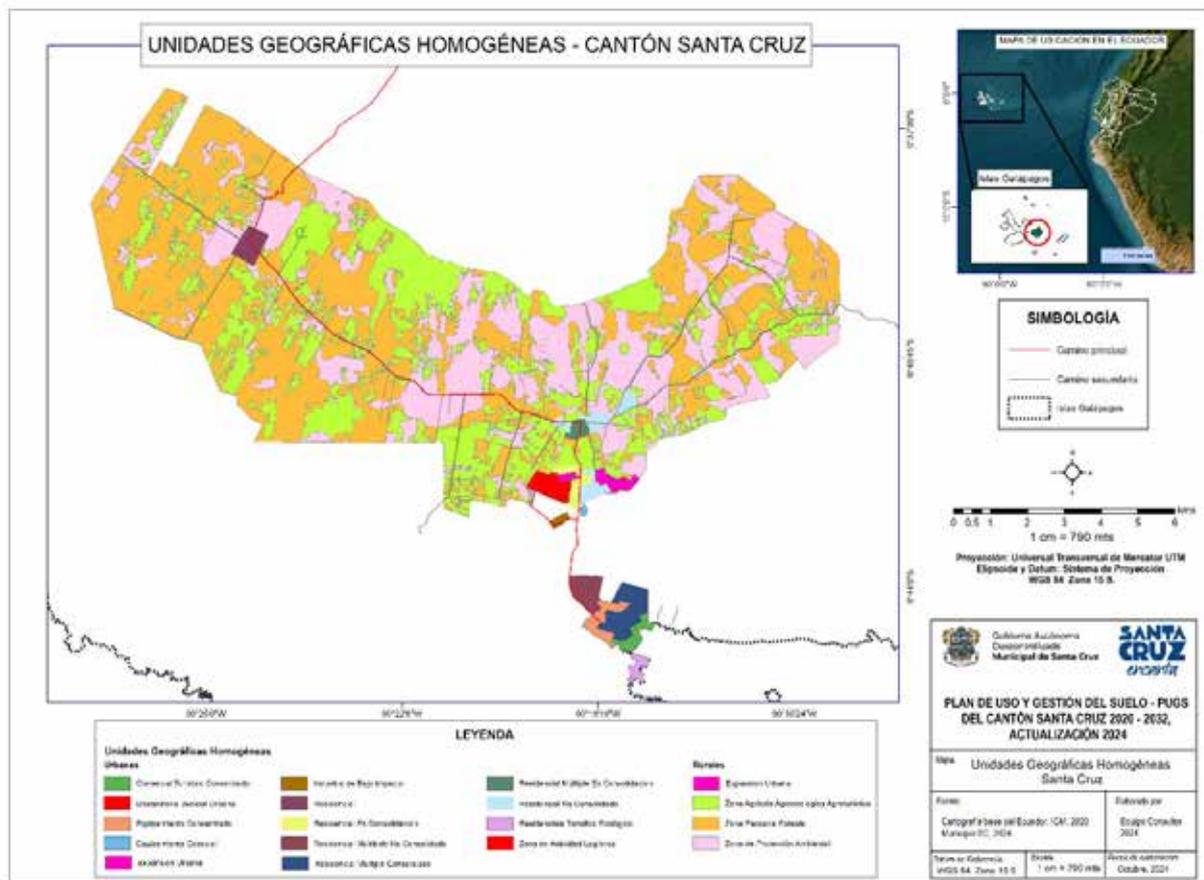
Zona con Potencial Agrícola Agroecológica Agroturística: Para determinar las zonas agrícolas se consideró que el uso potencial y el actual estén destinados a actividades de producción agrícola como son productos de ciclo corto, invernaderos, cultivos perennes, adicionalmente se tomó en cuenta la susceptibilidad baja para el riesgo de inundación y de movimientos de masa.

Zona con Potencial Pecuaria Forestal: Para la determinación de las zonas pecuarias se tomó en cuenta el uso potencial y el uso actual estén destinados a actividades de pecuarias como son el cultivo de pasto, además se consideró la susceptibilidad baja para el riesgo de inundación y de movimientos de masa y las características edáficas que permitan el cultivo de pasto y con uso actual de bosques intervenidos no aptos para la recuperación.

Zona con Potencial Protección Ambiental: Se estableció las zonas tomando en cuenta el uso potencial marginal a las actividades productivas, y que considerando las zonas que actualmente se emplean para la conservación y protección.

Zona en transecto: Se determinó mediante la identificación de áreas menores a 1 ha, en las cuales no se han identificado actividades productivas.

Mapa 64 Unidades Geográficas Homogéneas



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

1.7.2.1. Unidad mínima de fraccionamiento en el sector rural

El área dedicada a actividades agropecuarias en el cantón Santa Cruz abarca 11.051 hectáreas, distribuidas entre 1.271 fincas con propietarios. De estas, 357 están clasificadas como Unidades de Producción Agrícola (UPA), destinadas principalmente a la ganadería y al cultivo de hortalizas y frutales. Sin embargo, gran parte de los terrenos no está siendo aprovechada de manera eficiente. En las parroquias rurales, la expansión urbana ha provocado una creciente fragmentación de las tierras, mientras que los predios más alejados han mantenido su tamaño original, aunque con usos poco adecuados (CGREG, 2015). Además, muchas de estas fincas ya no están en producción activa, pues se han transformado en destinos de agroturismo o han sido urbanizadas.

El 8% de los propietarios controla el 71% del área agropecuaria de Santa Cruz, con predios cuyo tamaño promedio oscila entre 5 y 40 hectáreas. El consumo semanal promedio por hogar en productos como hortalizas, cárnicos y lácteos es de 3,07 kg, con un gasto anual promedio de USD 6.218,91. Este dato sugiere que existe un potencial considerable para mejorar la rentabilidad de la producción local si se optimiza el sistema de distribución y abastecimiento.

En cuanto a la producción bovina en el cantón, se identifican tres tipos: carne, doble propósito y leche. El 55,88% de la producción corresponde al doble propósito, mientras que la producción de carne representa el 38,24%.

La actividad avícola se lleva a cabo en granjas intensivas, generalmente situadas en fincas grandes. La alimentación de las aves depende mayoritariamente de balanceados importados desde el continente. Si bien la demanda de carne de pollo es satisfecha con la producción local, debido a las restricciones en la importación de productos cárnicos del continente, la producción de huevos no es suficiente y debe complementarse con productos importados. En Galápagos existen 36 granjas avícolas, de las cuales 25 están en el cantón Santa Cruz, y 19 de ellas se encuentran en producción activa, con una productividad del 90%.

Los productores agropecuarios enfrentan diversos retos, como bajos niveles de productividad y rentabilidad, principalmente por la dependencia del clima, la falta de agua para riego en grandes áreas durante la temporada seca y la presencia de plagas y enfermedades. Estos problemas se agravan por la falta de organización y capacitación en técnicas productivas, la deficiente asociatividad entre los agricultores, un sistema de comercialización poco eficaz y la ausencia de un marco regulatorio adecuado para la importación de productos agrícolas desde el continente.

Dada la problemática actual de la producción agropecuaria en Santa Cruz, como la baja productividad, la fragmentación de tierras y el uso inadecuado de los suelos, es fundamental fomentar un manejo más eficiente de las tierras disponibles. Se recomienda trabajar con extensiones de terreno más pequeñas, lo que permitiría implementar una mayor diversidad de cultivos y un uso más intensivo de la tierra. Además, esto facilitaría el control y eliminación de especies invasoras, como la mora y la guayaba, que actualmente afectan la productividad de las fincas.

Considerando que el turismo es la principal fuente de ingresos del cantón y que muchas actividades turísticas pueden realizarse en parcelas de una hectárea (10.000 m<sup>2</sup>), es esencial integrar prácticas agropecuarias sostenibles en estas áreas. Por ello, se sugiere establecer una hectárea como el tamaño mínimo de fraccionamiento para la mayoría del suelo agrícola. Esta extensión no solo permitiría el desarrollo de actividades productivas diversificadas, sino que también facilitaría la implementación de buenas prácticas agrícolas y pecuarias, las cuales ya están siendo aplicadas informalmente. Formalizar este proceso mediante la presentación de proyectos productivos garantizaría el cumplimiento de las normativas, mejoraría la productividad de las tierras y contribuiría a dinamizar la economía del cantón.

Al adoptar un tamaño mínimo de fraccionamiento de una hectárea y vincular las actividades agropecuarias con el turismo sostenible, se podría fomentar la reactivación económica de Santa Cruz de manera significativa. Esta estrategia no solo permitiría un mejor aprovechamiento de los recursos locales, sino que también fortalecería el sector agrícola, en consonancia con las políticas que limitan la

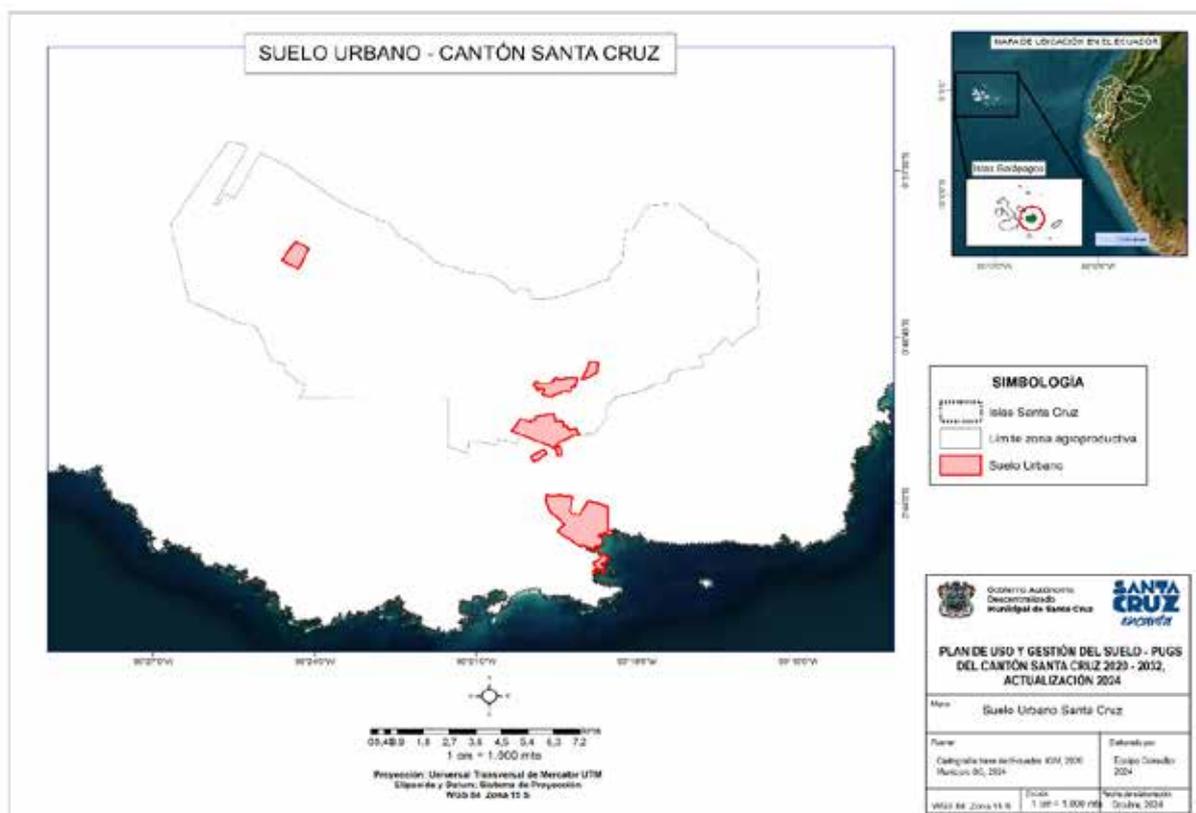
importación de productos del continente. Estas medidas, en conjunto, ayudarían a abordar los problemas estructurales que han afectado al sector agropecuario, promoviendo un modelo más sostenible y rentable para el futuro del cantón.

### 1.8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de Santa Cruz se fundamenta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Régimen Especial para la Provincia de Galápagos (LOREG). Estas normativas proporcionan el marco legal para regular el uso del suelo, garantizando un desarrollo urbano controlado y la protección ambiental.

En este proceso de actualización del PUGS 2024, las superficies de suelo urbano y rural se mantienen exactamente iguales a las definidas en el PUGS 2021, debido a las restricciones establecidas por la LOOTUGS y su reglamento, que limitan la modificación del componente estructurante durante un proceso ordinario de actualización. En este contexto, el suelo urbano sigue siendo de 282.96 ha en Puerto Ayora, 221.48 ha en Bellavista, y 49.13 ha en Santa Rosa.

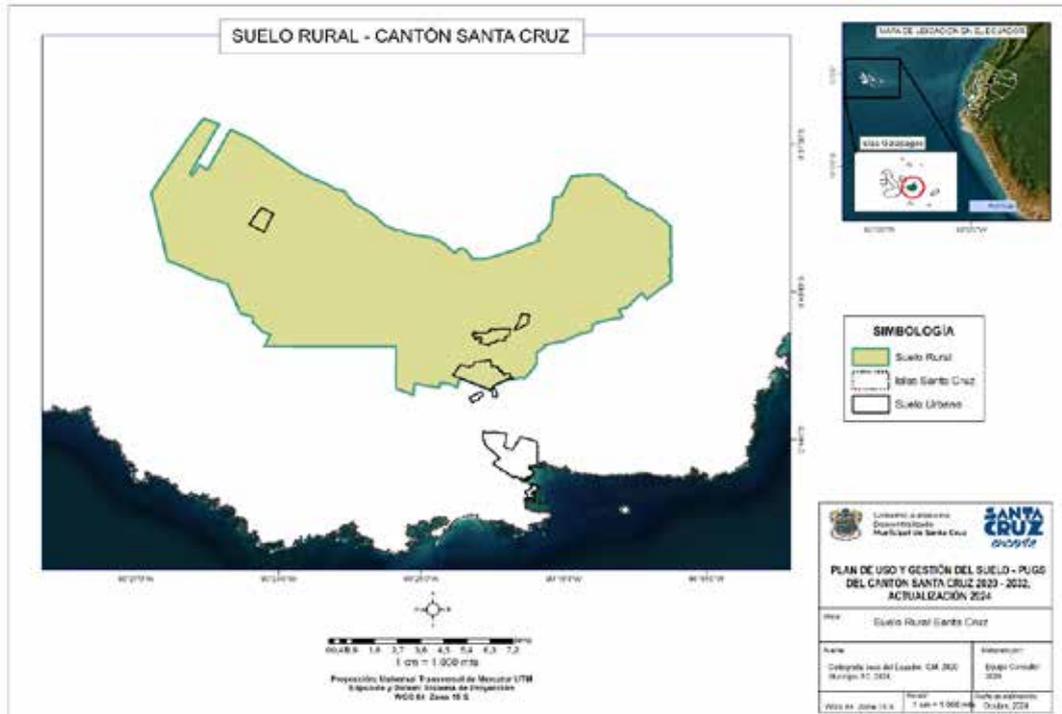
Mapa 65. Suelo Urbano de Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

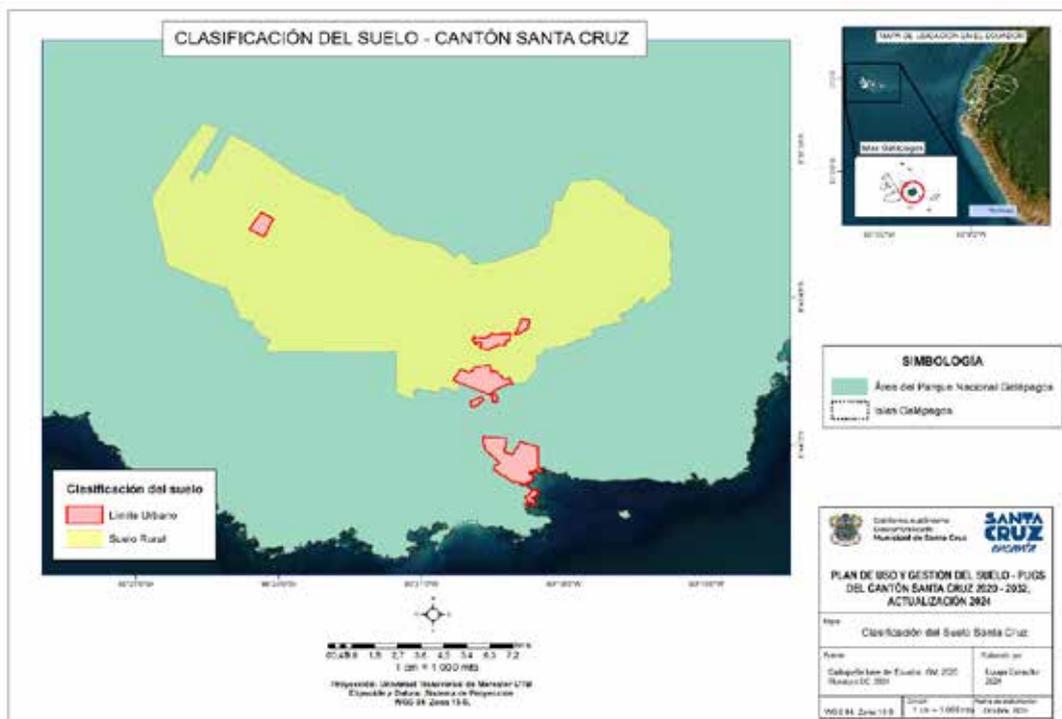
El suelo rural totaliza 11,051 ha distribuidas entre Bellavista y Santa Rosa, conservando su función productiva y de protección ambiental.

Mapa 66. Suelo Rural de Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 67. Clasificación del suelo del cantón Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

## 1.9. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 1.9.1. Subclasificación del Suelo Rural

De acuerdo con la LOOTUGS el suelo rural se clasifica en:

Art. 19.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

Suelo rural de producción: Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

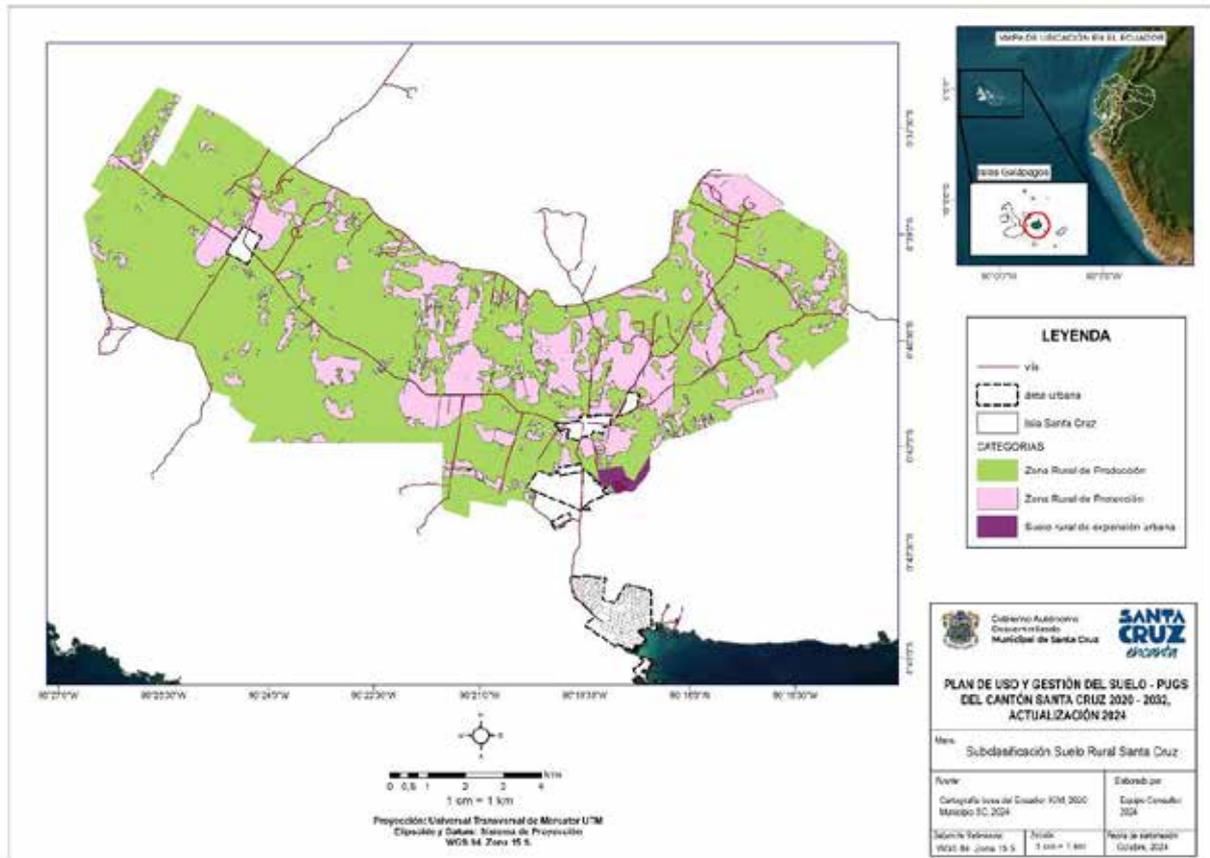
Suelo rural para aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Suelo rural de expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

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. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Bajo esta normativa el suelo rural del cantón Santa Cruz se clasifica de la siguiente manera:

Mapa 68 Subclasificación del suelo rural de Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 1.9.2. Subclasificación del Suelo Urbano

Al igual que en la subclasificación del suelo rural, el suelo urbano acorde a la LOOTUGS se clasifica de la siguiente manera según el artículo 18:

Art. 18.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

Suelo urbano consolidado: Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

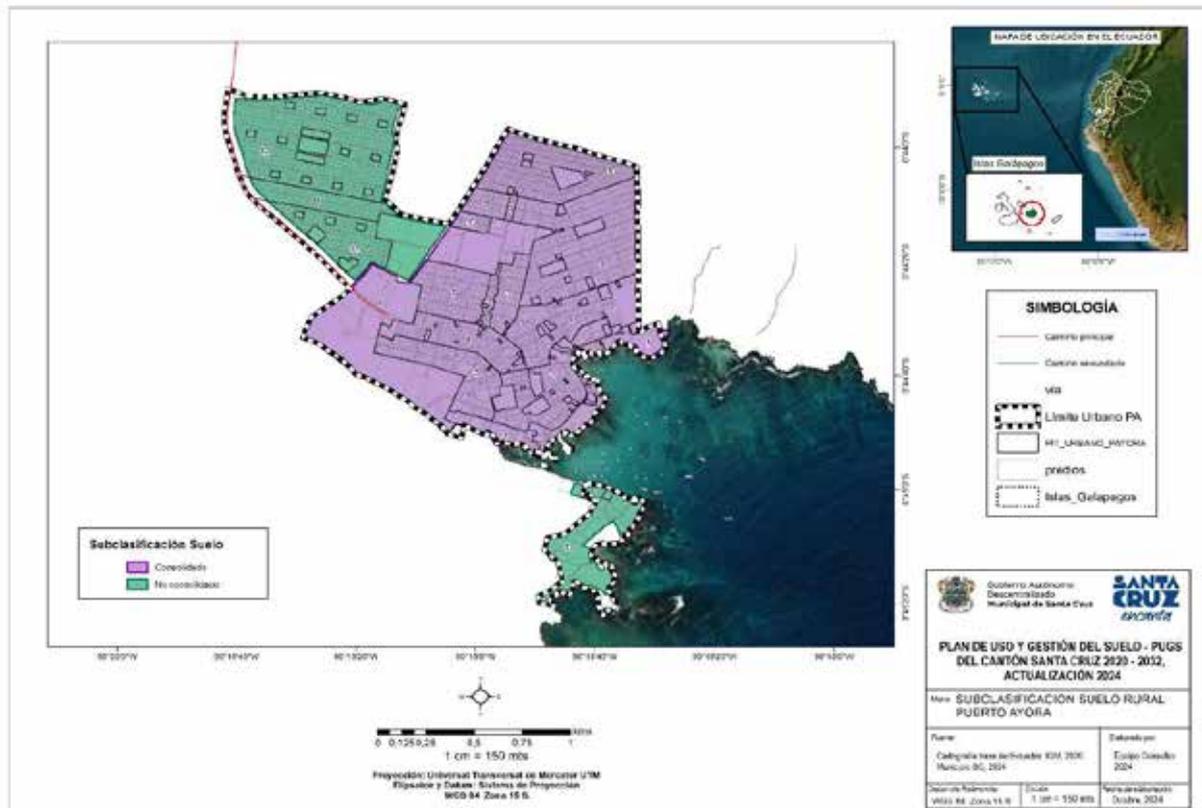
Suelo urbano no consolidado: Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano 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.

Para la delimitación del suelo urbano, será obligatorio considerar parámetros fundamentales como la topografía, la infraestructura de soporte público, la accesibilidad, la densidad edificatoria, la integración con la malla urbana, entre otros aspectos clave.

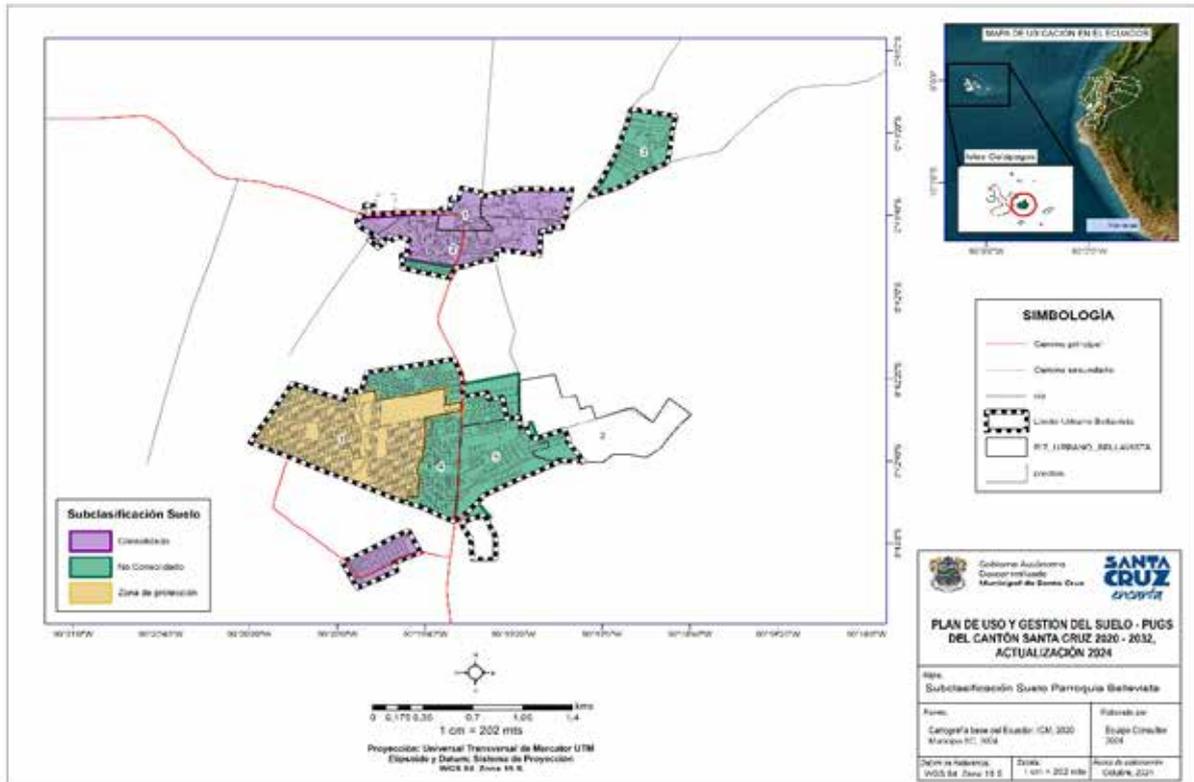
Bajo esta normativa la subclasificación del suelo urbano del cantón Santa Cruz se grafica de la siguiente manera:

Mapa 69 Subclasificación del suelo urbano de Puerto Ayora



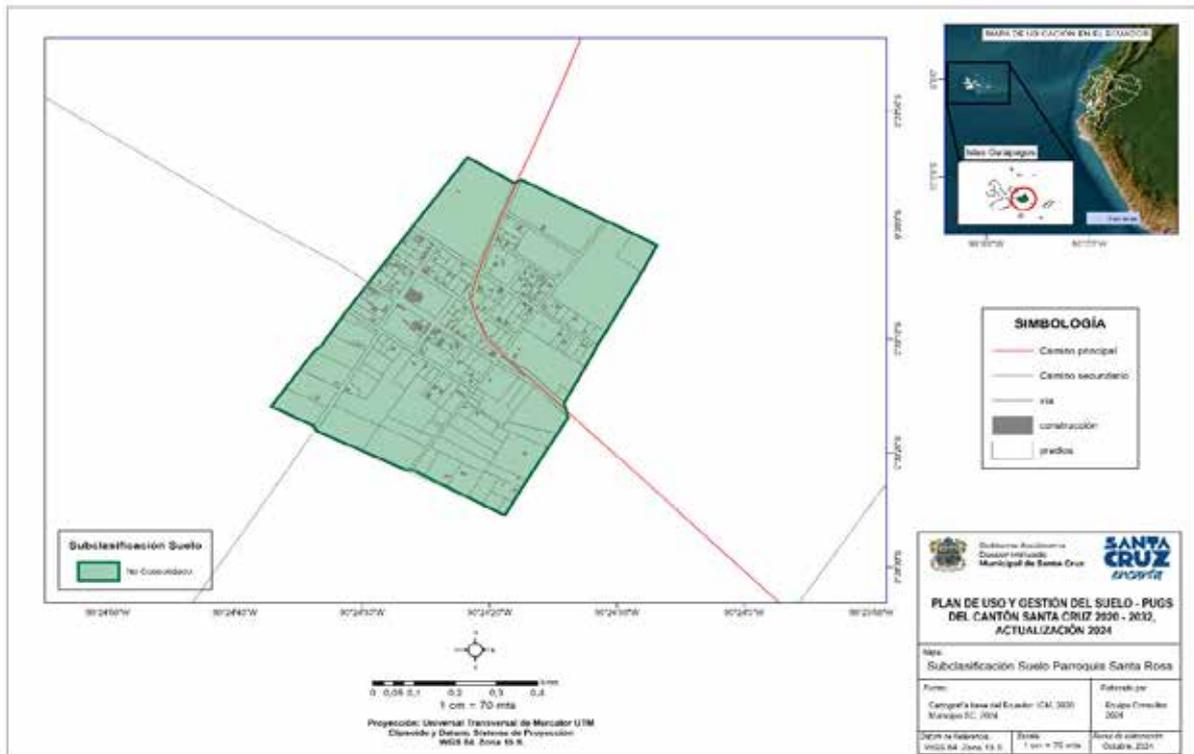
Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 70 Subclasificación del suelo urbano de Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 71 Subclasificación del suelo urbano de Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

# COMPONENTE URBANÍSTICO

## II



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
SANTA CRUZ

**SANTA  
CRUZ**  
*encanta*

## CAPÍTULO II COMPONENTE URBANÍSTICO

### 2.1. DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN

La delimitación de polígonos de intervención territorial es una herramienta clave dentro de la planificación urbana y el ordenamiento territorial, orientada a garantizar el uso óptimo y sostenible del suelo, conforme a las normativas vigentes en Ecuador. Según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos autónomos descentralizados deben ejercer sus competencias de planificación territorial de manera integrada con los planes nacionales y regionales. Esta tarea se desarrolla en consonancia con los principios de equidad territorial, justicia social y sostenibilidad, que rigen la ocupación y el uso del suelo (Reglamento LOOTUGS) (resolución\_nro.\_005\_CTUGS).

La definición de estos polígonos implica identificar áreas estratégicas para el desarrollo, conservación, o rehabilitación, a partir de la evaluación de factores como la accesibilidad, la densidad poblacional, los sistemas de soporte público y la integración con la malla urbana existente. Estos criterios están alineados con la necesidad de promover un crecimiento urbano ordenado, prevenir la expansión descontrolada, y garantizar el acceso equitativo a los recursos y servicios. Los lineamientos técnicos incluidos en resoluciones como la Nro. 0005-CTUGS-2020 enfatizan la importancia de considerar la capacidad del suelo, las áreas de riesgo, y las necesidades de infraestructura para evitar impactos negativos sobre el entorno natural y social (resolución\_nro.\_006\_CTUGS) (LOOTUGS).

Este proceso busca optimizar el uso del suelo, prevenir la especulación y promover un desarrollo inclusivo que asegure el derecho a la ciudad, entendido como acceso igualitario a sus espacios y recursos, según lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (resolución\_nro.\_005\_CTUGS).

Los Polígonos de Intervención Territorial propuestos se basan en la clasificación y subclasificación del suelo presentados en el Componente Estructurante y que se mantienen sin modificaciones desde el PUGS 2021, conforme a lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento.

Tabla 23 Subclasificación de suelo urbano cantón Santa Cruz

Parroquia	Subclasificación
Puerto Ayora	Consolidada
	No consolidada
Bellavista	Consolidada
	No consolidada
	Zona de protección
Santa Rosa	No consolidada

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

En estas zonas que cumplen con ciertas características de homogeneidad resalta un factor determinante en todo el territorio del cantón el cual consiste en que las manzanas más densificadas son las que se encuentran más cercanas a los equipamientos construidos en cada parroquia, en estos lugares se observa un mayor nivel de ocupación del suelo por lo que en este se justifica el peso de importancia que tiene esta variable para la delimitación de los polígonos de Intervención Territorial (PIT). La re-definición de los PIT en este proceso de actualización presenta correcciones importantes respecto de los polígonos establecidos en el PUGS 2021 como: la ubicación de los PIT dentro de la parroquia a la que pertenecen; garantizar que respondan a la subclasificación del suelo, evitando así que un mismo PIT cuente con más de una subclasificación; se incorpora la variable de riesgos en la definición de los PIT como en la asignación de aprovechamientos urbanísticos; se toman en cuenta variables adicionales para la definición de los PIT (tamaño y forma de predios, tamaño y forma de manzanas, traza urbana, forma de ocupación del suelo – presentadas en el componente estructurante). Sin perjuicio de lo anterior, se destaca el hecho que los PIT redefinidos en la presente actualización se originan en los PIT establecidos en el PUGS 2021 y sólo los modifican cuando se considera necesario para garantizar mayor y más fácil aplicación de las determinaciones establecidas para cada polígono de intervención territorial.

### 2.1.1. Caracterización de edificaciones

El cantón de Santa Cruz cuenta con un total de 10.137 construcción entre 1 a 7 pisos, ubicados en las áreas urbanas de las parroquias de Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa, mientras que se registran 1889 construcciones en el área rural del Cantón. Las construcciones urbanas se caracterizan por usos de la siguiente manera:

Tabla 24 Usos de las construcciones existentes

Uso de la Construcción	Número de construcciones	Área m <sup>2</sup>
Almacén - comercio menor	596	69253.65
Auditorio	73	9760.03
Aula	9	1686.94
Balcón - terraza	143	14042.21
Banco - financiera	7	1531.71
Bar	2	91

Batería sanitaria	3	70.52
Bodega	1360	57015.53
Bodega comercial - industrial	6	817.77
Casa	4684	396857.01
Centro de educación inicial	6	968.09
Centro de salud	2	282.89
Clínica	2	151.78
Comercio especializado	29	18392.49
Cuarto de maquinas	31	2261.3
Departamento	787	76535.66
Escenario deportivo	8	960.5
Galpón	29	7061.44
Garita - guardiana	12	175.88
Gimnasio	5	398.54
Hospital	7	2022.85
Hostal	264	27756.36
Hostería	3	302.93
Hotel	209	29646.04
Iglesia - capilla	18	2963.15
Lavandería	44	1778.85
Mercado	7	1010.92
Mirador	1	11.22
Motel	7	1108.72
Museo	3	833.72
Nave industrial	38	6122.29
Oficina	272	31900.01
Organismos internacionales	33	6992.81
Otro	157	14937.55
Parqueadero descubierto	11	908.61
Patio - jardín	7	1993.82
Planta de tratamiento de agua	1	81.25
Porqueriza	2	120.85
Recinto policial	1	112.76
Restaurante	122	10265.61
Retén policial	3	258.39
Sala comunal	5	275.19
Sala de cine	2	116.74
Sala de culto	6	799.88
Salón de eventos	18	6532.69
Sauna - turco - hidromasaje	30	1056.44
Sin uso	1032	98961.57
Terminal terrestre	3	865.6
Unidad de policía comunitaria	3	346.51
Vivienda y comercio	33	3786.69
<b>TOTAL</b>	<b>10136</b>	<b>912184.96</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Las construcciones urbanas, según su año de construcción se dividen de la siguiente manera:

Tabla 25 Construcciones según su año de construcción

Año	Número de construcciones
1800	1
1879	1
1880	2
1882	3
1900	2
1917	1
1937	1
1945	1
1950	8
1953	4
1960	8
1962	18
1966	4
1967	14
1968	4
1969	10
1970	33
1972	6
1973	9
1975	16
1976	6
1977	26
1978	7
1979	10
1980	130
1981	5
1982	40
1983	19
1984	17
1985	42
1986	18
1987	92
1988	20
1989	29
1990	227
1991	24
1992	74
1993	38
1994	24
1995	223

1996	48
1997	142
1998	170
1999	180
2000	1307
2001	168
2002	227
2003	177
2004	148
2005	626
2006	155
2007	275
2008	261
2009	301
2010	1037
2011	222
2012	309
2013	253
2014	324
2015	629
2016	435
2017	630
2018	123
2019	182
2020	135
2021	142
2022	173
2023	140
<b>Total</b>	<b>10136</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

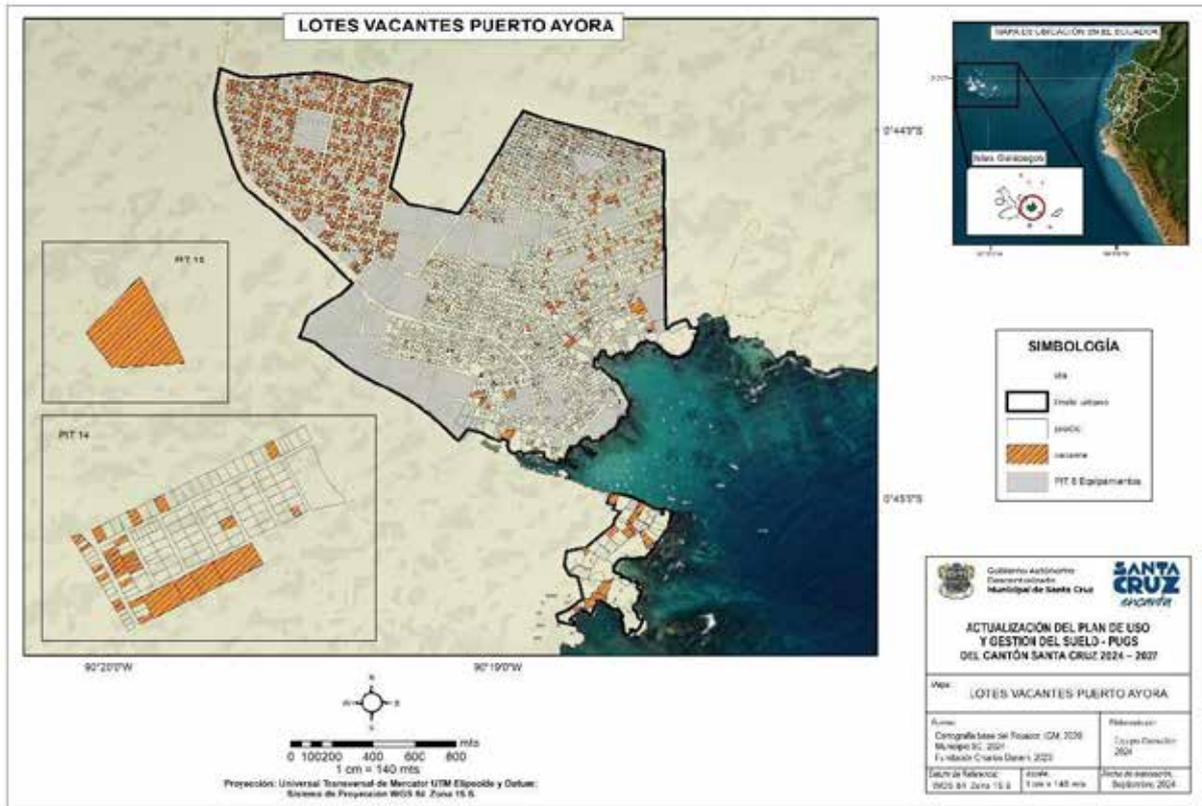
### 2.1.2. Ocupación del suelo

El nivel de ocupación del suelo promedio en Puerto Ayora es del 21,1%.<sup>1</sup> Los predios vacantes están distribuidos de la siguiente forma:

---

<sup>1</sup> La diferencia, considerable, con respecto de la ocupación de Puerto Ayora se deduce se debe a que el cálculo realizado en el 2021 seguramente se realizó utilizando el área construida total en todos los pisos mas no únicamente el área construida en Planta Baja. Se infiere esto después de haber realizado un cálculo similar sobre la base de la información geográfica entregada por el GAD, la misma que no diferencia entre área edificada total y área edificada en Planta Baja en todos los archivos asociados a construcciones, úniamente en uno existe la información por piso y sobre la base de este se desarrolló el cálculo actualizado.

Mapa 72 Lotes Vacantes Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 26 Ocupación del suelo de Puerto Ayora por PIT

PIT	Área Total (Ha)	Número de predios	Área predios(m <sup>2</sup> )	Área construida P.B.	Ocupación P.B.
PA-01	3.65	29	33636	5982	17.8%
PA-02	18.22	277	149657	59340	39.7%
PA-03	3.48	6	27398	3039	11.1%
PA-04	5.83	28	48179	8699	18.1%
PA-05	15.45	245	128686	32296	25.1%
PA-06	10.84	215	77378	29541	38.2%
PA-07	11.88	202	100536	26725	26.6%
PA-08	39.27	31	355805	20403	5.7%
PA-09	16.63	364	128128	54688	42.7%
PA-10	34.66	606	262479	76601	29.2%

PA-11	21.54	876	168070	80438	47.9%
PA-12	14.69	228	80817	6108	7.6%
PA-13	8.12	167	49784	5491	11.0%
PA-14	43.1	781	269975	15538	5.8%
PA-15	12.44	46	121511	10823	8.9%
PA-16	8.11	5	67596	554	0.8%
<b>Total</b>	<b>267.91</b>	<b>4106</b>	<b>2069635</b>	<b>436266</b>	<b>21.1%</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

El nivel ocupación del suelo corresponde a un 5,2%<sup>2</sup> en la parroquia Bellavista.

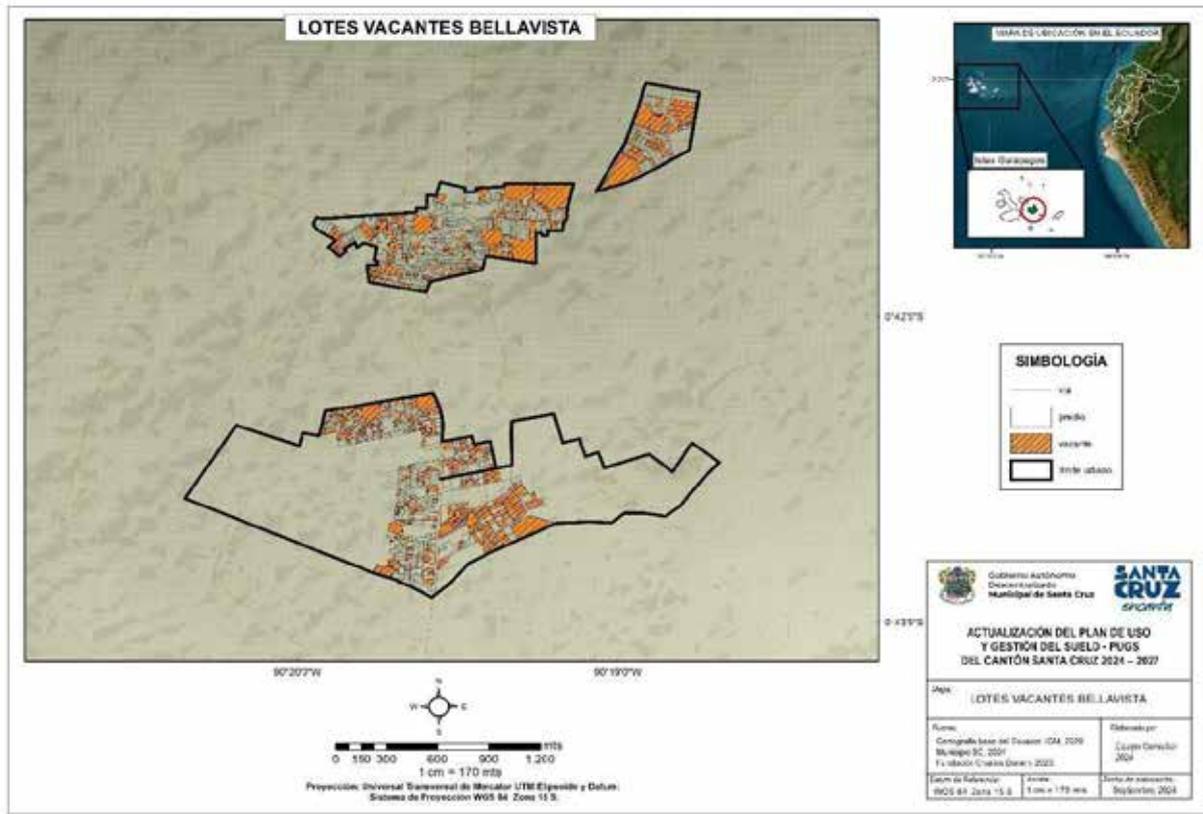
Tabla 27 Ocupación del Suelo de Bellavista por PIT

PIT	Área Total (Ha)	Número de predios	Área predios(m <sup>2</sup> )	Área construida P.B.	Ocupación P.B.
B-01	13.0	168	98371	17930	18.2%
B-02	21.9	116	198214	11725	5.9%
B-03	18.7	225	163886	15520	9.5%
B-04	19.3	71	164268	4918	3.0%
B-05	34.1	136	300922	6315	2.1%
B-06	73.1	1249	565009	31	0.0%
B-07	53.3	501	403855	28448	7.0%
B-08	10.6	140	86474	18239	21.1%
B-09	1.0	1	9963	0	0.0%
B-10	1.0	1	9963	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>246.0</b>	<b>2608.0</b>	<b>2000925.0</b>	<b>103126.0</b>	<b>5.2%</b>

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

<sup>2</sup> Al igual que en Puerto Ayora, la diferencia entre la ocupación actualizada con respecto del cálculo realizado el 2021 responde a las mismas razones establecidas en la nota anterior.

Mapa 73 Lotes vacantes en Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

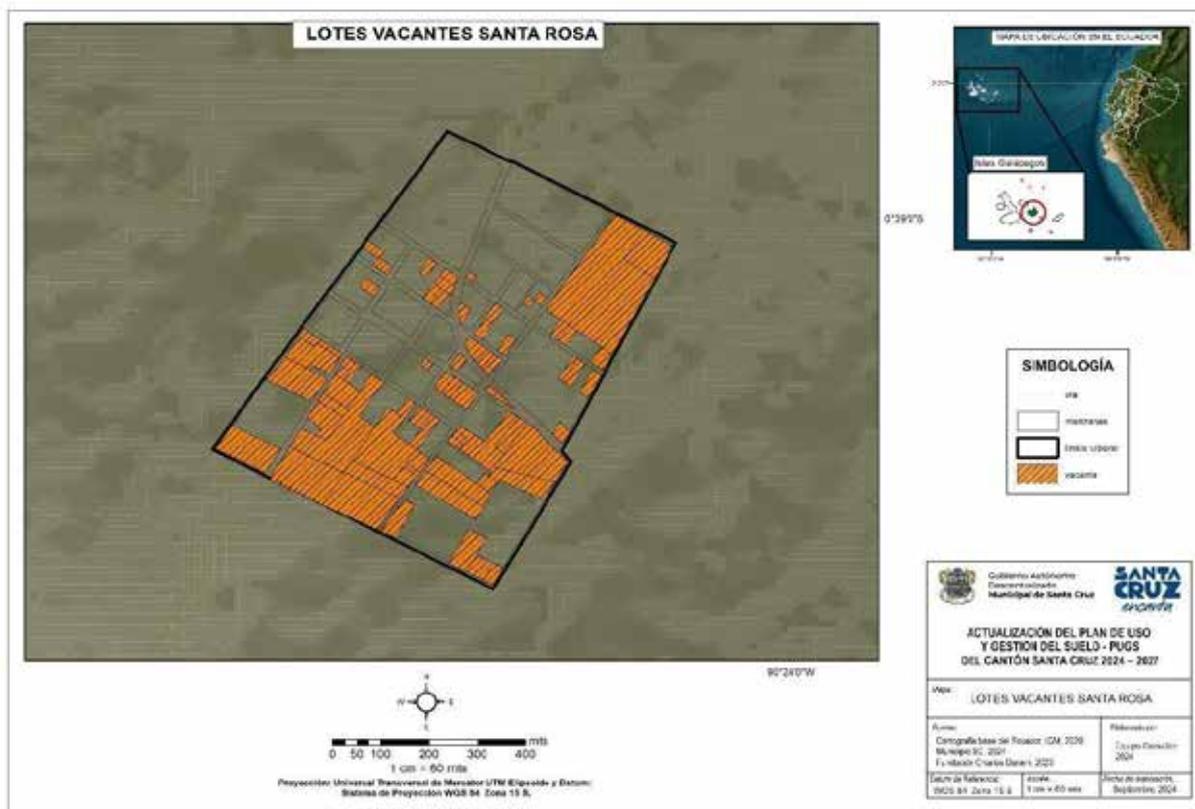
El nivel ocupación del suelo se encuentra en un 3,2% en la parroquia Santa Rosa.

Tabla 28 Ocupación del suelo de Bellavista por PIT

PIT	Área Total (Ha)	Número de predios	Área predios(m <sup>2</sup> )	Área construida P.B.	Ocupación P.B.
SR-01	30.93	100	140405	11059	7.9%
SR-02	17.95	70	280336	2552	0.9%
Total	48.88	170	420741	13611	3.2%

Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 74 Lotes vacantes en Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 2.1.3. Patrimonio material

Según la información recopilada se encuentran registrados 14 bienes materiales en el cantón de Santa Cruz, la parroquia de Puerto Ayora cuenta con 7 bienes de patrimonio material, la parroquia de Bellavista posee 6 bienes materiales y la parroquia Santa Cruz dispone de 2.

Tabla 29 Listado de Bienes Patrimoniales Materiales de la parroquia Puerto Ayora

N	N° de ficha	Nombre	Parroquia
1	BD-20-03-50-000-09-000002	Biblioteca Corley Smith	Puerto Ayora
2	IM-20-03-50-000-08-000023	Artes de Pesca-Puerto Ayora, Galápagos	Puerto Ayora
3	IM-20-03-50-000-09-000016	Luz Misteriosa, Puerto Ayora, Galápagos	Puerto Ayora
4	BI-20-03-50-000-000001	Servicios (Casa más antigua de la isla)	Puerto Ayora
5	IBI-20-03-50-000-000001	Vivienda	Puerto Ayora
6	IBI-20-03-50-000-000002	Angermeyer Point	Puerto Ayora

7	IBI-20-03-50-000-000004	Cueva de Gus	Puerto Ayora
8	BD-20-03-51-000-09-000001	Biblioteca Casa de los noruegos	Bellavista
9	IM-20-03-51-000-08-000019	Trapiche, Bellavista, Galápagos	Bellavista
10	IM-20-03-51-000-08-000021	Túneles del Amor, Bellavista, Galápagos	Bellavista
11	IBI-20-03-51-000-000002	Casa de los Noruegos	Bellavista
12	IBI-20-03-51-000-000003	Escuela Celso H. Guerra Yépez	Bellavista
13	B-20-03-52-000-00002B	Garaje de Antigua Base Militar Beta	Santa Rosa
14	IBI-20-03-52-000-000001	Taller de Mantenimiento	Santa Rosa

Fuente: SIPCE, 2020

Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Tabla 30 Iglesias del cantón Santa Cruz

N°	Nombre de la Iglesia	Parroquia	Culto
1	Iglesia Católica de la Santa Cruz El Edén	Puerto Ayora	Católica
2	Iglesia Católica Santa Marianita - Franciscanos	Puerto Ayora	Católica
3	Iglesia Evangélica Apostólica del Nombre de Jesús	Puerto Ayora	Evangélica
4	Iglesia Universal del Reino de Dios	Puerto Ayora	Evangélica
5	Jesucristo es el Señor	Puerto Ayora	Evangélica
6	Mormones	Puerto Ayora	Mormona
7	Palabra Miel	Puerto Ayora	Evangélica
8	Salón del Reino	Puerto Ayora	Evangélica
9	Iglesia Católica de Bellavista	Bellavista	Católica

Fuente: Levantamiento de campo, 2020

Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

#### 2.1.4. Patrimonio inmaterial

Referente al patrimonio inmaterial se encuentran 6 bienes inmateriales registrados en el cantón de Santa Cruz, la parroquia de Puerto Ayora cuenta con 4 bienes de patrimonio inmaterial, la parroquia de Bellavista posee 1 bien inmaterial y la parroquia de Santa Rosa de igual manera cuenta con 1 bien inmaterial.

Tabla 31 Patrimonio inmaterial

N°	N° de ficha	Nombre	Parroquia	Tipo
1	DA-20-03-51-000-09-000001	Archivo Casa de los Noruegos	Bellavista	Inmaterial

2	BI-20-03-52-000-00002A	Galápagos Service	Santa Rosa	Inmaterial
3	DA-20-03-50-000-09-000006	Archivo Institucional Jefatura Polítca Isla Santa Cruz	Puerto Ayora	Inmaterial
4	DA-20-03-50-000-09-000007	Archivo del Registro de la Propiedad Isla Santa Cruz	Puerto Ayora	Inmaterial
5	DA-20-03-50-000-09-000003	Archivo Secretaría del Consejo Municipal de Santa Cruz	Puerto Ayora	Inmaterial
6	DA-20-03-50-000-09-000004	Archivo Despacho Parroquial	Puerto Ayora	Inmaterial

Fuente: SIPCE, 2020

Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

De la misma manera las fiestas celebradas dentro del cantón Santa Cruz constituyen parte del patrimonio inmaterial debido a que las mismas son parte de las tradiciones y costumbres de la población.

Tabla 32 Fiestas del cantón Santa Cruz

Fecha	Fiesta	Descripción
12 de febrero	Día de la región insular	Desde el 12 a 18 de febrero de cada año se pueden disfrutar de varios eventos entre ellos: Pregón de inicio de fiestas, elección de reina del cantón y la provincia, baile popular en las parroquias rurales, festival gastronómico, ferias artesanales y agropecuarias, desfile de militares y civiles, concursos deportivos, exposiciones pictóricas, concursos de deportes acuáticos entre otros.
18 de febrero	Provincialización de Galápagos	
Febrero	Carnaval	Se realizan festivales musicales con la presentación de artistas en las diferentes parroquias, corridas de toros y comida típica.
21 de junio	Inti Raymi	Fiesta del Sol, celebrada por la comunidad Salasaca que habita el cantón.
8 de septiembre	Declaratoria de Patrimonio Natural de la Humanidad	Celebración en conmemoración de la declaración de Patrimonio Natural de la Humanidad del archipiélago Galápagos.
22-25 de diciembre	Navidad - Pase del niño	Es organizado por la religión católica, se celebra todos los años en Santa Cruz, con una misa en honor al niño Dios y realizan novenas, posteriormente desfiles y caminatas, entrega de caramelos a los niños.

Fuente: Levantamiento de campo, 2020

Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 2.1.5. Sitios turísticos

Dentro del cantón Santa Cruz se encuentran 53 atractivos turísticos, 11 ubicados en la parroquia de Puerto Ayora, 14 en la parroquia de Bellavista, 28 en la parroquia de Santa Rosa.

Tabla 33 Atractivos turísticos del cantón Santa Cruz

N°	Nombre	Parroquia	N°	Nombre	Parroquia
1	Agricultores del Cas	Bellavista	28	Finca Fundar	Santa Rosa
2	Cafetal Aguirre	Bellavista	29	La Pirámide	Santa Rosa
3	Parque Ambiental Fabricio Valverde	Bellavista	30	Mirador Rosero	Santa Rosa
4	Cráter	Bellavista	31	Poza Arias	Santa Rosa
5	El Trapiche	Bellavista	32	Poza Chapi	Santa Rosa
6	Mirador de la Escuela	Bellavista	33	Poza Espín	Santa Rosa
7	Mirador Jeria	Bellavista	34	Poza Fundar	Santa Rosa
8	Mirador Loyda	Bellavista	35	Poza Gustavo Manjarrez	Santa Rosa
9	Museo de los Noruegos	Bellavista	36	Poza Navarro	Santa Rosa
10	Planta La Noruega	Bellavista	37	Poza Ramón	Santa Rosa
11	Poza Negritos	Bellavista	38	Poza Salazar	Santa Rosa
12	Túnel del Amor	Bellavista	39	Pozas Rancho Mar1	Santa Rosa
13	Túnel Uribe	Bellavista	40	Pozas Rancho Mar2	Santa Rosa
14	Vivero Fundación ChD	Bellavista	41	Pozas Rancho Pri1	Santa Rosa
15	Bahía Divine	Puerto Ayora	42	Pozas Rancho Pri2	Santa Rosa
16	Biblioteca Asociación de Guías	Puerto Ayora	43	Pozas 1 Vicente Manjarrez	Santa Rosa
17	Casa de Fedra	Puerto Ayora	44	Pozas 2 Vicente Manjarrez	Santa Rosa
18	Casa del Señor Farías	Puerto Ayora	45	Túnel Álvarez	Santa Rosa
19	Laguna de las Ninfas	Puerto Ayora	46	Túnel Arias	Santa Rosa
20	Malecón de Puerto Ayora	Puerto Ayora	47	Túnel Chapi	Santa Rosa
21	Mirador de Scalesia	Puerto Ayora	48	Túnel del Rancho 1	Santa Rosa
22	Molino de Viento	Puerto Ayora	49	Túnel del Rancho 2	Santa Rosa
23	Muelle de los Pescadores	Puerto Ayora	50	Túnel Manjarrez	Santa Rosa
24	Playa de los Alemanes	Puerto Ayora	51	Túnel Navarro	Santa Rosa
25	Poza de los Flamingos	Puerto Ayora	52	Túnel Royal Palm	Santa Rosa
26	Cueva Álvarez 1	Santa Rosa	53	Túnel Solís	Santa Rosa
27	Cueva Álvarez 2	Santa Rosa			

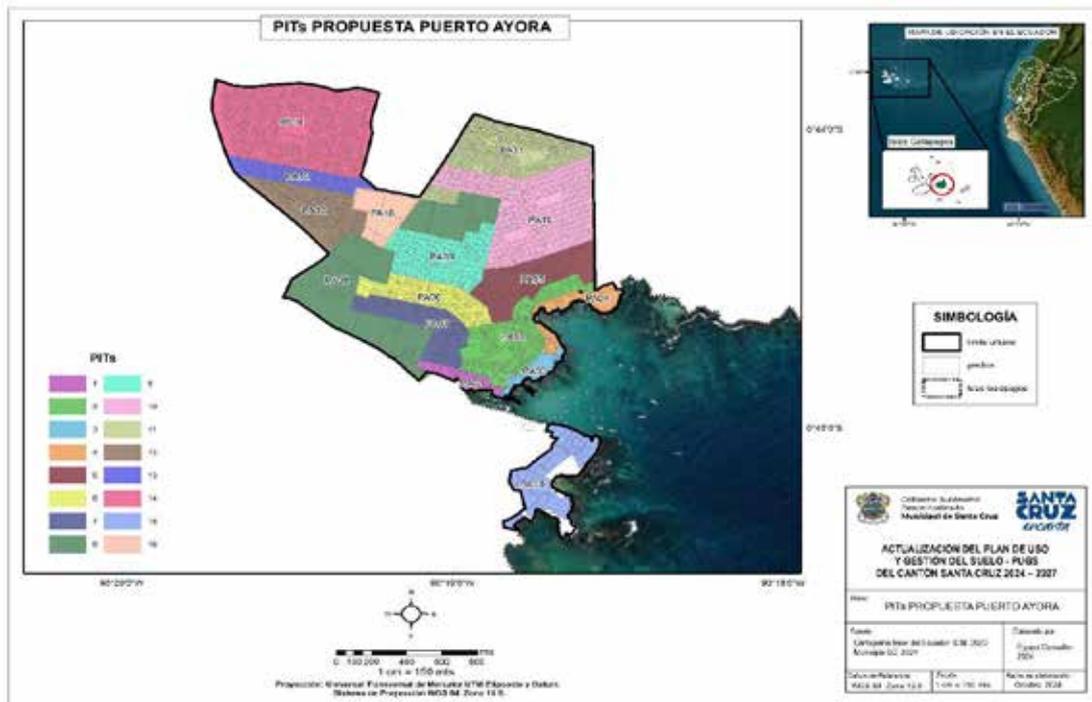
Fuente: PUGS 2021

Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

## 2.2. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT

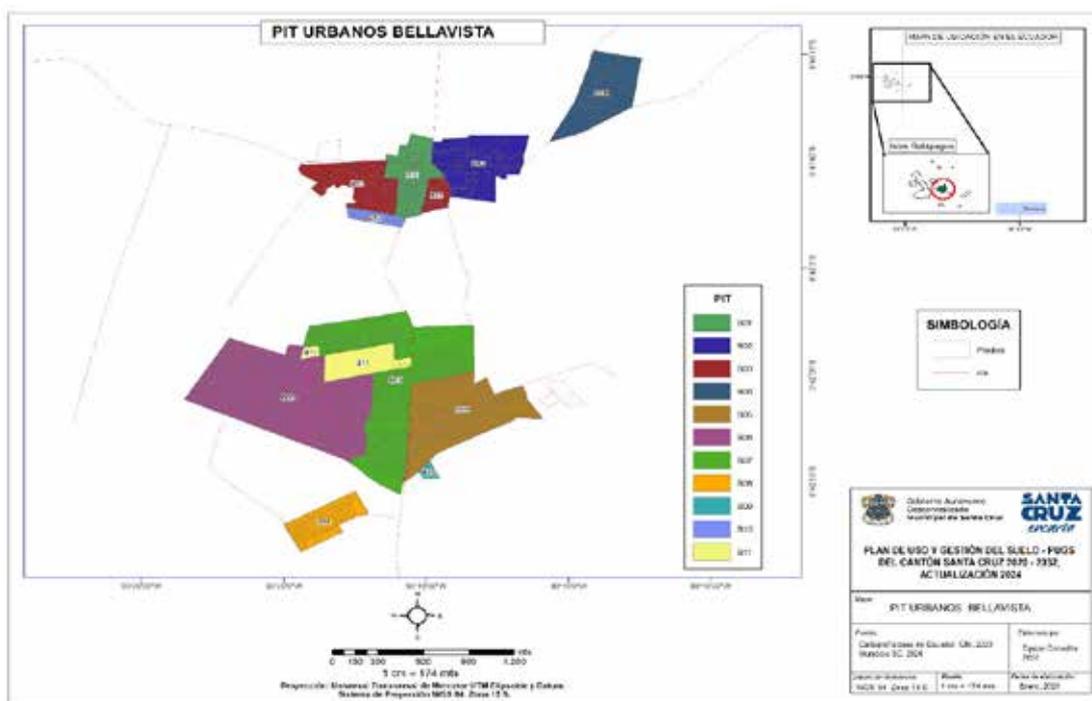
### 2.2.1. Polígonos de Intervención Territorial Urbanos

Mapa 75 Polígonos de intervención territorial de Puerto Ayora



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 76 Polígonos de intervención de Bellavista



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 77 Polígonos de intervención de Santa Rosa



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
 Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 2.2.2. Polígonos de Intervención Territorial Rurales

La planificación del suelo rural en Santa Cruz, Galápagos, enfrenta un desafío importante debido a la falta de coherencia entre la subclasificación actual del suelo y la estructura vial y predial existente. En muchos casos, los predios han quedado bajo diferentes subclasificaciones de suelo, dificultando la gestión territorial coherente y afectando la asignación de tratamientos y aprovechamientos dentro de un mismo predio o área homogénea.

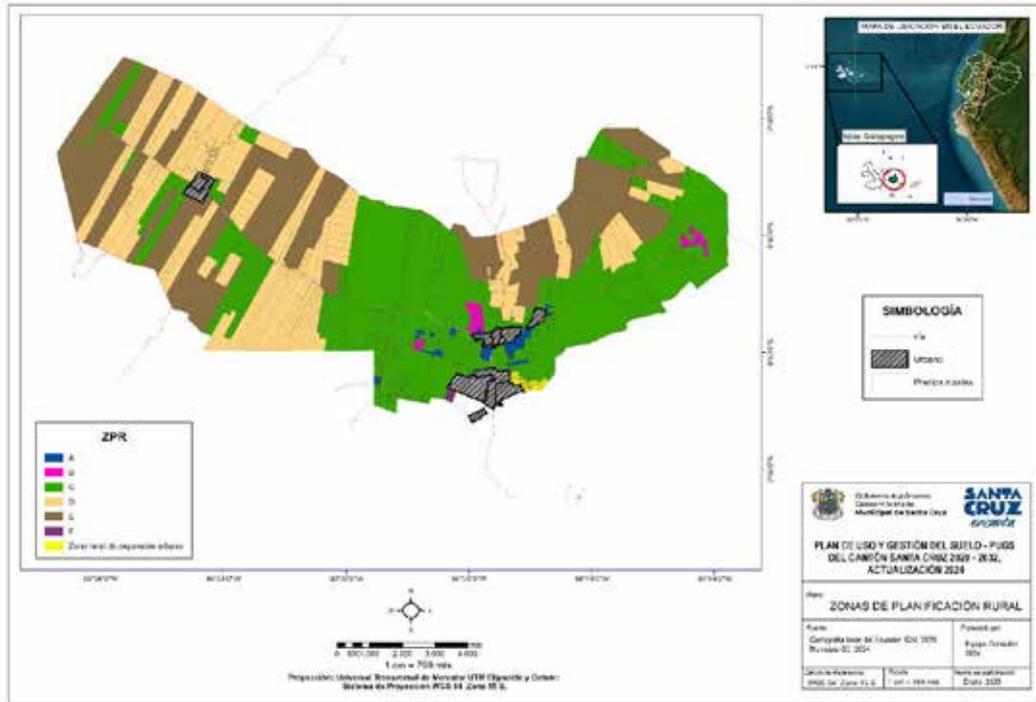
Para abordar esta problemática, se ha creado la categoría de Zonas de Planificación Rurales (ZPR), que agrupa áreas con características homogéneas, tomando en cuenta la estructura vial, predial y la morfología parcelaria. Estas ZPR permiten dividir el territorio en zonas más coherentes desde el punto de vista físico y social, garantizando que cada predio pertenezca a una única ZPR, utilizando los linderos prediales como límites claros y precisos.

Una vez definidas las ZPR, estas se subdividen en Polígonos de Intervención Territorial (PIT), que corresponden a las dos subclasificaciones del suelo rural: suelo Rural de Protección y suelo Rural de Producción. Esta subdivisión busca optimizar la gestión de las actividades productivas y de conservación dentro del territorio, asegurando que las decisiones de uso del suelo respeten tanto los objetivos de conservación ambiental como las necesidades productivas locales.

La metodología de ZPR y PIT permite un enfoque integral para la planificación del suelo rural, conectando las características geográficas y prediales con las dinámicas sociales y productivas del territorio. Esto garantiza una gestión territorial más

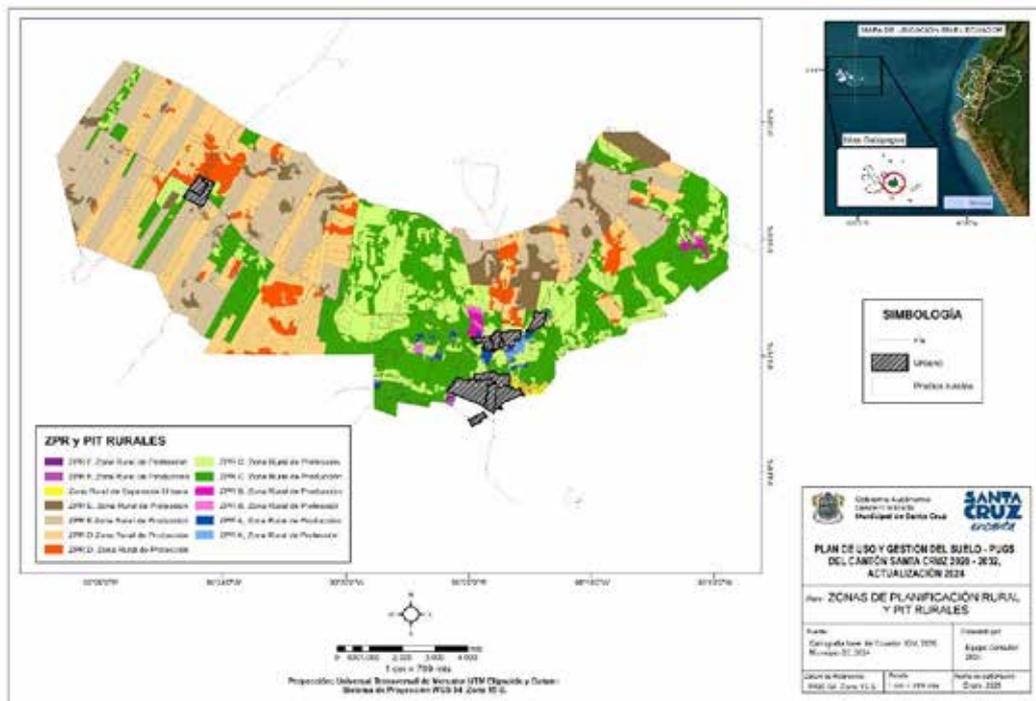
coherente y efectiva, respetando las características homogéneas del territorio, mientras se optimiza el uso del suelo para la conservación y la producción.

Mapa 78 Zonas de Planificación Rural (ZPR) de Santa Cruz



Fuente: GAD Municipal Santa Cruz 2020  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

Mapa 79 Zonas de Planificación Rural (ZPR) y Polígonos de Intervención Territorial de Santa Cruz



Fuente: GROUPSAOC  
Elaborado por: Equipo Consultor Group SAOC

### 2.3. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La asignación de tratamientos urbanísticos es un proceso esencial dentro de la planificación territorial y el ordenamiento del suelo, tal como lo define la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento (Reglamento LOOTUGS, LOOTUGS). Este proceso establece las directrices y normativas que determinan los usos, edificabilidades, y las características específicas del desarrollo urbano, con el fin de asegurar un crecimiento sostenible, equitativo y organizado de las ciudades.

El tratamiento urbanístico de un área delimita su destino y su función dentro del tejido urbano, ya sea para consolidar zonas habitacionales, industriales, comerciales, recreativas o de conservación. Este proceso se basa en la necesidad de equilibrar el desarrollo con la protección del ambiente, promoviendo el buen uso del suelo y minimizando el impacto negativo sobre el entorno (LOOTUGS, COOTAD). Además, es un mecanismo para evitar la especulación y asegurar el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, garantizando el derecho a la ciudad, tal como lo estipula la Constitución de la República del Ecuador (Resolución-N°-0012-CTUGS).

La correcta asignación de tratamientos urbanísticos implica analizar factores como la capacidad de carga del suelo, la infraestructura disponible, la integración con el resto del territorio, y las necesidades específicas de la población. Estos parámetros, regulados en el marco del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), permiten una planificación coherente que asegure el acceso a los servicios y a una infraestructura adecuada, en línea con los objetivos de desarrollo sostenible (COOTAD). A continuación, los tratamientos urbanísticos asignados a cada uno de los polígonos de intervención territorial.

### 2.3.1. Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de Puerto Ayora

Tabla 34 Asignación de los tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención territorial urbanos de Puerto Ayora

Polígonos de Intervención Territorial Urbanos - PIT																				
Parroquia	Puerto Ayora																			
<b>PITs PROPUESTA PUERTO AYORA</b>																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">PITs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2</td><td style="text-align: center;">10</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3</td><td style="text-align: center;">11</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4</td><td style="text-align: center;">12</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td><td style="text-align: center;">13</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">6</td><td style="text-align: center;">14</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">7</td><td style="text-align: center;">15</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">8</td><td style="text-align: center;">16</td></tr> </tbody> </table>			PITs		1	9	2	10	3	11	4	12	5	13	6	14	7	15	8	16
PITs																				
1	9																			
2	10																			
3	11																			
4	12																			
5	13																			
6	14																			
7	15																			
8	16																			
PIT	Subclasificación del Suelo	Tratamientos Urbanísticos																		
PA-01	Consolidado	Sostenimiento																		
PA-02		Renovación																		
PA-03		Renovación																		
PA-04		Sostenimiento																		
PA-05		Renovación																		
PA-06		Sostenimiento																		
PA-07		Renovación																		
PA-08		Renovación																		
PA-09		Renovación																		
PA-10		Renovación																		
PA-11		Renovación																		
PA-12	No Consolidado	Consolidación																		
PA-13		Consolidación																		
PA-14		Consolidación																		
PA-15		Consolidación																		
PA-16		Desarrollo																		

### 2.3.2. Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de Bellavista

Se establece un nuevo tratamiento urbanístico para el PIT B-11, el mismo que se encuentra subclasificado como suelo urbano de protección debido a que fueron asociados a un área a la que en la realidad no pertenecen. Con el fin de permitir su desarrollo mientras se preserva el paisaje y ecosistemas colindantes, se propone el tratamiento de Conservación Residencial Controlada.

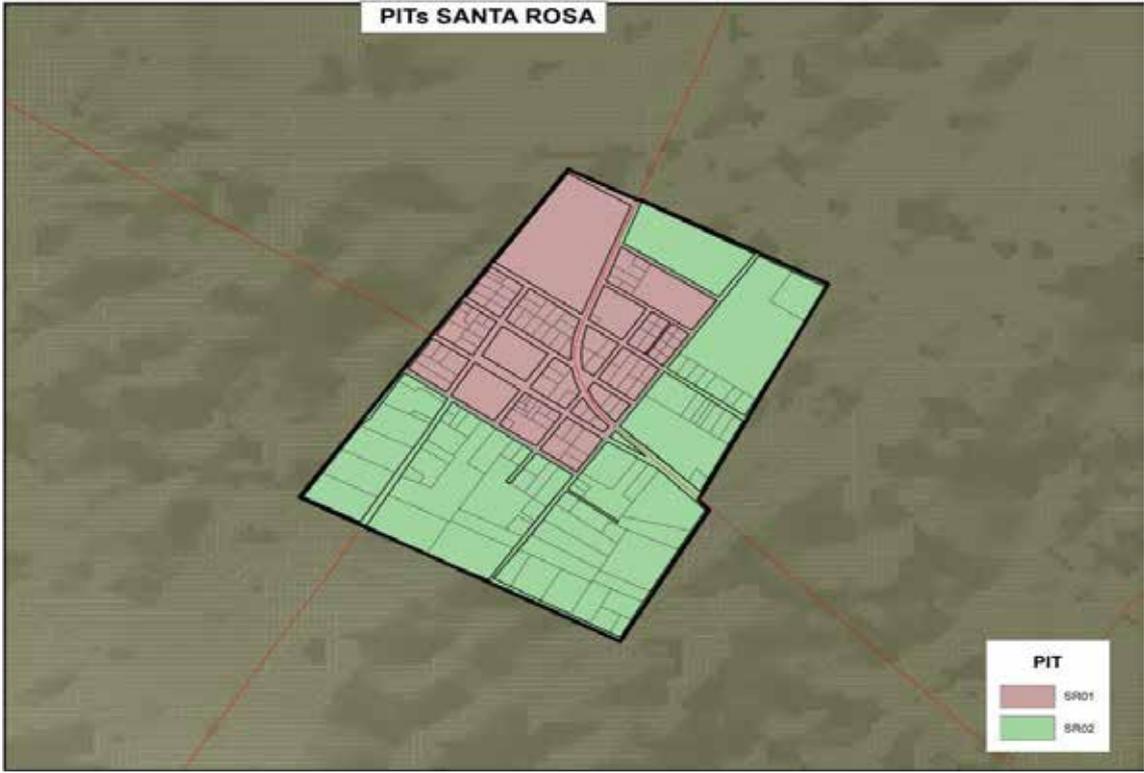
Conservación residencial controlada: es una estrategia urbanística específica para áreas de suelo urbano de protección que, pese a no estar desarrolladas actualmente, han sido identificadas como zonas donde puede permitirse un desarrollo residencial limitado, preservando sus valores ambientales o paisajísticos significativos.

Tabla 35 Asignación de los tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención territorial urbanos de Bellavista

Polígonos de Intervención Territoriales Urbanos - PIT		
Parroquia	Bellavista	
PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
B-01	Consolidado	Renovación
B-02		Renovación
B-03		Renovación
B-04	No Consolidado	Mejoramiento Integral
B-05		Mejoramiento Integral
B-06	Protección	Plan Parcial
B-07	No Consolidado	Consolidación
B-08	Consolidado	Renovación
B-09	No Consolidado	Desarrollo
B-10		Desarrollo
B-11	Protección	Conservación Residencial Controlada

### 2.3.3. Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de Santa Rosa

Tabla 36 Asignación de los tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención territorial urbanos de Santa Rosa

Polígonos de Intervención Territorial Urbanos - PIT		
Parroquia	Santa Rosa	
		
PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
SR-01	No Consolidado	Consolidación
SR-02		Mejoramiento Integral

### 2.3.4. Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial Rurales

El desarrollo de un sistema de tratamientos urbanísticos rurales para Santa Cruz responde a la necesidad de gestionar de manera diferenciada las áreas rurales en función de sus características físicas, sociales y productivas, asegurando un uso adecuado del suelo que promueva la armonía entre los usos antrópicos y el entorno natural colindante y los ecosistemas presentes.

Los tratamientos urbanísticos asignados se dividen en dos grandes categorías, según la subclasificación del suelo dentro de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT):

Tratamientos para el suelo Rural de Protección: Estos incluyen los nuevos tratamientos urbanísticos diseñados específicamente para responder a la realidad productiva de Santa Cruz, sin comprometer los objetivos de conservación. Estos tratamientos son:

Tratamiento de Recuperación Agroecológica Condicionada (TRAC):  
Orientado a polígonos con lotes de menor fraccionamiento.

Tratamiento de Recuperación Productiva Moderada (TRPM): Aplicable en áreas con fraccionamiento medio, donde la producción sostenible es compatible con la conservación.

Tratamiento de Recuperación Sostenible Integral (TRSI): Diseñado para polígonos de mayor extensión y menor fraccionamiento, promoviendo la producción sostenible a gran escala con criterios ambientales.

Tratamiento de Recuperación Controlada para Uso industrial (TRC-I): Orientado a contener las actividades industriales preexistentes en suelo rural de protección para recuperar el suelo a futuro, minimizando el impacto ambiental.

El tratamiento determinado para el suelo rural de producción es el de promoción productiva, esto, en función de la necesidad de alcanzar mayor soberanía alimentaria.

Tratamiento de Promoción Productiva: Este tratamiento se asigna a todos los polígonos rurales bajo la subclasificación de suelo Rural de Producción.

El Tratamiento de Promoción Productiva tiene como objetivo fomentar las actividades agropecuarias, silvopastoriles, agroforestales y de manera excepcional la industria de bajo impacto, promoviendo el desarrollo económico sostenible en el área rural, a través de la implementación de buenas prácticas y la optimización de los recursos disponibles. Este tratamiento busca dinamizar la economía rural de Santa Cruz, asegurando la viabilidad económica de la producción agropecuaria, al tiempo que se preservan los valores ambientales del territorio.

Estos tratamientos permiten gestionar de manera equilibrada las áreas rurales, integrando la producción agrícola con la conservación de los ecosistemas frágiles de Galápagos. La flexibilidad en la aplicación de los tratamientos, según el grado de fraccionamiento y uso del suelo, permite atender las necesidades de cada zona, respetando los objetivos generales de sostenibilidad y protección ambiental en el archipiélago.



## 2.4. DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

La asignación de aprovechamientos urbanísticos, tal como se establece en el marco legal vigente, es un proceso fundamental para la planificación asociada al uso y la gestión del suelo y al ordenamiento territorial, ya que define los usos y la capacidad de ocupación del suelo urbano y rural, garantizando un desarrollo sostenible y ordenado. Este proceso, regulado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y sus reglamentos, busca asegurar que los usos del suelo se alineen con las condiciones ambientales, sociales y económicas de las diferentes áreas del territorio, conforme a las directrices de desarrollo equitativo, conservación y protección ambiental que rigen la planificación en Ecuador.

El diseño de los aprovechamientos urbanísticos se presenta mediante fichas específicas, una para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) urbanos y otra para cada Zona de Planificación Rural (ZPR), que contienen sus dos PIT. Esta metodología permite abordar de manera diferenciada las particularidades de cada área o polígono, respondiendo a sus características físicas, morfológicas, a las infraestructuras existentes, a las amenazas y a los riesgos específicos de cada zona homogénea.

Cada ficha incluye información detallada sobre los usos permitidos, los niveles de edificabilidad y las condiciones ambientales asociadas a amenazas y riesgos a considerar en cada área. Asimismo, define los tratamientos urbanísticos que se aplican en función de las necesidades y características del suelo, en especial dentro de las ZPR, donde se busca compatibilizar las subclasificaciones de suelo rural de protección y de producción, asegurando una coherencia entre ambos para fomentar una producción agropecuaria sostenible sin comprometer la integridad ecológica.

A continuación, se presenta la clasificación de los usos del suelo acorde a lo establecido en la Resolución No. 005-CTUGS, con los términos especificados. Los usos presentados en la tabla siguiente constan en cada PIT a manera de uso general, uso principal, usos complementarios, usos restringidos y usos prohibidos según su grado de compatibilidad.

2.4.1. Usos

Los Usos de suelo están determinados de la siguiente manera:

Denominación específica	Jerarquía ubicación	Código jerarquía ubicación	Código establecimiento	Establecimiento
<b>Uso Residencial (R)</b>				
Residencial de baja densidad	Ciudad	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Residencial de mediana densidad	Ciudad	Rm	R2	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Residencial de alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.
<b>Uso comercial y de servicios (CS)</b>				
Comercio y Servicio	Barrio	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de

				limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m2.
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio y Servicio	Sector	CSS	CSS1	Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			CSS2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y

				acabados de la construcción. Venta de paneles solares y sistemas descentralizados de generación eléctrica. Mecánica de bicicletas.
			CSS3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Distribuidoras de agua y bebidas no alcohólicas. Centros comerciales de hasta 5000 m <sup>2</sup> de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSS6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.
			CSS8	Turismo ecológico: Senderismo, Senderismo interpretativo, Montañismo, Acampada, Ciclismo de montaña, Observación de fauna y flora, Observación de ecosistemas, Observación geológica, Talleres de educación ambiental, venta de artesanías, locales de comidas típicas.

Comercio Servicio	y	Ciudad	CSC	CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Alquiler vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), renta de maquinaria liviana en general.
				CSC2	Centros de diversión A.- Bares, video bar, restobar, pool-bar, bar restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbolín y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo máximo de 60 dB o los determinados en las leyes que las regulan.
				CSC3	Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo máximo de 60 dB o los determinados en las leyes que las regulan.
				CSC4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m <sup>2</sup> de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC7	Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Comercio y Servicio	Rural	CSX	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares a las de proyección para adultos.
<b>Uso mixto o múltiple (MX)</b>				
Comercio y Servicio	Mixto	MX	MX	Mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatible
<b>Uso Industrial (I)</b>				
			I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6h00.
Bajo impacto	Barrio	I1	I13	Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso 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.
			114	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto			121	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.
			122	Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.
			123	No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 80 dB

				de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
Alto Impacto	Rural	I13	I31	Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
			I33	No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 100 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6h00.

Alto Riesgo	Rural	I4	I4	<p>Industrias de alto riesgo, Son establecimientos 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, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.</p> <p>Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.</p>
<b>Uso Equipamiento (E)</b>				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	EES	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.

	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos.
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, Infocentro, centros de saber comunitario, Centro de capacitación barrial comunal.
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cibernarios.
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura.
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto Cross, bicicross, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas
	Ciudad	EGC	EGC	Templos e iglesias, Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	Unidad de Policía Comunitaria (UPC)
	Sector	EMS	EMS	Bomberos, Cruz Roja

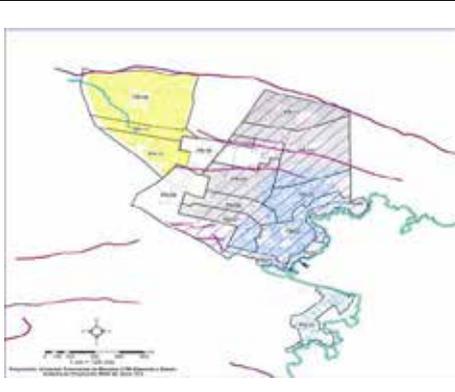
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías,
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación.
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	ETC	ETC	Terminal interprovincial e interparroquial de pasajeros, Muelles.
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas
	Ciudad	EJC	EJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos
<b>Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (P)</b>				
Patrimonial	General	p	p	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse
<b>Uso Protección Ecológica (Q)</b>				

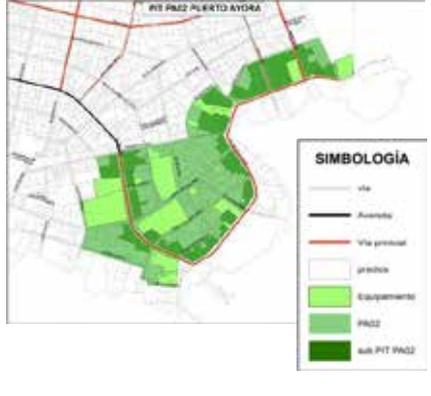
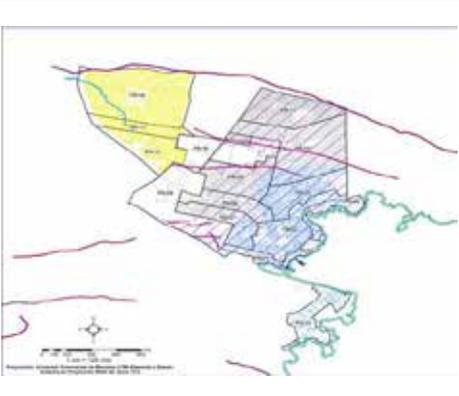
Conservación Ecológica	General			PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidarios, vivariums; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades
Recuperación ecológica	General			Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios eco sistémicos para disfrute y aprovechamiento
<b>Uso Aprovechamiento Extractivo (AE)</b>				
Desarrollo Extractivo	Rural	AE	AE	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza
<b>Uso Agropecuario (AG)</b>				
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agroproducción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Alquiler vehículos y maquinaria pesada: vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral, comunidades agrícolas, vivienda de agricultores.
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales; vivienda de productores y/o trabajadores.

Agro silvopastoril	Rural	AGS	AGS	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
<b>Protección de Riesgos</b>				
Amenazas	General	PR	PR	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	General	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas
<b>Uso Forestal</b>				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
<b>Uso Acuícola</b>				
Acuícola	Rural	A	A	Cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano

## 2.4.2. Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos - Fichas PIT

- 2.4.2.1. Fichas con la asignación de aprovechamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial urbanos de Puerto Ayora

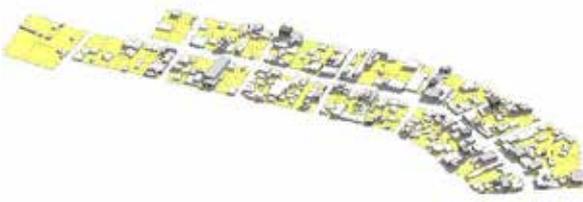
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Sostenimiento</b>						
<b>PA-01</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
 <p><b>SIMBOLOGÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vía</li> <li>— Avenida</li> <li>— Vía principal</li> <li>□ predios</li> <li>■ PIT PA01</li> </ul>				<p><b>Tsunami</b></p> <p>Los espacios habitables deben estar al menos 1 m sobre el nivel natural del terreno y al menos 0.30m sobre el nivel de acera; si la altura de la planta baja es inferior, no podrá tener espacios habitables.</p>	<p><b>Inundación</b></p> <p>* El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida (50%)</p>					
<b>Ubicación</b>		Las Ninfas								
<b>Área Total (Ha)</b>	3,65	<b>Número de Predios</b>	29	<b>Área predios (m²)</b>	33.636					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	5.982	<b>% ocupa P.B</b>	17,80%	<b>Equipamientos (m²)</b>	0					
<p>El tratamiento de sostenimiento está asociado a conservar porcentaje bajo de ocupación del suelo a manera de área de amortiguamiento entre el área urbana intensamente edificada y ecosistemas frágiles como la Laguna de Las Ninfas y el borde costero, así como para evitar un incremento significativo de población en áreas de alto y muy alto riesgo. No obstante, es necesario reconocer la necesidad de mejoras importantes asociadas al espacio público: mejores aceras, más amplias y accesibles, arborización y superficies permeables.</p>										
<b>Aprovechamientos del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>			<b>Estado Actual de Ocupación</b>							
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-01	3	0	3	10	<b>Básica</b>					
					50%	100%	500	15	8	2
					<b>Máxima</b>					
<b>No Aplica</b>										
<p>* Área de estricto control lumínico. Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. * Para los predios internos, no colindantes con el límite urbano y la Laguna de las Ninfas o el Frente marítimo, el retiro posterior se reduce a 5m.</p>										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>			Residencial							
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>	<b>Uso prohibido</b>					
PA-01	R1	CSB1, CSB3, CSB4, CSS6, EKB, EEB, ESB, EBB, EDB, EGB, EMB, ETB, QE		CSC6, CSS4, CSS5	Todos los no enunciados en esta ficha.					
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>							
<b>PA-02</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>									
						<b>Tsunami</b>	<b>Inundación</b>				
						Los espacios habitables deben estar al menos 0.8 m sobre el nivel natural del terreno y al menos 0.30m sobre el nivel de la acera; si la altura de la P.B. es inferior, no podrá tener espacios habitables.	* El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida (20%)				
<b>Ubicación</b>		Central, Pelikan Bay, Las Ninfas									
<b>Área Total (Ha)</b>		18,22		<b>Número de Predios</b>		277		<b>Área predios (m²)</b>		149.657	
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		59.340		<b>% ocupa P.B.</b>		39,7%		<b>Equipamientos (m²)</b>		43.752,56	
El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar la calidad arquitectónica y constructiva, tanto en los espacios habitables (iluminación y ventilación natural) como en la relación de las edificaciones con el espacio público. También por la necesidad de mejorar el espacio público: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados (mejoras presentes en la Av. Charles Darwin, pero inexistentes en las demás).											
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>											
<b>Ocupación</b>						Estado actual de ocupación					
											
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>						
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos	
PA-02	0	0	1	3	80%	240%	200	8	11	3	
PA-02.1	<b>Máxima</b>										
PA-02.1	0	0	1	3	85%	280%	300	10	14	4	
*Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. *De aplicarse la edificabilidad máxima, el último piso presentará un retranqueo con respecto de la fachada de los pisos inferiores no menor a los 3m. Esta área no podrá ser cubierta.											
<b>Uso del Suelo</b>											
<b>Uso General:</b>						Mixto o Múltiple (Residencial-Comercial)					
<b>Usos Específicos</b>											
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
PA-02	R2, CSB, CSS		Rb, Rm, EKB, EKS, EKC, ETB, EVS			EUB, EUS, EVC, EGB, EGC, CSC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.		
PA-02.1			R1, EKB, EKS, EKC, ETB, EVS, CSC, ESS, ESC			EUB, EUS, EVC, EGB, EGC, CSS7, CCS4, CSS3					
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento											

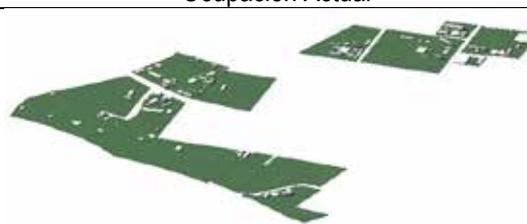
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>PA-03</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
					<b>Tsunami</b> Los espacios habitables deben estar al menos 1m sobre el nivel natural del terreno y al menos 0.30m sobre el nivel de la acera; si la altura de la P.B. es inferior, no podrá tener espacios habitables.		<b>Inundación</b> * El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida			
<b>Ubicación</b>		Pelikan Bay, Central								
<b>Área Total (Ha)</b>		3,48		<b>Número de Predios</b>		6				
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		3.039		<b>% ocupa P.B</b>		11,1%				
				<b>Área predios (m²)</b>		27.398				
				<b>Equipamientos (m²)</b>		26.677,92				
El tratamiento está asociado a la necesidad y anhelo de la población por recuperar el contacto con el mar y este PIT es estratégico para alcanzar dicho objetivo. Se debe priorizar la viabilización de los acuerdos necesarios para garantizar el contacto abierto y público con el borde marítimo.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>				<b>Ocupación Actual</b>						
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-03	5	3	3	15	25%	25%	3000	20	4	1
	<b>Máxima</b>						No Aplica			
*Área de estricto control lumínico y acústico. *Se asigna 1m de altura de seguridad para elevar la edificación sobre el nivel natural del terreno, 4m de altura para la planta baja. *Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. *El área no construida en planta baja debe ser equivalente al 50% del predio.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>				<b>Equipamiento</b>						
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>		<b>Uso prohibido</b>			
PA-03	EDS, EKS, EKC, EKB, ETC, QR		ETB, EDB, PR, PS, QR, EJC, EJS, EJB, EMC		EDC		Todos los no enunciados en esta ficha.			
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

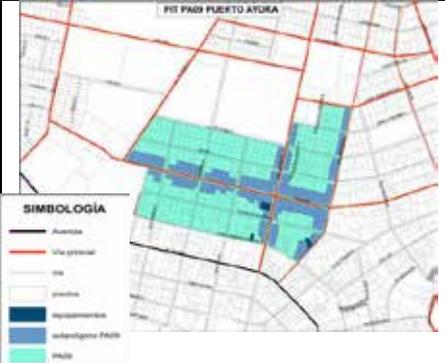
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Sostenimiento</b>									
<b>PA-04</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>											
						<b>Tsunami</b>	<b>Inundación</b>						
						Los espacios habitables deben estar al menos 1 m sobre el nivel natural del terreno y al menos 0.30m sobre el nivel de la acera; si la altura de la P.B. es inferior, no podrá tener espacios habitables.	* El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida						
<b>Ubicación</b>		Pelikan Bay											
<b>Área Total (Ha)</b>		5,83		<b>Número de Predios</b>		28		<b>Área predios (m²)</b>		48.179			
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		8.699		<b>% ocupa P.B</b>		18,1%		<b>Equipamientos (m²)</b>		5.338,47			
El tratamiento de sostenimiento está asociado a conservar porcentaje bajo de ocupación del suelo a manera de área de amortiguamiento entre el área urbana intensamente edificada y ecosistemas frágiles como el borde costero, así como para evitar un incremento significativo de población en áreas de alto y muy alto riesgo. No obstante, es necesario reconocer la necesidad de mejoras importantes asociadas al espacio público: mejores aceras, más amplias y accesibles, arborización y superficies permeables.													
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>													
<b>Ocupación</b>						<b>Ocupación Actual</b>							
						<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>			
<b>PIT</b>		Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos		
PA-04		0	3	0	10	<b>Básica</b>							
						55%	110%	500	15	8	2		
		<b>Máxima</b>											
		No Aplica											
*Área de estricto control lumínico y acústico *Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. El área no construida debe ser equivalente al 45% del predio. *Independientemente del retiro posterior, se deberá mantener un retiro mínimo de 15m con respecto de la línea de marea alta.													
<b>Uso del Suelo</b>													
<b>Uso General:</b>						Mixto (Residencial-Comercial)							
<b>Usos Específicos</b>													
<b>PIT</b>		<b>Uso principal</b>			<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
PA-04		R1, R2, CSS, CSB			ETB, EDB, PR, PS, QR, EJC, EJS, EJB			EDC, CSC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.		
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento													

PIT		Tratamiento:		Renovación						
<b>PA-05</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				Tsunami	Inundación					
				Los primeros espacios habitables deben estar al menos a 1.20m sobre el nivel natural del terreno	* El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida					
<b>Ubicación</b>		Pelikan Bay, Las Acacias, El Edén								
<b>Área Total (Ha)</b>	15,45	<b>Número de Predios</b>	245	<b>Área predios (m²)</b>	128.686					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	32.296	<b>% ocupa P.B</b>	25,1%	<b>Equipamientos (m²)</b>	10.384,91					
<p>El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar la calidad arquitectónica y constructiva, tanto en los espacios habitables (iluminación y ventilación natural) como en la relación de las edificaciones con el espacio público. También por la necesidad de mejorar el espacio público: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados.</p>										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>			Ocupación Actual							
										
PIT	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-05	0	3	0	3	65%	195%	300	10	11	3
PA-05.1					<b>Máxima</b>					
					0	3	0	5	70%	240%
Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. El área no construida en planta baja no podrá ser inferior al 35% del área del predio.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Mixto o Múltiple (Residencial-Comercial)				
<b>Usos Específicos</b>										
PIT	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
PA-05	R1, R2, CSB	EKB, EKR, CSS, EMB, EGB, EJS, EJB, EEB, EEC, EES			CSC, EMS, EJC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.		
PA-05.1	R2, CSS	EKB, EKR, CSB, R1, EGC, EJS, EJB, EEB, EEC, EES			CSC, EJC, EMS, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.		
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

PIT		Tratamiento:		Sostenimiento						
<b>PA-06</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				<b>Inundación</b>  * El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida * Se mantendrá un nivel de 0.30m sobre el nivel de la acera para espacios habitables.						
Pampas Coloradas, Alborada, Las Acacias,										
<b>Área Total (Ha)</b>	10,84	<b>Número de Predios</b>	215	<b>Área predios (m²)</b>	77.378					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	29.541	<b>% ocupa P.B</b>	38,2%	<b>Equipamientos (m²)</b>	7.311					
El tratamiento de sostenimiento está asociado a la calidad del espacio público, con aceras amplias, vegetación y ciclovía, los edificios en general están en buenas condiciones, sin embargo, varios requieren reformas asociadas a la eficiencia energética y la ventilación e iluminación natural. *Área de estricto control lumínico hacia el frente costero. Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. El área no construida debe ser equivalente al 20% del predio.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación			Ocupación Actual							
										
PIT	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-06	0	2	0	2	75%	225%	200	10	11	3
PA-06.1					<b>Máxima</b>					
	0	2	0	2	80%	280%	300	10	14	4
Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. El área no construida en planta baja no podrá ser menor al 25%										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Mixto (Residencial - Comercial)				
<b>Usos Específicos</b>										
PIT	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
PA-06	R2, CSB, CSS		CSC, R1, R3, EKB,EKR,EKS, EGC, EJB, EEB, EEC,EES			EMS, EJC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.	
PA-06.1	R3, CSS, CSC		EKB, EKR, CSB, R2, EGC, EJS, EJB, EEB, EEC,EES			EJC, EMS, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>PA-07</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				<b>Tsunami</b>  Existe riesgo por Tsunami en la parte baja del PIT. Las áreas habitables deben estar al menos 0.30m sobre el nivel de la acera.	<b>Inundación</b>  * El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida					
<b>Ubicación</b>		Alborada, Las Ninfas, Pampas Coloradas								
<b>Área Total (Ha)</b>	11,88	<b>Número de Predios</b>	202	<b>Área predios (m²)</b>	100.536					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	26,725	<b>% ocupa P.B</b>	26,6%	<b>Equipamientos (m²)</b>	323					
El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar la calidad de las edificaciones y sus espacios habitables (iluminación y ventilación natural) y su relación con el espacio público, así como por la necesidad de mejorar el espacio público y los servicios básicos: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>			<b>Ocupación Actual</b>							
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-07	0	2	0	3	<b>Básica</b>					
					75%	225%	300	10	14	3
					<b>Máxima</b>					
No Aplica										
Los retiros mantendrán suelo permeable cubierto con especies vegetales nativas y/o endémicas. El área no construida en planta baja deberá equivaler al menos al 25% del área del lote.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
PA-07	R2, R1		CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB			EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no contemplados en esta ficha.	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

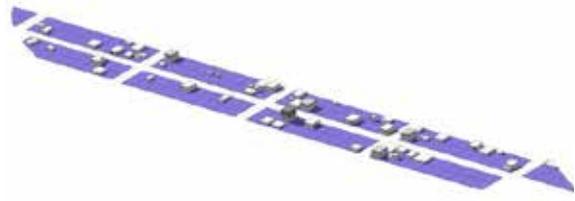
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>PA-08</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				<b>Barranco</b>	<b>Grietas</b>	<b>Inundación</b>				
				La franja de protección del barranco establece que se debe mantener un retiro de 25m desde el borde superior del barranco.	Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.	*Recuperar grietas obstruidas a su condición natural. * El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida				
Consejo de Gobierno, El Mirador 1, Los Cactus, Miraflores, Pampas Coloradas, Las Ninfas										
<b>Área Total (Ha)</b>		39,27	<b>Número de Predios</b>		31	<b>Área predios (m²)</b>		355.805		
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		20.403	<b>% ocupa P.B</b>		5,7%	<b>Equipamientos (m²)</b>		355.694		
El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar las condiciones de los equipamientos, además de las mejoras requeridas en espacio público: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>				<b>Ocupación Actual</b>						
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-08	5	5	5	5	<b>Básica</b>					
					70%	180%	1000	30	11	3
					<b>Máxima</b>					
					No Aplica					
* El área no edificada en planta baja no podrá ser inferior al 30% de la superficie del predio y deberá conservar la permeabilidad natural del suelo y estará cubierta por vegetación nativa y/o endémica.										
*En los predios colindantes con el barranco se mantendrá un retiro de 10m desde el borde superior del barranco para cualquier tipo de intervención - incluidas las intervenciones asociadas a la limpieza, remoción y reemplazo de vegetación y movimientos de tierra, para conservar una franja mínima de amortiguamiento en estado natural, aquellas asociadas a la recuperación ecológica, con el debido acompañamiento del PNG.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>				<b>Equipamiento</b>						
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>		<b>Uso prohibido</b>			
PA-08	EES, EEC, EEC, EKS, EKC, ESC, EBS, EDS, EDC, EGC, EMC, EMR, EVS, EVC		EEB, EKB, EBB, EGB, EUB, EUS, EUC, ETB, ETS, ETC, EJB, EJS, EJC, EJA, P		R1, CSS		Todos los no enunciados en esta ficha			
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

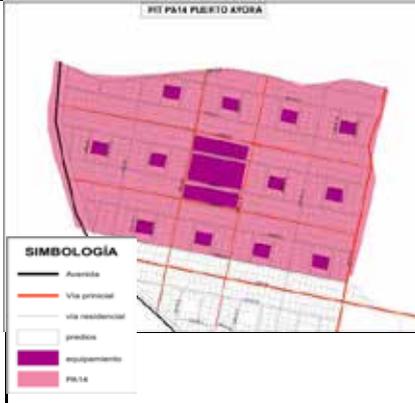
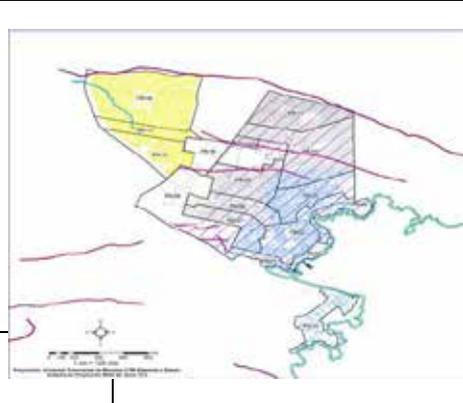
PIT		Tratamiento:		Renovación						
PA-09		Amenazas y Riesgos								
				Grietas	Inundación					
		<p>Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.</p>		<p>*Recuperar grietas obstruidas a su condición natural - abierta. * El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida</p>						
<b>Ubicación</b>		Alborada, Miraflores, Pampas Coloradas								
<b>Área Total (Ha)</b>	16,63	<b>Número de Predios</b>	364	<b>Área predios (m²)</b>	128. 128					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	54. 688	<b>% ocupación P.B</b>	42,7%	<b>Equipamientos (m²)</b>	1. 147					
<p>El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar la calidad arquitectónica y constructiva, tanto en los espacios habitables (iluminación y ventilación natural) como en la relación de las edificaciones con el espacio público. También por la necesidad de mejorar el espacio público: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados.</p>										
Aprovechamiento del Suelo										
Ocupación			Ocupación Actual							
										
PIT	Retiros				Edificabilidad					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-09	0	2	0	3	70%	210%	200	10	10	3
PA-09.1	0	2	0	3	75%	260%	300	15	13	4
<p>*Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estar cubiertos con vegetación nativa y/o endémica. *El área no construida en planta baja corresponderá al menos al 32% de la superficie del predio. *De aplicarse la edificabilidad máxima, el último piso presentará un retranqueo con respecto de la fachada de los pisos inferiores no inferior a los 3m. Esta área no podrá ser cubierta.</p>										
Uso del Suelo										
Uso General:			Residencial							
Usos Específicos										
PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido						
PA-09	R2, R1	CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB	EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSS7, CSS4, CSS3	Todos los no contemplados en esta ficha.						
PA-09.1	R2, R3, CSB, CSS	CSC, EKB, EKS, EEB, ETB, EDB	EKC, EES, EGB, EMB, EJC, EDS, CSS7, CSS4, CSS3	Todos los no contemplados en esta ficha.						
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

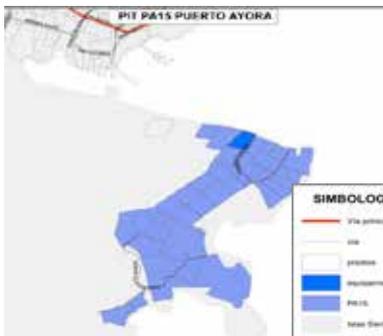
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>							
<b>PA-10</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>									
						Grietas					
		<p>*Recuperar grietas obstruidas a su condición natural - abierta.*Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.</p>									
<b>Ubicación</b>		Arrayanes, El Edén, La Unión, Las Acacias, Matazarno, Miraflores									
<b>Área Total (Ha)</b>		34,66		<b>Número de Predios</b>		606		<b>Área predios (m²)</b>		262.479	
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		76.601		<b>% ocupa P.B</b>		29,2%		<b>Equipamientos (m²)</b>		26.572	
<p>El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar la calidad arquitectónica y constructiva, tanto en los espacios habitables (iluminación y ventilación natural) como en la relación de las edificaciones con el espacio público. También por la necesidad de mejorar el espacio público: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados.</p>											
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>											
<b>Ocupación</b>						Ocupación Actual					
											
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>						
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos	
PA-10	2	2	0	3	70%	210%	300	10	10	3	
PA-10.1	2	2	0	3	75%	260%	400	15	13	4	
<p>*El área no edificada en planta baja no podrá ser inferior al 30% del predio. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estar cubiertas con vegetación endémica y/o nativa. *De aplicarse la edificabilidad máxima, el último piso presentará un retranqueo con respecto de la fachada de los pisos inferiores no inferior a los 3m. Esta área no podrá ser cubierta.</p>											
<b>Uso del Suelo</b>											
<b>Uso General:</b>						Residencial					
<b>Usos Específicos</b>											
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
PA-10	R2, R1		CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB			EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no contemplados en esta ficha.		
PA-10.1	R2, R3, CSB, CSS		CSC, EKB, EKS, EEB, ETB, EDB			EKC, EES, EGB, EMB, EJC, EDS, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no contemplados en esta ficha.		
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento											

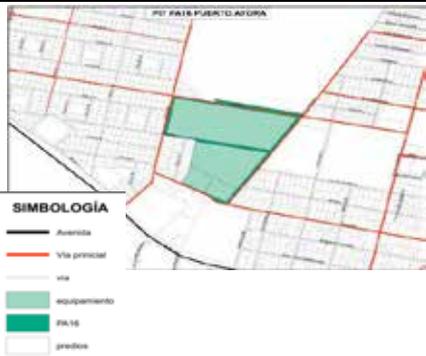
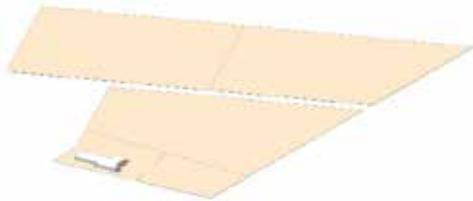
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>PA-11</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
						<b>Grietas</b>	<b>Inundación</b>			
						*Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.				*Riesgo alto *El drenaje pluvial de la construcción debe mantenerse dentro del predio. * Se debe conservar la permeabilidad del suelo en el área no construida
<b>Ubicación</b>		La Cascada, La Unión, Las Orquídeas, Los Cactus, Matazarno, Scalecia								
<b>Área Total (Ha)</b>		21,54	<b>Número de Predios</b>		876	<b>Área predios (m²)</b>		168.070		
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		80,438	<b>% ocupación P.B</b>		47,9%	<b>Equipamientos (m²)</b>		18,578		
<p>El tratamiento de renovación responde a la necesidad de mejorar la calidad arquitectónica y constructiva, tanto en los espacios habitables (iluminación y ventilación natural) como en la relación de las edificaciones con el espacio público. También por la necesidad de mejorar el espacio público: mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. Las vías y aceras deberán mantener la mayor cantidad de superficie permeable posible sin perjudicar el tránsito de peatones, ciclistas y vehículos motorizados.</p>										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>				<b>Ocupación Actual</b>						
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-11	1	2	0	2	70%	195%	150	10	11	3
PA-11.1					<b>Máxima</b>					
PA-11.1	1	1	0	2	75%	225%	150	10	11	3
*El área no edificada en planta baja no podrá ser inferior al 35% del predio. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estar cubiertas con vegetación endémica y/o nativa.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>				Residencial						
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>		<b>Uso prohibido</b>				
PA-11	R2, R3	CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB		EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSS7, CSS4, CSS3		Todos los no contemplados en esta ficha.				
PA-11.1	R2, R3, CSB, CSS	CSC, EKB, EKS, EEB, ETB, EDB		EKC, EES, EGB, EMB, EJC, EDS, CSS7, CSS4, CSS3		Todos los no contemplados en esta ficha.				
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Consolidación</b>							
<b>PA-12</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>									
						Grietas					
		*Recuperar grietas obstruidas a su condición natural.*Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.									
<b>Ubicación</b>		El Mirador 1, El Mirador 2									
<b>Área Total (Ha)</b>		14,69		<b>Número de Predios</b>		228		<b>Área predios (m²)</b>		80.817	
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		6.108		<b>% ocupa P.B</b>		7,60%		<b>Equipamientos (m²)</b>		15.513	
<p>El tratamiento tiene relación con la necesidad de proporcionar continuidad al proceso de ocupación del suelo que ha iniciado. También se reconoce la necesidad de mejoras en la calidad arquitectónica y constructiva en relación a los espacios habitables y a la relación de las edificaciones con el espacio público y las condiciones bioclimáticas del entorno, así como mejoras sustanciales respecto del espacio público, mejores aceras, más amplias y accesibles, arborización, superficies permeables, infraestructura ciclista, entre otros.</p>											
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>											
Ocupación						Ocupación Actual					
											
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>						
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos	
PA-12	2	2	2	3	55%	110%	300	15	7	2	
PA-12.1	Ocupación Aislada				<b>Máxima</b>						
	2	1,5	1,5	2	65%	155%	300	15	10	3	
<p>*El área no edificada en planta baja no podrá ser inferior al 45% del predio. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estar cubiertas con vegetación endémica y/o nativa.                  *De aplicarse la edificabilidad máxima, el último piso presentará un retranqueo con respecto de la fachada de los pisos inferiores no inferior a los 3m. Esta área no podrá ser cubierta.</p>											
<b>Uso del Suelo</b>											
<b>Uso General:</b>						Residencial					
<b>Usos Específicos</b>											
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>			
PA-12	R2, R1		CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB, ETC		EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no contemplados en esta ficha.			
PA-12.1	R2, CSB, CSS		CSC, EKB, EKS, EEB, ETB, EDB		EKC, EES, EGB, EMB, EJC, EDS, ETC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no contemplados en esta ficha.			
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento											

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Consolidación</b>						
<b>PA-13</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				Túneles de Lava  *Riesgo Alto y Muy Alto de Colapso. *No se podrá edificar sobre túneles identificados previo a la realización de los estudios pertinentes.						
<b>Ubicación</b>		El Mirador 1, El Mirador 2								
<b>Área Total (Ha)</b>		8,12	<b>Número de Predios</b>		167					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		5.491	<b>% ocupa P.B</b>		11,0%					
			<b>Área predios (m²)</b>		49.784					
			<b>Equipamientos (m²)</b>		0					
El tratamiento tiene relación con la necesidad de proporcionar continuidad al proceso de ocupación del suelo que ha iniciado. También se reconoce la necesidad de mejoras en la calidad arquitectónica y constructiva en relación a los espacios habitables y a la relación de las edificaciones con el espacio público y las condiciones bioclimáticas del entorno, así como mejoras sustanciales respecto del espacio público, mejores aceras, más amplias y accesibles, arborización, superficies permeables, infraestructura ciclista, entre otros.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>			<b>Ocupación Actual</b>							
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Fronta l (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS- PB	COS- Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-13	2	2	2	3	<b>Básica</b>					
					55%	110%	300	15	7	2
					<b>Máxima</b>					
					65%	145%	300	15	10	3
*El área no edificada no podrá ser menor al 45% de la superficie de lote. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa. *De aplicarse la edificabilidad máxima, el último piso presentará un retranqueo con respecto de la fachada de los pisos inferiores no inferior a los 3m. Esta área no podrá ser cubierta.										
Para edificar en los predios ubicados en la zona de afectación del túnel deberán presentar los estudios de suelo necesarios para avalar la capacidad de carga de la roca previa a la obtención de cualquier permiso de construcción, utilizando un retiro mínimo de 6 m. Las edificaciones existentes en zona de riesgo por Túnel de Lava no podrán ser ampliadas.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
PA-13	R2, R1		CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB, ETC			EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no contemplados en esta ficha.	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

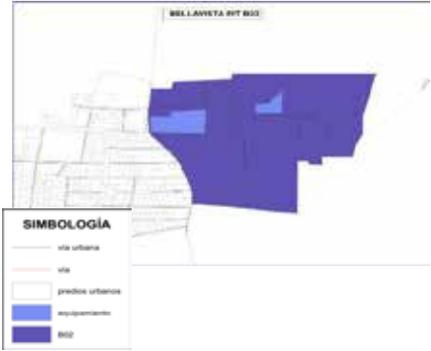
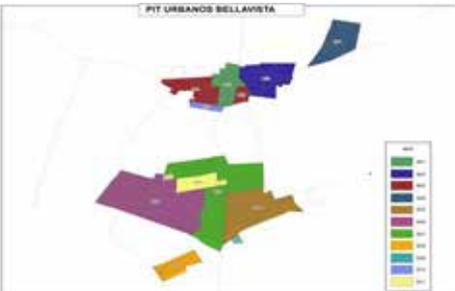
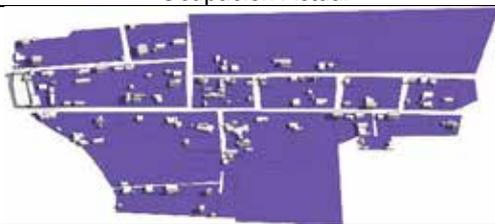
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Consolidación</b>						
<b>PA-14</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
					<b>Túneles de Lava</b> *Riesgo Alto y Muy Alto de Colapso. *No se podrá edificar sobre túneles identificados previo a la realización de los estudios pertinentes.		<b>Grietas</b> *Recuperar grietas obstruidas a su condición natural. *Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.			
<b>Ubicación</b>		El Mirador 1, El Mirador 2, El Mirador 3, El Mirador 4								
<b>Área Total (Ha)</b>		43,1	<b>Número de Predios</b>		781	<b>Área predios (m²)</b>	269. 975			
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		15. 538	<b>% ocupa P.B</b>		5,8%	<b>Equipamientos (m²)</b>	42. 113			
El tratamiento tiene relación con la necesidad de proporcionar continuidad al proceso de ocupación del suelo que ha iniciado. También se reconoce la necesidad de mejoras en la calidad arquitectónica y constructiva en relación a los espacios habitables y a la relación de las edificaciones con el espacio público y las condiciones bioclimáticas del entorno, así como mejoras sustanciales respecto del espacio público, mejores aceras, más amplias y accesibles, arborización, superficies permeables, infraestructura ciclista, entre otros.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>				<b>Ocupación Actual</b>						
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-14	2	2	2	3	<b>Básica</b>					
					60%	120%	300	15	7	2
					<b>Máxima</b>					
					65%	145%	300	15	10	3
*El área no edificada no podrá ser menor al 40% de la superficie de lote. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa. *De aplicarse la edificabilidad máxima, el último piso presentará un retranqueo con respecto de la fachada de los pisos inferiores no inferior a los 3m. Esta área no podrá ser cubierta.										
Para edificar en los predios ubicados en la zona de afectación del túnel deberán presentar los estudios de suelo necesarios para avalar la capacidad de carga de la roca previa a la obtención de cualquier permiso de construcción, utilizando un retiro mínimo de 6 m. Las edificaciones existentes en zona de riesgo por Túnel de Lava no podrán ser ampliadas.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>				<b>Residencial</b>						
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>		<b>Uso prohibido</b>				
PA-14	R2, R1	CSB, CSS, EKB, EKS, EEB, ESB, EDB, ETB, ETC		EKC, EES, EGB, EMB, EJC, CSS7, CSS4, CSS3		Todos los no contemplados en esta ficha.				
PA-14.1	R2, CSB, CSS	CSC, EKB, EKS, EEB, ETB, EDB		EKC, EES, EGB, EMB, EJC, EDS, ETC, CSS7, CSS4, CSS3		Todos los no contemplados en esta ficha.				
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

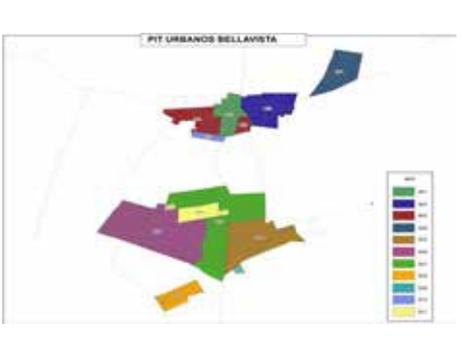
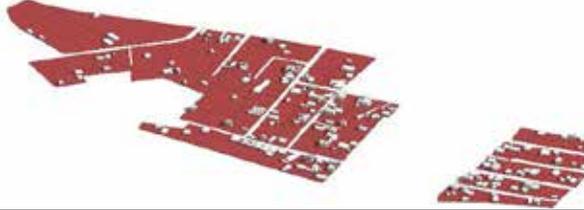
PIT		Tratamiento:	Consolidación							
PA-15		Amenazas y Riesgos								
				<b>Tsunami</b>  Los espacios habitables deben estar al menos 1m sobre el nivel natural del terreno y al menos 0.30m sobre el nivel de la acera; si la altura de la P.B. es inferior, no podrá tener espacios habitables.						
<b>Ubicación</b>		Punta Estrada								
<b>Área Total (Ha)</b>	12,44	<b>Número de Predios</b>	46	<b>Área predios (m²)</b>	121.511					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	10.823	<b>% ocupa P.B</b>	8,9%	<b>Equipamientos (m²)</b>	2.440					
<p>El tratamiento está asociado a consolidar el área a través de un proceso similar al que se ha producido históricamente, con un porcentaje bajo de ocupación del suelo, guardando coherencia con la conectividad limitada con el resto del área urbana y el hecho de estar rodeada por ecosistemas frágiles y en zonas de alto y muy alto riesgo. Es así que el proceso de consolidación no contempla un aumento poblacional significativo en áreas de riesgo.</p>										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación			Ocupación Actual							
										
PIT	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-15	5	3	3	5	53%	110%	1200	15	8	2
					<b>Máxima</b>					No Aplica
<p>* Todos los lotes catastrados y debidamente registrados previo a la promulgación de este PUGS que no cumplan con las medidas del lote mínimo podrán reducir los retiros laterales y posterior en una proporción equivalente a la diferencia en área que presentan con respecto del lote mínimo, y podrán incrementar su COS PB en un máximo de 10% y COS Total en un máximo del 20%. Ningún retiro podrá ser inferior a los 3m. *El área no edificada no podrá ser inferior al 45%, conservará la permeabilidad natural del suelo y estará cubierta por vegetación nativa y/o endémica.</p>										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
PIT	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
PA-15	R1, R2		CSB, CSS, ETB, EDB, PR, PS, QR, EJC, EJS, EJB			EDC, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los no enunciados en esta ficha.	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

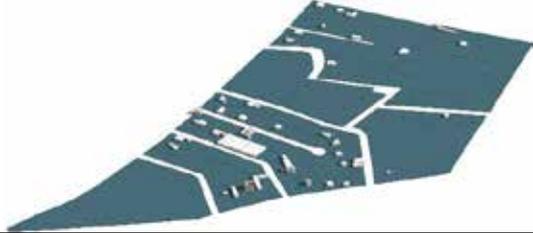
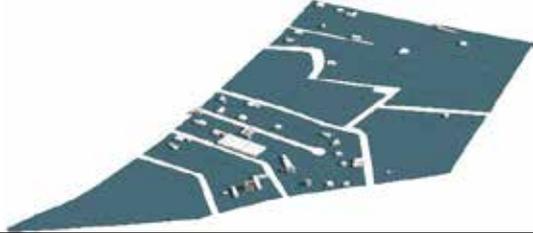
<b>PIT</b>		Tratamiento:		<b>Desarrollo</b>						
<b>PA-16</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				Grietas						
				*Recuperar grietas obstruidas a su condición natural - abiertas.*Mantener un retiro de al menos 5m de ambos bordes superiores de la grieta.						
<b>Ubicación</b>		El Mirador 1								
Área Total (Ha)		8,11	Número de Predios		5					
Área Construida P.B. (m²)		554	% ocupa P.B	0,8%	Área predios (m²)					
					Equipamientos (m²)					
					67.596					
					67.641					
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación				Ocupación Actual						
										
PIT	Retiros				Edificabilidad					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
PA-16	5	5	5	5	<b>Básica</b>					
					70%	180%	1500	20	12	3
					<b>Máxima</b>					
					No Aplica					
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>				Equipamiento						
<b>Usos Específicos</b>										
PIT	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>	<b>Uso prohibido</b>				
PA-16	EES, EEC, EEC, EKS, EKC, ESC, EBS, EDS, EDC, EGC, EMC, EMR, EVS, EVC		EEB, EKB, EBB, EGB, EUB, EUS, EUC, ETB, ETS, ETC, EJB, EJS, EJC, EJN, P		R1, CSC, CSS	Todos los no enunciados en esta ficha				

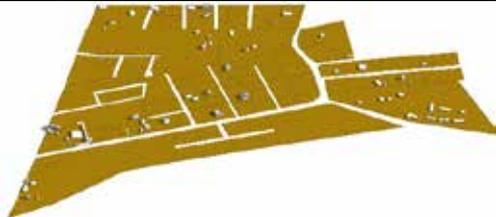
- 2.4.2.2. Fichas con la asignación de aprovechamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial urbanos de Bellavista

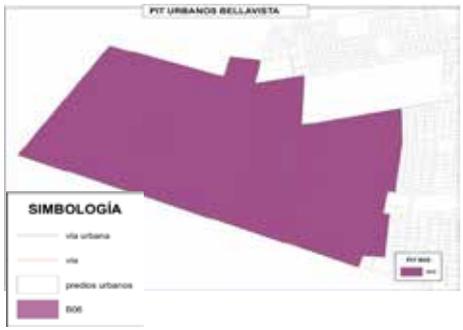
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>B-01</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
						No aplica				
<b>Ubicación</b>		Central Bellavista, 13 de Junio, Gordon Wolf, Las Palmas, Miconia								
<b>Área Total (Ha)</b>		13,03		<b>Número de Predios</b>		168				
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		17.930		<b>% ocupa P.B</b>		18,2%				
				<b>Área predios (m²)</b>		98.371				
				<b>Equipamientos (m²)</b>		34.681				
<p>El tratamiento de renovación se refiere principalmente al tratamiento del espacio público en relación a la necesidad de contar con mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles.                  * Se deberá impulsar la realización de estudios orientados a identificar la presencia de túneles de lava y la capacidad de soporte admisible de la roca. Una vez identificados los túneles se deberá establecer una zona de protección de túneles especificando los retiros mínimos con respecto de los mismos.</p>										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación				Ocupación Actual						
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS- PB	COS- Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-01	0	2	0	3	<b>Básica</b>					
					75%	225%	300	15	10	3
					<b>Máxima</b>					
					No aplica					
<p>*Adosamiento máximo = Un lateral                  *El área no edificada no podrá ser menor al 25% de la superficie de lote. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa.</p>										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>				Mixto (Residencial - Comercial)						
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>		<b>Uso prohibido</b>				
B-01	R1, R2, CSS, CSB	EEB, EES, EKS, ESS, EBS, EDS, EMB, EVS, EUS, ETS, EJS, EDB, EJB, EEC, EKB, ETB		I1, EKC, EES, EGB, EMS, EJC, CSC, CSS7, CSS4, CSS3		Todos los no contemplados en esta ficha.				
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>B-02</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				<b>Encañadas</b>  Hasta contar con los estudios pertinentes se deberá mantener un retiro mínimo de 5m desde los bordes superiores de las encañadas. *Las encañadas deberán mantenerse en su estado natural - abiertas.						
<b>Ubicación</b>		13 de Junio, Central Bellavista, Los Túneles 1								
<b>Área Total (Ha)</b>	21,85	<b>Número de Predios</b>	116	<b>Área predios (m<sup>2</sup>)</b>	198.214					
<b>Área Construida P.B. (m<sup>2</sup>)</b>	11.725	<b>% ocupación P.B</b>	5,9%	<b>Equipamientos (m<sup>2</sup>)</b>	13. 991					
El tratamiento de renovación se refiere principalmente al tratamiento del espacio público en relación a la necesidad de contar con mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles. *Se recomienda el desarrollo de estudios que orienten la definición de un área de protección de encañadas.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación			Ocupación Actual							
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-02	2	2	2	3	60%	120%	300	15	7	2
	<b>Máxima</b>						No aplica			
*Ocupación aislada. *El área no edificada no podrá ser menor al 40% de la superficie de lote. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
B-02	R1, R2		CSB, CSS, ETB, EDB, EEB, EKB, EJB, ESB, EMB			EMS, ETS, EBB, EES, EEC, EGB, EKS, EJS, ESS, I1, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los usos no mencionados en esta ficha	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>										
<b>B-03</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>												
					<b>Túneles de Lava</b> *Riesgo Alto y Muy Alto de Colapso. *No se podrá edificar sobre túneles identificados previo a la realización de los estudios pertinentes.		<b>Encañadas</b> Hasta contar con los estudios pertinentes se deberá mantener un retiro mínimo de 5m desde los bordes superiores de las encañadas. *Las encañadas deberán mantenerse en su estado natural - abiertas.							
<b>Ubicación</b>		Miconia, Gordon Wolf, Central Bellavista, Lotización Bolívar C.,												
<b>Área Total (Ha)</b>		18,66	<b>Número de Predios</b>		225	<b>Área predios (m²)</b>		163.886						
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		15.520	<b>% ocupa P.B</b>		9,5%	<b>Equipamientos (m²)</b>		415						
El tratamiento de renovación se refiere principalmente al tratamiento del espacio público en relación a la necesidad de contar con mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles.														
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>														
Ocupación					Ocupación Actual									
														
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>									
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos				
B-03	3	2	2	3	<b>Básica</b>		60%	120%	250	15	7	2		
					<b>Máxima</b>									
					No Aplica									
*Ocupación aislada. *El área no edificada no podrá ser menor al 40% de la superficie de lote. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa.														
<b>Uso del Suelo</b>														
<b>Uso General:</b>					Residencial									
<b>Usos Específicos</b>														
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>						
B-03	R1, R2	CSB, CSS, ETB, EDB, EEB, EKB, EJB, ESB, EMB			ETS, EBB, EES, EEC, EGB, EKS, EJS, ESS, I1, CSS7, CSS4, CSS3			Todos los usos no mencionados en esta ficha						
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento														

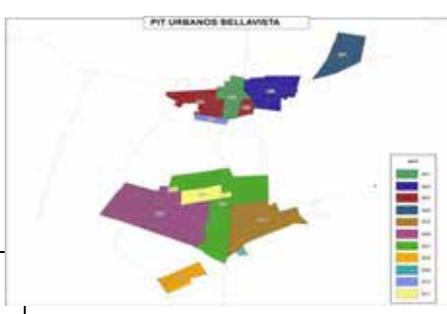
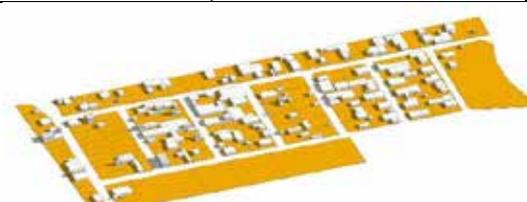
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Mejoramiento Integral</b>							
<b>B-04</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>									
						Túneles de Lava  *Riesgo Alto y Muy Alto de Colapso. *No se podrá edificar sobre túneles identificados previo a la realización de los estudios pertinentes.					
<b>Ubicación</b>		Los Túneles 2									
<b>Área Total (Ha)</b>		19,31		<b>Número de Predios</b>		71		<b>Área predios (m²)</b>		164. 268	
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		4. 918		<b>% ocupa P.B</b>		3,0%		<b>Equipamientos (m²)</b>		0	
El tratamiento de Mejoramiento Integral está asociado a la construcción de una estructura vial conectada y permeable, con cuerdas cuyo largo no supere los 250m en su lado más extenso; al mejoramiento del espacio público y vial, el arbolado urbano, la infraestructura peatonal y ciclista. * Se deberá impulsar la realización de estudios orientados a identificar la presencia de túneles de lava y la capacidad de soporte admisible de la roca. Una vez identificados los túneles se deberá establecer una zona de protección de túneles especificando los retiros mínimos con respecto de los mismos.											
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>											
Ocupación						Ocupación Actual					
											
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>						
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos	
B-04	3	3	3	3	<b>Básica</b>						
					60%	120%	600	20	7	2	
					<b>Máxima</b>						
						No Aplica					
*Ocupación aislada. Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo. *El área no edificada no podrá ser menor al 65% de la superficie de lote. *Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa.											
<b>Uso del Suelo</b>											
<b>Uso General:</b>						Residencial					
<b>Usos Específicos</b>											
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
B-04	R1		CSB, EDB, EEB, EKB, EJB, ESB, EGB, EMB			EES, EKS, I1, CSS			Todos los usos no mencionados en esta ficha		
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento											

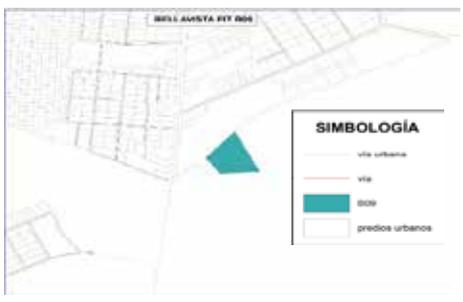
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Mejoramiento Integral</b>						
<b>B-05</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
						No Aplica				
<b>Ubicación</b>		Tomas de Berlanga, Jardines de Bellavista								
<b>Área Total (Ha)</b>		34,12	<b>Número de Predios</b>		136	<b>Área predios (m²)</b>		300.922		
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		6.315	<b>% ocupa P.B</b>		2,1%	<b>Equipamientos (m²)</b>		0		
El tratamiento de Mejoramiento Integral está asociado a la construcción de una estructura vial conectada y permeable que de continuidad a la estructura amanzanada preexistente, con cuadras cuyo largo no supere los 250m en su lado más extenso; al mejoramiento del espacio público y vial, el arbolado urbano, la infraestructura peatonal y ciclista.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación					Ocupación Actual					
										
PIT	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-05	3	3	3	3	<b>Básica</b>					
					60%	120%	600	15	7	2
<b>Máxima</b>										
No aplica										
*Ocupación Aislada.										
*El área no edificada no podrá ser menor al 40% de la superficie de lote.										
*Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
PIT	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
B-05	R1		CSB, EDB, EEB, EKB, EJB, ESB, EGB, EMB			EES, EKS, I1, CSS, CSX			Todos los usos no mencionados en esta ficha	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

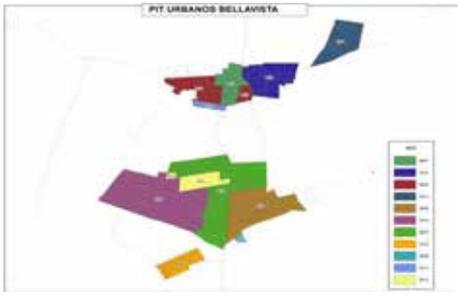
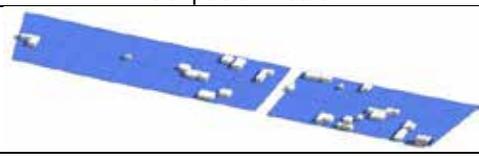
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento: A definirse en</b>		<b>Plan Parcial</b>						
<b>B-06</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				Encañada						
				*A tomarse en cuenta al momento de desarrollar el Plan Parcial						
<b>Ubicación</b>		Divino Niño								
<b>Área Total (Ha)</b>	72,74	<b>Número de Predios</b>		1.244	<b>Área predios (m²)</b>					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	31	<b>% ocupa P.B</b>		0,00%	<b>Equipamientos (m²)</b>					
<p>El PIT B-06 actualmente se encuentra bajo la subclasificación de suelo urbano de protección y requiere de un Plan Parcial que oriente su desarrollo a futuro - sería recomendable que aquello suceda una vez alcanzado la consolidación de los PIT dentro de suelo subclasificado como No Consolidado. *El plan parcial deberá ser financiado por el promotor bajo el seguimiento continuo por parte del GAD Municipal de Santa Cruz. *El plan parcial deberá incluir estudios sobre la capacidad hídrica, estudios de impacto al sistema hídrico de la Isla y en particular con relación a la grieta La Camiseta y un plan de dotación de servicios públicos con un cronograma detallado.</p>										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>				Ocupación Actual						
				<b>Sin Ocupación</b>						
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-06	A definirse mediante Plan Parcial				50%	50%	300,00	15,00	4,00	1,00
					<b>Máxima</b>					
					A definirse mediante Plan Parcial					
*Los retiros deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos por vegetación endémica y/o nativa.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
B-06	A definirse mediante Plan Parcial									

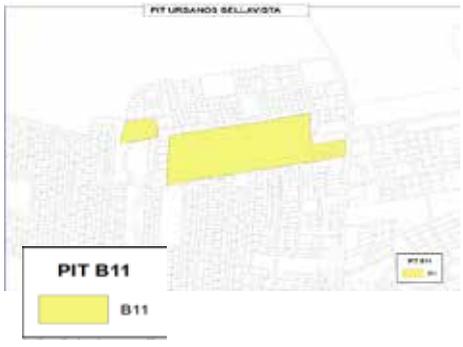
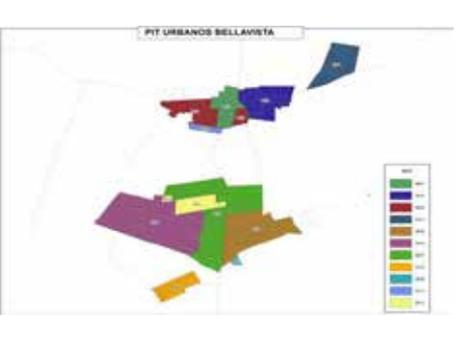
Lineamientos para el Plan Parcial	
<p>* Objetivo del plan parcial: Garantizar una adecuada calidad de vida para los futuros residentes, reducir su impacto sobre el ambiente y la calidad de vida de los residentes de otras áreas pobladas.</p>	
*Objetivos específicos:	Desarrollo y conclusión de los sistemas básicos de soporte.
	Determinación de la capacidad hídrica.
	Estudio de impacto y eliminación de riesgos sobre la red hídrica cantonal con especial atención a la grieta La Camiseta
	Estudio de riesgos y definición precisa del retiro de protección mínimo con respecto de ambos bordes superiores de la encañada.
	Incrementar el aprovechamiento urbanístico en función de los resultados de los estudios de riesgos.
Descripción	<p>Este plan parcial se desarrollará en un área de suelo urbano de protección, cumpliendo con la normativa establecida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. El plan deberá consolidar una red de sistemas públicos de soporte a escala barrial que beneficie tanto al área de protección como a la escala cantonal. Se debe estudiar el incrementar el aprovechamiento urbanístico con una edificabilidad máxima superior a la prevista en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). El plan incorporará medidas de gestión de riesgos conforme a la normativa nacional vigente y utilizará mecanismos de gestión de suelo como la integración inmobiliaria, reajuste de terrenos y cooperación entre partícipes.</p>

<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Consolidación</b>						
<b>B-07</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
 <p><b>SIMBOLOGÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— vía urbana</li> <li>— vía</li> <li>— predios urbanos</li> <li>— B-07</li> </ul>				<p>Túneles de Lava</p> <p>*Riesgo Alto y Muy Alto de Colapso. *No se podrá edificar sobre túneles identificados previo a la realización de los estudios pertinentes.</p>						
<b>Ubicación</b>		Miramar, El Bosque, Jardines de Bellavista								
<b>Área Total (Ha)</b>		53,33	<b>Número de Predios</b>		501					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		28,448	<b>% ocupa P.B</b>	7,0%	<b>Área predios (m²)</b> 403. 855					
					<b>Equipamientos (m²)</b> 0					
El tratamiento de consolidación se refiere a la existencia de una estructura urbana-vial relativamente aceptable, que aunque requiere de mayor conectividad (vías) en ciertos puntos, presenta condiciones adecuadas para su continua ocupación.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>			<b>Ocupación Actual</b>							
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-07	3	2	0	3	<b>Básica</b>					
					65%	150%	300	15	11	3
	<b>Máxima</b>						No Aplica			
* Ocupación aislada.										
* El tercer piso deberá retranquearse un mínimo de 3m con respecto de la línea de la fachada frontal. La superficie correspondiente al retranqueo no podrá ser cubierta.										
Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Residencial				
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>	
B-07	R1, R2		EEB, EEB, EKS, EBS, EDS, EMB, EVS, EUS, ETS, EJS, EDB, EJB, EEC, EKB, ETB, CSB			I1, EKC, EES, EGB, EMS, EJC, CSC, CSS			Todos los no contemplados en esta ficha.	
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

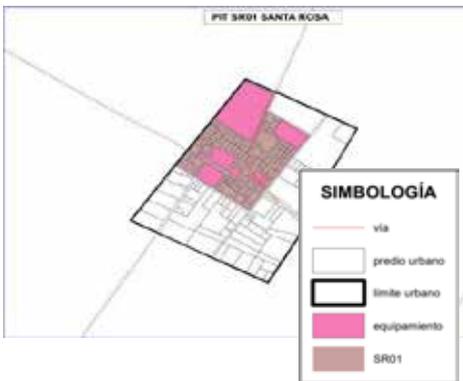
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Renovación</b>						
<b>B-08</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				No Aplica						
<b>Ubicación</b>		Parque Ecológico Artesanal								
<b>Área Total (Ha)</b>		10,55	<b>Número de Predios</b>		140					
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		18. 239	<b>% ocupación P.B</b>		21,10%					
			<b>Equipamientos (m²)</b>		0					
El tratamiento de renovación se refiere principalmente al tratamiento del espacio público en relación a la necesidad de contar con mejores y más amplias aceras, arbolado urbano y mejoras sustanciales en la red de espacio público y calles.										
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
<b>Ocupación</b>			<b>Ocupación Actual</b>							
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-08	3	3	0	3	<b>Básica</b>					
					75%	75%	300	10	7	1
<b>Máxima</b>										
No Aplica										
El adosamiento se permite únicamente a uno de los laterales. Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo.										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>						Industrial				
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
B-08	I1, I2		CSB, CSS, EJB, EJS, EMB, EVS, EJC		I3, CSS7			Todos los no enunciados en esta ficha		
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

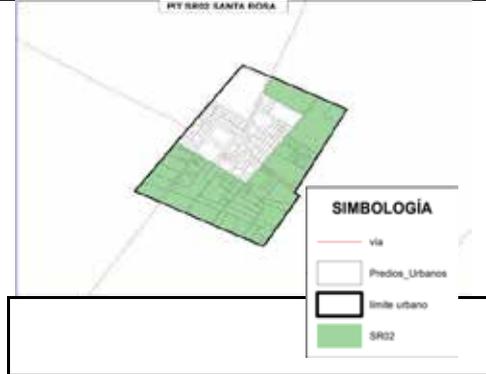
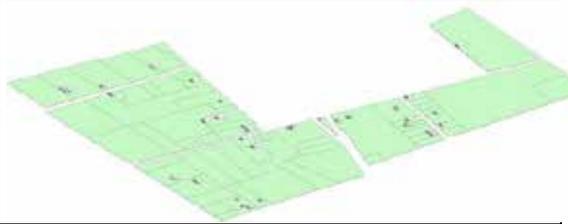
<b>PIT</b>		Tratamiento:		<b>Desarrollo</b>	
<b>B-09</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>			
				No Aplica	
<b>Ubicación</b>		Tomás de Berlanga			
<b>Área Total (Ha)</b>		1,00		<b>Número de Predios</b>	
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		0		<b>% ocupa P.B</b>	
				<b>Área predios (m²)</b>	
				<b>Equipamientos (m²)</b>	
				9.963	
				0,0%	
				0	
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
Ocupación				Ocupación Actual	
				Sin Ocupación	
<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>	
PIT	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	COS-PB	COS-Total
	Posterior (m)	Lote Mínimo Área (m²)		Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)
B-09	5	2	2	3	65%
					65%
					250
				12	4
				<b>Máxima</b>	
				No Aplica	
Ocupación aislada.					
<b>Uso del Suelo</b>					
<b>Uso General:</b>				Centros de diversión	
<b>Usos Específicos</b>					
PIT	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>
B-09	CSC2, CSC3		CSS7, EMB, ETB,		CSX, CSC6
<b>Uso prohibido</b>					
Todos los no enunciados en esta ficha					
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento					

<b>PIT</b>		Tratamiento:		<b>Desarrollo</b>						
<b>B-10</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>								
				No Aplica						
<b>Ubicación</b>		Lotización Bolívar C								
Área Total (Ha)	1,00	Número de Predios	1	Área predios (m²)	9.963					
Área Construida P.B. (m²)	0	% ocupa P.B	0,0%	Equipamientos (m²)	0					
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación			Ocupación Actual							
										
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-10	3	2	2	3	<b>Básica</b>					
					70%	140%	250	15	7	2
					<b>Máxima</b>					
No Aplica										
<p>Ocupación aislada.                  Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo.</p>										
<b>Uso del Suelo</b>										
<b>Uso General:</b>			Residencial							
<b>Usos Específicos</b>										
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>	<b>Uso prohibido</b>					
B-10	R1, R2	CSB, CSS, ETB, EDB, EEB, EKB, EJB, ESB, EMB		ETS, EBB, EES, EEC, EGB, EKS, EJS, ESS, I1, CSS7, CSS4, CSS3	Todos los usos no mencionados en esta ficha					
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

PIT		Tratamiento:		Conservación Residencial Controlada						
B-11		Amenazas y Riesgos								
				<p>*Riesgo Alto y Muy Alto de Colapso. *No se podrá edificar sobre túneles identificados previo a la realización de los estudios pertinentes. Se deberá mantener un retiro mínimo de 5m desde los bordes superiores de las encañadas. *Las encañadas deberán mantenerse en su estado natural - abiertas.</p>						
Ubicación		Lotización Bolívar C								
Área Total (Ha)		0,89	Número de Predios		5					
Área Construida P.B. (m²)		0	% ocupación P.B		0,0%					
		Área predios (m²)		103,231	Equipamientos (m²)					
				0						
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>										
Ocupación			Ocupación Actual							
			Sin Ocupación							
PIT	Retiros				Edificabilidad					
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos
B-11	3	2	1	2	Básica					
					60%	120%	300	15	11	2
					Máxima					
No Aplica										
Ocupación aislada. Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo.										
<b>Uso del Suelo</b>										
Uso General:			Residencial							
<b>Usos Específicos</b>										
PIT	Uso principal	Uso complementario		Uso restringido		Uso prohibido				
B.11	R1, R2	EEB, EEB, EKS, EBS, EDS, EMB, EVS, EUS, ETS, EJS, EDB, EJB, EEC, EKB, ETB, CSB		I1, EKC, EES, EGB, EMS, EJC, CSC, CSS		Todos los no contemplados en esta ficha.				
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento										

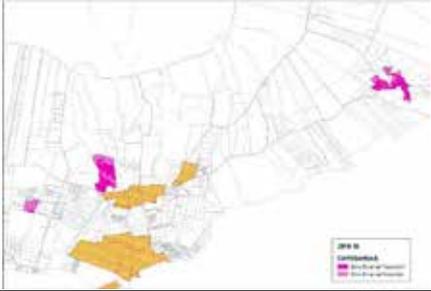
- 2.4.2.3. Fichas con la asignación de aprovechamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial urbanos de Santa Rosa

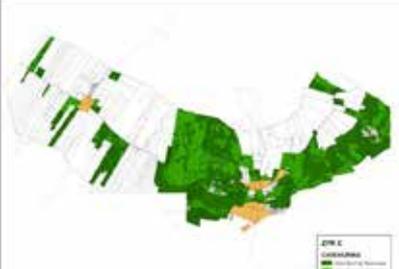
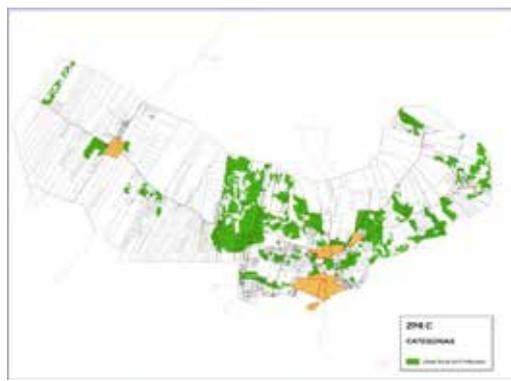
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Consolidación</b>							
<b>SR-01</b>		<b>Amenazas y riesgos</b>									
				No aplica							
<b>Ubicación</b>		Central Santa Rosa, 24 de Mayo,									
<b>Área Total (Ha)</b>	30,93	<b>Número de Predios</b>		100	<b>Área predios (m²)</b>						
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>	11,059	<b>% ocupación P.B</b>		7,9%	<b>Equipamientos (m²)</b>						
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>											
Ocupación				Ocupación Actual							
											
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>						
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS- Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos	
SR- 01	3	2	0	3	<b>Básica</b>						
							65%	195%	400	20	10
						<b>Máxima</b>					
						No aplica					
Adosamiento máximo = UN lateral											
Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo.											
<b>Uso del Suelo</b>											
<b>Uso General:</b>				Residencial							
<b>Usos Específicos</b>											
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>	<b>Uso complementario</b>		<b>Uso restringido</b>	<b>Uso prohibido</b>						
SR- 01	R1, R2	CSB, CSS, EEB, EES, EKS, ESS, EBS, EDS EMB, EVS, EUS, ETS, EJS, EDB, EJB, EEC, EKB, ETB		I1, EKC, EES, EGB, EMS, EJC, CSS7, CSS4, CSS3	Todos los no contemplados en esta ficha.						
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento											

<b>PIT</b>		Tratamiento:		<b>Mejoramiento Integral</b>							
<b>SR-02</b>		<b>Amenazas y Riesgos</b>									
					Encañada						
		<p>Hasta contar con los estudios pertinentes se deberá mantener un retiro mínimo de 5m desde los bordes superiores de las encañadas. *Las encañadas deberán mantenerse en su estado natural - abiertas.</p>									
<b>Ubicación</b>		Central Santa Rosa, 24 de Mayo									
<b>Área Total (Ha)</b>		17,95		<b>Número de Predios</b>		70		<b>Área predios (m²)</b>		280.336	
<b>Área Construida P.B. (m²)</b>		2552		<b>% ocupación P.B</b>		0,9%		<b>Equipamientos (m²)</b>		0	
<p>El tratamiento de Mejoramiento Integral está asociado a la construcción de una estructura vial conectada y permeable que dé continuidad a la estructura amanzanada preexistente en el PIT SR-01, con cuadras cuyo largo no supere los 250m en su lado más extenso; al mejoramiento del espacio público y vial, el arbolado urbano, la infraestructura peatonal y ciclista.</p>											
<b>Aprovechamiento del Suelo</b>											
Ocupación						Ocupación Actual					
											
<b>PIT</b>	<b>Retiros</b>				<b>Edificabilidad</b>						
	Frontal (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Posterior (m)	COS-PB	COS-Total	Lote Mínimo Área (m²)	Frente Mínimo (m)	Altura Máxima (m)	N° Pisos	
SR-02	3	2	2	3	<b>Básica</b>						
					70%	100%	700	20	7	2	
					<b>Máxima</b>						
						No aplica					
<p>Adosamiento máximo = UN lateral Los retiros y áreas no construidas deberán mantener conservar la capacidad natural de absorción del suelo.</p>											
<b>Uso del Suelo</b>											
<b>Uso General:</b>						Residencial					
<b>Usos Específicos</b>											
<b>PIT</b>	<b>Uso principal</b>		<b>Uso complementario</b>			<b>Uso restringido</b>			<b>Uso prohibido</b>		
SR-02	R1		CSB, EEB, EES, EKS, ESS, EBS, EDS, EMB, EVS, EUS, ETS, EJS, EDB, EJB, EEC, EKB, ETB, R2			I1, EKC, EES, EGB, EMS, EJC, CSS			Todos los no contemplados en esta ficha.		
Todos los equipamientos existentes en el PIT conservarán su uso como Equipamiento											

- 2.4.2.4. Fichas con la asignación de aprovechamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Rural

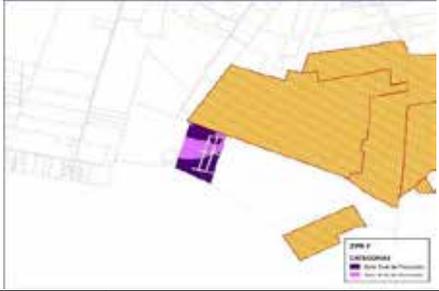
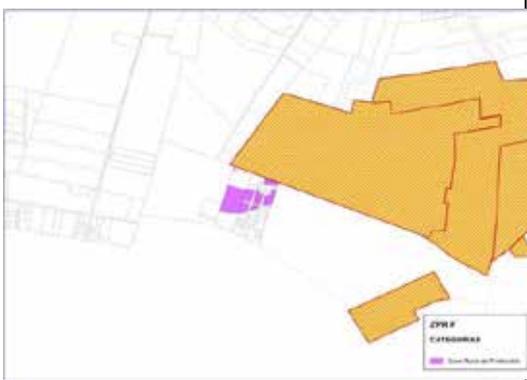
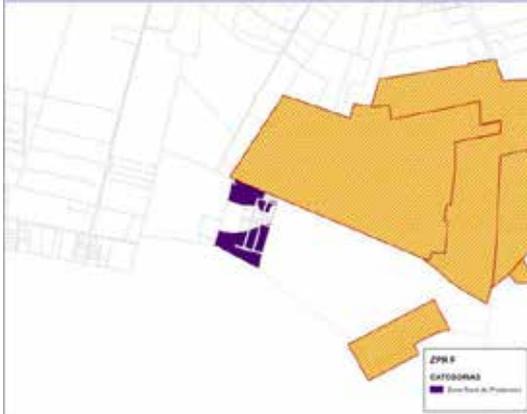
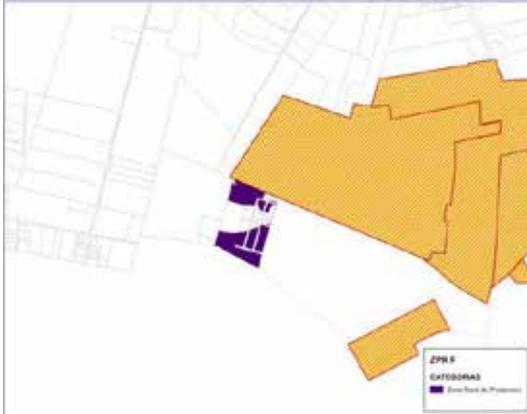
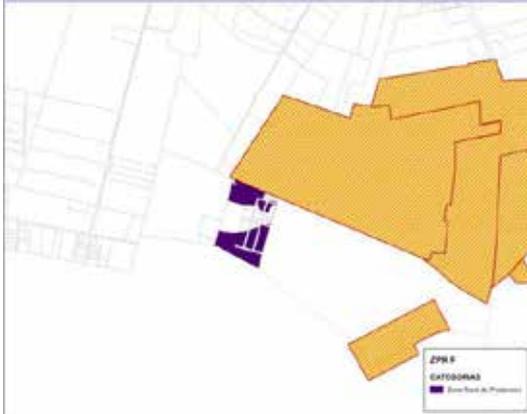
Zona de Planificación Rural		<b>ZPR</b>		<b>A</b>			
		Esta zona de planificación rural está conformada sobre la base de la estructura parcelaria y se compone predominantemente de lotes de 10.000m <sup>2</sup> o menos. Contiene lotes de mayor tamaño que deberán mantener una dimensión adecuada y suficiente para la realización de actividades agroproductivas, conforme a lo establecido en el Informe de Tratamientos Urbanísticos Complementarios.					
<b>Ubicación</b>	Bellavista, Santa Rosa	<b>Área Ha</b>	84,14	<b>Predios</b>	465	<b>Área predios Ha</b>	76,55
<b>Contiene:</b>	<b>Polígonos de Intervención Territorial Rurales</b>		ZPRA-1, ZPRA-2				
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>			<b>Promoción Productiva</b>		
<b>ZPRA-1</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				<b>Lote Mínimo (m<sup>2</sup>)</b>	
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		5	3	3	3	1.000	
		<b>Edificabilidad</b>					
<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>		<b>Pisos</b>			
25%	50%	8		2			
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>	<b>Prohibido</b>	
		AG	AGT	AGP, QR, PR, PS, EKB, CSS8	EJC, ETC, AGF, EU	Todos los no enunciados en este PIT	

Zona de Planificación Rural		<b>ZPR</b>		<b>B</b>			
		<p>Esta zona de planificación rural está configurada sobre la base de la estructura parcelaria y se compone predominantemente de lotes de entre 0,5Ha y 1Ha. Los lotes deberán mantener una dimensión adecuada y suficiente para la realización de actividades agroproductivas.</p>					
<b>Ubicación</b>	Bellavista, Santa Rosa	<b>Área Ha</b>	75,74	<b>Predios</b>	184	<b>Área predios Ha</b>	74,45
<b>Contiene:</b>	<b>Polígonos de Intervención Territorial Rurales</b>		ZPRB-1, ZPRB-2				
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Promoción Productiva</b>			
<b>ZPRB-1</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>					<b>Lote Mínimo (Ha)</b>
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		10	10	10	10		0,50
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>			<b>Pisos</b>
		5%	10%	8			2
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>		<b>Prohibido</b>
AG	AGT	AGP, QR, PR, PS, EKB, CSS8	EJC, ETC, CSB, AGF		Todos los no enunciados en este PIT		
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Recuperación Agroecológica Condicionada</b>			
<b>ZPRB-2</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>					<b>Lote Mínimo (Ha)</b>
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		10	10	10	10		0,50
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>			<b>Pisos</b>
		5%	10%	8			2
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>		<b>Prohibido</b>
AG	AGT	AGP, QR, PR, PS, EKB, CSS8	EJC, ETC, CSB, AGF		Todos los no enunciados en este PIT		

Zona de Planificación Rural		<b>ZPR</b>	<b>C</b>				
		<p>Esta zona de planificación rural se delimita sobre la base de la estructura parcelaria y se compone predominantemente de lotes con superficies entre 1Ha y 10Ha, áreas adecuadas para el desarrollo de actividades agropecuarias de tipo ganadero y forestal, motivo por el que el fraccionamiento debe ser limitado y condicionado.</p>					
Ubicación	Bellavista, Santa Rosa	Área Ha	4580,32	Predios	1,406	Área predios Ha	4.512,44
Contiene:	Polígonos de Intervención Territorial Rurales:		ZPRC-1, ZPRC-2				
<b>PIT</b>		Tratamiento:	Recuperación Agroecológica Moderada				
<b>ZPRC-1</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				<b>Lote mínimo (Ha)</b>	
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		10	10	10	15	1	
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>		<b>Pisos</b>	
		3%	5%	8		2	
		<b>Usos del suelo</b>					
<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				<b>Prohibido</b>		
	<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>				
AG	AGP	AGT, AGS, QR, PR, PS, ETC, AGZ, CSS8, AGF	EJC, ETC, EKS, EPZ, CSX, EU, CSS6, CSC6	Todos los no enunciados en este PIT			
<b>PIT</b>		Tratamiento:	Promoción productiva				
<b>ZPRC-2</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				<b>Lote mínimo (Ha)</b>	
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		10	10	10	15	1	
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>		<b>Pisos</b>	
		3%	5%	8		2	
		<b>Usos del suelo</b>					
<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				<b>Prohibido</b>		
	<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>				
AG	AGP	AGT, AGS, QR, PR, PS, ETC, AGZ, AGF, CSS8	EJC, ETC, EKS, EPZ, CSS1-CSS4, CSX, EU, CSS6, CSC6	Todos los no enunciados en este PIT			

<b>Zona de Planificación Rural</b>		<b>ZPR</b>	<b>D</b>				
		<p>Esta zona de planificación rural se delimita sobre la base de la estructura parcelaria y se compone predominantemente de lotes con superficies dentro del rango de las 10Ha y 50Ha, áreas adecuadas para el desarrollo de actividades agropecuarias de tipo ganadero y forestal, motivo por el que el fraccionamiento debe ser limitado y condicionado.</p>					
<b>Ubicación</b>	Bellavista, Santa Rosa	<b>Área Ha</b>	2927,48	<b>Predios</b>	379	<b>Área predios Ha</b>	2918,19
<b>Contiene:</b>	<b>Polígonos de Intervención Territorial Rurales:</b>		<b>ZPRD-1, ZPRD-2</b>				
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>	<b>Promoción Productiva</b>				
<b>ZPRD-1</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>					<b>Lote Mínimo (Ha)</b>
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		10	10	10	15		5
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>			<b>Pisos</b>
		1,0%	1,5%	8			2
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>	<b>Prohibido</b>	
AG	AGP	AGS, AGF, QR, PR, PS, AGS, AGZ	EJC, ETC, AGT, EIZ, CSS1-CSS4, EU	Todos los no enunciados en este PIT			
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>	<b>Recuperación Sostenible Integral</b>				
<b>ZPRD-2</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>					<b>Lote Mínimo (Ha)</b>
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		10	10	10	15		5
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>			<b>Pisos</b>
		1,0%	1,5%	8			2
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>	<b>Prohibido</b>	
AG	AGP	AGT, QR, PR, PS, AGF	AGS, EIZ, AGZ, EU	Todos los no enunciados en este PIT			

Zona de Planificación Rural		<b>ZPR</b>		<b>E</b>			
		<p>Esta zona de planificación rural se delimita sobre la base de la estructura parcelaria y se compone predominantemente de lotes con superficies superiores a las 50Ha, áreas adecuadas para el desarrollo de actividades agropecuarias de tipo ganadero y forestal, motivo por el que el fraccionamiento será limitado y condicionado.</p>					
Ubicación	Bellavista, Santa Rosa	Área Ha	3.380,4	Predios	147	Área predios Ha	3.363,86
Contiene:	<b>Polígonos de Intervención Territorial Rurales:</b>		ZPRE-1, ZPRE-2				
<b>PIT</b>		Tratamiento:		Promoción Productiva			
<b>ZPRE-1</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				Lote Mínimo (Ha)	
		Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior		
		10	5	5	5	5	
		<b>Edificabilidad</b>					
		COS PB	COS Total	Altura Máxima (m)		Pisos	
		0,05%	0,75%	8		2	
		<b>Usos del suelo</b>					
		Uso General	<b>Usos Específicos</b>				
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido	
		AG	AGP	AGF, AGS, R, PR, PS, AGZ	AGT, EJC	Todos los no enunciados en este PIT	
<b>PIT</b>		Tratamiento:		Recuperación Sostenible Integral			
<b>ZPRE-2</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				Lote Mínimo (Ha)	
		Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior		
		10	5	5	5	5	
		<b>Edificabilidad</b>					
		COS PB	COS Total	Altura Máxima (m)		Pisos	
		0,05%	0,75%	8		2	
		<b>Usos del suelo</b>					
		Uso General	<b>Usos Específicos</b>				
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido	
		AG	AGP	AGF, R, PR, PS	AGS, AGT, EJC, AGZ	Todos los no enunciados en este PIT	

Zona de Planificación Rural		<b>ZPR</b>		<b>F</b>			
		<p>Esta zona de planificación rural se delimita sobre la base de la estructura parcelaria correspondiente a la cooperativa de mecánicos y el lote mínimo se ajusta a las necesidades específicas de esta industria, la misma que ya opera en esa área con lotes de similar escala. Los retiros laterales están orientados a permitir la ventilación cruzada a través de las manzanas, en tanto, los retiros de los predios a ambos lados de las manzanas deben alinearse para generar corredores de ventilación.</p>					
<b>Ubicación</b>	Bellavista, Santa Rosa	<b>Área Ha</b>	4.884,61	<b>Predios</b>	25	<b>Área predios Ha</b>	4.884,61
<b>Contiene:</b>	<b>Polígonos de Intervención Territorial Rurales:</b>		ZPRE-1, ZPRE-2				
<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Promoción Productiva</b>			
<b>ZPRF-1</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				<b>Lote Mínimo (m²)</b>	
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		5	2	2	2	500	
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>		<b>Pisos</b>	
50%	75%	5		1			
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				<b>Prohibido</b>
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>		
		I1	I11	I12, I13, I14, CSB, EJB, EJS, EMB, EVS	AGT, EJC	Todos los no enunciados en este PIT	
		<b>PIT</b>		<b>Tratamiento:</b>		<b>Recuperación Sostenible Integral</b>	
<b>ZPRF-2</b>		<b>Aprovechamiento del Suelo</b>					
		<b>Ocupación del suelo</b>					
		<b>Retiros</b>				<b>Lote Mínimo (m²)</b>	
		<b>Frontal</b>	<b>Lateral 1</b>	<b>Lateral 2</b>	<b>Posterior</b>		
		5	2	2	2	500	
		<b>Edificabilidad</b>					
		<b>COS PB</b>	<b>COS Total</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>		<b>Pisos</b>	
50%	75%	5		1			
		<b>Usos del suelo</b>					
		<b>Uso General</b>	<b>Usos Específicos</b>				<b>Prohibido</b>
			<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>		
		I1	I11	I12, I13, I14, CSB, EJB, EJS, EMB, EVS	AGT, EJC	Todos los no enunciados en este PIT	

Zona de Planificación Rural			ZPR		<b>EU</b>		
			Esta zona de planificación rural corresponde al área rural de expansión urbana y contiene un solo polígono de intervención territorial el 6. Conforme a lo establecido en LOOTUGS se deberá realizar un Plan Parcial para que este PIT pueda ser clasificado como suelo urbano.				
Ubicación	Bellavista, Santa Rosa	Área Ha	34,19	Predios	212	Área predios Ha	33,33
<b>PIT</b>							
<b>6</b>				Tratamiento:		<b>Desarrollo</b>	
<b>6</b>				<b>Aprovechamiento del Suelo</b>			
<b>Ocupación del suelo</b>							
<b>Retiros</b>							
Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	Lote Mínimo (m²)			
5	3	3	3	500			
<b>Edificabilidad</b>							
COS PB	COS Total	Altura Máxima (m)		Pisos			
50%	90%	8		2			
<b>Usos del suelo</b>							
Uso General	<b>Usos Específicos</b>						
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido			
R	R1	R2, CSB, EEB, EJB, EDB, EKB, ETB, AGT	CSS, I1, EVS, EJS, EUS, EEC, EKS, EBS, ETS	Todos los no enunciados en este PIT			

2.4.2.5. Edificabilidad para predios que no cumplen el lote mínimo establecido para el PIT al que pertenecen:

Todos los lotes catastrados y debidamente registrados en el sistema municipal previo a la emisión del presente PUGS con áreas inferiores al lote mínimo establecido para el PIT-Rural al que pertenecen, deberán respetar los usos compatibles establecidos para el mismo; para estos predios se podrá recibir permiso de construcción para una vivienda unifamiliar acorde a las siguientes especificaciones:

Área de lote (m <sup>2</sup> ):	Retiros mínimos				Edificabilidad			
	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	COS P.B.	COS Total	Pisos	Altura máxima
Inferior a 500	3	1,50	1,50	3	40.0%	80.0%	2	8m
Entre 500,01 y 1.000	3	2	2	3	30.0%	60.0%	2	8m
Entre 1.000,01 y 2.000	5	3	3	3	25.0%	32.0%	2	8m
Entre 2.000,01 y 3.000	5	3	3	5	15.0%	22.0%	2	8m
Entre 3.000,01 y 4.000	5	5	5	5	10.0%	17.0%	2	8m
Entre 4.000,01 y 5.000	10	5	5	5	7.5%	14.0%	2	8m
Entre 5.000 y 7.500	10	10	10	10	6.0%	10.0%	2	8m
Entre 7.500,01 y 10.000	10	10	10	10	4.5%	8.0%	2	8m
Entre 10.000,01 y 15.000	10	10	10	10	3.5%	6.0%	2	8m
Entre 15.000,01 y 20.000	10	10	10	10	2.5%	4.5%	2	8m
Entre 20.000,01 y 30.000	10	10	10	10	2.0%	3.5%	2	8m
Entre 30.000,01 y 50.000	10	10	10	10	1.5%	2.5%	2	8m

## 2.5. ESTANDARES URBANÍSTICOS

La formulación de estándares urbanísticos para Santa Cruz, Galápagos, se basa en el marco normativo vigente, específicamente la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Reglamento de la Ley de Régimen Especial para la Provincia de Galápagos, así como otras normativas nacionales y locales aplicables. Estos estándares buscan garantizar un desarrollo urbano y rural sostenible, que responda a las necesidades actuales y futuras de la población, asegurando a la vez la conservación de los recursos naturales únicos del archipiélago.

El Parque Nacional Galápagos y las áreas rurales del cantón están sujetas a regulaciones estrictas que protegen los ecosistemas sensibles y las especies endémicas. Las directrices legales también contemplan la creación de mecanismos para el manejo de riesgos, la accesibilidad al medio físico, la protección del patrimonio natural y la implementación de medidas de sostenibilidad en el uso del suelo.

### 2.5.1. Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico

El desarrollo urbano y rural en Santa Cruz está sujeto a un control estricto para garantizar la conservación de los ecosistemas y especies endémicas. En este contexto, los siguientes principios son obligatorios:

Determinación de Usos de Suelo en Áreas Protegidas: Los usos del suelo en las áreas del Parque Nacional Galápagos que se encuentren dentro de los límites del cantón deben ser determinados de mutuo acuerdo entre el Municipio y las autoridades competentes, basados en estudios ambientales preliminares, que consideren la conservación del ecosistema.

Protección del Arbolado Urbano y Rural: Se considera de interés para la conservación cualquier ejemplar arbóreo con más de 10 años de antigüedad o un diámetro mayor a 20 cm. La Dirección de Gestión Ambiental debe llevar un inventario geo-referenciado de árboles importantes, con un plan de conservación del arbolado urbano que debe implementarse en un plazo máximo de dos años.

Porcentaje de Áreas Verdes y Comunes: De acuerdo con el COOTAD (Art. 424), para el cálculo del porcentaje de áreas verdes y comunales que deben dejarse a favor del municipio, se excluyen las zonas de riesgo, bordes de quebradas, riberas de ríos y áreas de protección ecológica. El porcentaje mínimo de suelo que debe reservarse para áreas verdes es del 15% y su máximo dependerá de las características del predio.

Manejo de los retiros de construcción: Los retiros de construcción deberán conservar la permeabilidad natural del suelo y estarán cubiertos de vegetación endémica y/o nativa.

### 2.5.2. Protección y mitigación de riesgos

Medidas de Protección en Proyectos de Construcción: Todo proyecto urbanístico debe incorporar medidas de protección contra incendios, derrames, inundaciones y otros riesgos ambientales. Se deberán especificar las medidas en los planos y documentos técnicos, asegurando que los edificios cuenten con sistemas preventivos y de evacuación adecuados.

Equipos e Instalaciones: Las edificaciones deberán estar equipadas con sistemas de detección y combate de incendios, y deben estar diseñadas para facilitar la evacuación en situaciones de emergencia. Asimismo, se deben implementar sistemas de drenaje adecuados para evitar inundaciones. Todos los sistemas, equipos y tomacorrientes eléctricos en áreas con riesgo alto y muy alto de inundación estarán al menos a 1m sobre el nivel natural del terreno.

### 2.5.3. Accesibilidad al medio físico y espacio público

Accesibilidad para Personas con Discapacidad: Todas las edificaciones públicas y privadas, así como los espacios públicos, deben garantizar el acceso a personas con discapacidad o movilidad reducida, eliminando obstáculos en el plano horizontal y en los cambios de nivel. Esta normativa se fundamenta en la Ley Orgánica de Discapacidades y el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042:2009.

Soluciones Técnicas en Edificaciones Rehabilitadas: En el caso de proyectos de rehabilitación, se deben adoptar las soluciones técnicas necesarias para mejorar la accesibilidad, sin comprometer la integridad estructural.

### 2.5.4. Ocupación y Edificabilidad

Coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja (COS PB): El COS previsto en el presente instrumento, asignado para cada uno de los PIT, tanto rurales como urbanos representa la superficie máxima absoluta destinada a construcción en planta baja. En caso que se contemple la posibilidad de acceder a una mayor edificabilidad (edificabilidad máxima), esta se alcanzará únicamente mediante el incremento en el número de pisos. Para ello deberá observarse en la Ficha de cada PIT si el último piso contempla la obligatoriedad de desfase o retranqueo con respecto de la línea de fachada de los pisos inferiores.

La única excepción prevista a la limitación respecto del aumento del COS PB es mediante la aplicación de Plan Parcial.

Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS Total): El coeficiente de ocupación del suelo total asignado a cada uno de los PIT representa el área total construida permitida dentro del lote.

Altura de Edificación y Entrepisos: Con el propósito de facilitar y promover la ventilación natural en los espacios habitables se prevé una altura máxima de planta baja de 4 metros de piso a piso. Los entrepisos superiores tendrán una altura máxima de 3.5m de piso a piso en suelo urbano y de 4m de entrepiso el segundo piso de las edificaciones en suelo rural.

### 2.5.5. Equipamientos y Espacios Públicos

Proporción de Equipamientos y Servicios Básicos: Los equipamientos urbanos como centros de salud, educativos, recreativos y culturales deben estar distribuidos equitativamente, respetando un estándar mínimo de 2,5 m<sup>2</sup> por habitante en áreas urbanas.

Espacios Públicos y Áreas Verdes: Se debe garantizar que al menos el 15% del área de cada desarrollo esté destinado a áreas verdes en suelo rural, y de 25% mínimo en zonas rurales. Todos los residentes de áreas urbanas deben tener acceso a un área verde y/o recreativa, de ocio y/o esparcimiento a una distancia correspondiente a un radio de 500m máximo desde su lugar de residencia.

### 2.5.6. Riesgos y Amenazas

Zonas de Riesgo: Las áreas vulnerables por su ubicación en zona susceptible a tsunamis e inundaciones, así como aquellas próximas o afectadas por encañadas o cañadas, grietas, túneles de lava, barrancos y otros - estarán sujetas a estrictas restricciones de uso del suelo y edificabilidad. En estos casos, se limita la ocupación y se prohíbe la edificación en áreas de alto riesgo.

Medidas de Mitigación: Se requiere que en las áreas con riesgo medio se implementen medidas de mitigación, tales como sistemas de drenaje, barreras de contención y sistemas de alerta temprana.

### 2.5.7. Sistemas de movilidad y conectividad

El sistema de movilidad de Santa Cruz, Galápagos, debe ser tratado como parte integral del espacio público interconectado, que no solo facilita el desplazamiento eficiente de las personas, sino que también promueve un entorno urbano inclusivo, seguro y sostenible. El enfoque de la movilidad en este contexto debe priorizar la movilidad no motorizada de acuerdo con la pirámide invertida de la movilidad, que coloca al peatón en el centro de la planificación, seguido por los ciclistas, usuarios de transporte público, transporte de bienes y servicios, vehículos compartidos y transporte comercial, y finalmente, vehículos motorizados privados.

Este esquema también debe garantizar la protección y conservación del patrimonio natural de las islas, asegurando que las áreas verdes y corredores ecológicos estén plenamente integrados dentro del sistema de movilidad, fomentando un entorno armonioso y saludable.

**Jerarquía Vial y Esquema de Desplazamientos:** El sistema vial de Santa Cruz se estructura en una jerarquía vial que asigna a cada tipo de vía un rol específico en términos de tráfico y uso, buscando evitar la congestión en áreas residenciales y promoviendo un tránsito organizado:

**Vías Principales (Avenidas y Corredores Urbanos):**

- Las vías principales están destinadas a la circulación de vehículos motorizados. Se localizan en las zonas periféricas y ejes principales de la ciudad, asegurando que las áreas residenciales y comerciales no se vean afectadas por el tránsito pesado o de paso. En estas vías el espacio para peatones y ciclistas deberá ser separado del tránsito motorizado y priorizado frente al mismo.
- Estas vías son las únicas permitidas para vehículos de carga y tránsito interparroquial, minimizando la entrada de vehículos pesados en zonas residenciales.
- Velocidad máxima en vías principales urbanas: 30km/h.

**Calles secundarias**

- Estas vías están destinadas al flujo motorizado de menor velocidad e impacto que las vías principales. Estas complementan a las vías principales en términos de conectividad debido a que se componen de ejes continuos y directos.
- El grado de segregación y protección de peatones y ciclistas será inferior al de las vías principales, sin embargo, el espacio destinado a la circulación de modos no motorizados se mantendrá separada del tráfico motorizado.
- Velocidad máxima en vías secundarias urbanas 20km/h.

**Calles locales**

- Las calles locales están diseñadas para baja velocidad y circulación local. Se debe evitar que estas calles se utilicen como vías de paso o desfogue para el tránsito motorizado. En estas vías, se prioriza el tránsito de peatones y ciclistas, incorporando espacios compartidos que favorecen la convivencia y la seguridad.
- Las zonas de tráfico calmado, donde la velocidad está limitada a 20-30 km/h, se implementarán en áreas residenciales y comerciales densas, con señalización clara y elementos de infraestructura como badenes y reductores de velocidad.

- Velocidad máxima en calles locales: entre 10kmh y 5kmh.

#### Conectividad entre Zonas y Sectores:

- Las vías principales y secundarias estarán diseñadas para conectar las áreas urbanas con las zonas productivas rurales de manera eficiente, garantizando que los productos agrícolas y servicios puedan desplazarse rápidamente sin necesidad de transitar por áreas residenciales.
- Se establecerán corredores verdes y azules a lo largo de las vías de mayor impacto y circulación tanto no motorizada como motorizada, conectarán áreas verdes e incorporarán elementos naturales que reduzcan el impacto visual y ambiental del tránsito motorizado, reducirán el efecto de isla de calor urbana y buscarán mejorar la calidad del espacio público, la experiencia del usuario y la calidad de vida de las áreas urbanas en términos generales.

#### Integración de la Movilidad No Motorizada y la Pirámide Invertida de la Movilidad

- La pirámide invertida de la movilidad prioriza los modos de transporte más sostenibles y menos contaminantes, comenzando por los peatones, seguidos por ciclistas, transporte público y, finalmente, vehículos motorizados. En Santa Cruz, se adoptarán los siguientes lineamientos
- Prioridad del Peatón:
  - Las aceras y cruces peatonales seguros serán fundamentales en el diseño del espacio público. Todas las vías principales y secundarias deberán tener aceras amplias, continuas, y accesibles para personas con discapacidad. Las calles locales podrán incorporar infraestructuras separadas o funcionar como plataformas únicas compartidas. Además, en las intersecciones críticas, se implementarán cruces elevados (a nivel de acera) o señalizados para garantizar la seguridad de los peatones.
  - Se deben incluir espacios peatonales exclusivos en zonas de alta concentración comercial, reduciendo o eliminando completamente el tránsito motorizado en determinados horarios para favorecer la movilidad a pie.
- Movilidad Ciclista:
  - Las Ciclovías segregadas y carriles compartidos con baja velocidad deberán formar una red continua que permita a los ciclistas desplazarse por toda la ciudad sin interrupciones. Esta red estará conectada a los principales equipamientos públicos y áreas de esparcimiento, garantizando el acceso seguro y fluido.

- En todas las intersecciones, se deben prever espacios para aparcamientos de bicicletas y se debe fomentar su uso a través de incentivos como descuentos en transporte público o incentivos fiscales para comercios que instalen estacionamientos de bicicletas.
- Transporte Público y Reducción del Tránsito Motorizado.
  - Uno de los problemas principales en Puerto Ayora es la alta circulación de camionetas-taxi, que genera congestión, degradación del entorno y espacio público y un impacto ambiental negativo. Para contrarrestar esto, se propone la creación de, como mínimo, una ruta de bus urbana eficiente, que no solo reduzca el uso de taxis, sino que también mejore la movilidad en toda el área urbana.
- Reducción de Vehículos Motorizados Privados:
  - Para reducir la dependencia del automóvil privado, se deben implementar restricciones en el número de estacionamientos en las zonas urbanas más densas. Esto irá acompañado de la promoción de la movilidad activa (caminar y bicicleta) y el uso del transporte público. En todo momento se priorizará la movilidad no motorizada y la arborización urbana frente a la movilidad y el espacio motorizados.
  - Se deberán explorar alternativas de movilidad compartida bicicletas públicas, integrando estas opciones con la red de transporte público y las ciclovías para facilitar y fomentar su uso.

#### Corredores Verdes y Azules: Integración de la Movilidad con el Entorno Natural

La creación de corredores verdes y azules, propuesta fundamental como parte de la red integral de áreas verdes y espacio público, con el sistema vial y de movilidad de Santa Cruz tiene como objetivo no solo mejorar la conectividad, sino también preservar y mejorar el entorno natural que rodea las áreas urbanas:

- Corredores Verdes:
  - Los corredores verdes son zonas que combinan vegetación con infraestructuras peatonales y ciclistas, conectando los parques urbanos con las áreas naturales. Estos corredores deben ser diseñados para permitir una movilidad no motorizada fluida y segura, a la vez que actúan como espacios de recreación y contribuyen a la biodiversidad urbana.
  - En todas las vías y áreas públicas, se deben sembrar árboles nativos y vegetación de bajo mantenimiento que no solo ayuden a mitigar el ruido y la contaminación del tráfico motorizado, sino que también contribuyan a la reducción de la temperatura urbana, generando microclimas más agradables, especialmente en época caliente.

- Corredores Azules:
  - Los corredores azules son espacios públicos que integran cuerpos de agua y sistemas de drenaje sostenible (SUDS). Estos espacios ayudan a gestionar el agua de lluvia y evitar inundaciones, al mismo tiempo que crean paisajes agradables que invitan a la recreación y promueven la biodiversidad.
  - Las vías que crucen o estén próximas a zonas de agua natural como quebradas o cauces estacionales y en especial todas aquellas que atraviesen áreas con riesgo de inundación, deberán contar con un diseño que evite el impacto negativo sobre estos sistemas hídricos y que ayude a mitigar los riesgos de inundación, integrando sistemas de drenaje permeable y áreas verdes de amortiguamiento.
- Movilidad Sostenible y Cero Emisiones
  - Dado el frágil equilibrio ambiental de las islas, es necesario que todo el sistema de movilidad apunte a ser sostenible y de cero emisiones. Las políticas de movilidad en Santa Cruz deben promover una transición hacia la movilidad no motorizada y vehículos eléctricos para los sistemas de transporte público y comercial, con un manejo adecuado, responsable y sostenible de las baterías y otros componentes de este tipo de vehículos.
- Electrificación de la Flota de Transporte Público y Privado:
  - Se establecerán incentivos fiscales y subvenciones para el reemplazo de vehículos motorizados que operan como transporte público interparroquial por vehículos eléctricos y la instalación de infraestructura de carga, tanto para vehículos comerciales como para el transporte público.
- Movilidad Activa y Salud Pública:
  - Se promoverá la movilidad activa no solo como una alternativa de transporte, sino también como una medida de salud pública que fomente el ejercicio diario y reduzca los riesgos asociados con la inactividad física, como enfermedades cardiovasculares y obesidad.

#### 2.5.8. Densificación urbana

El desarrollo de áreas urbanas compactas y eficientes es fundamental para reducir la expansión urbana, maximizar el uso de la infraestructura existente y evitar el fraccionamiento del suelo rural. Para lograr esto, se establecen los siguientes estándares:

- Densificación en Áreas Urbanas Consolidadas:

- Se promueve la densificación en áreas urbanas consolidadas mediante la implementación de incentivos fiscales y normativos para el desarrollo de edificaciones multifamiliares y viviendas colectivas.
- La densidad mínima permitida en áreas urbanas será de 75 hab./ha, asegurando un aprovechamiento óptimo de la infraestructura existente y evitando el desarrollo de áreas de baja densidad que promuevan la expansión urbana, la dispersión de la población y el fraccionamiento del suelo rural.

### 2.5.9. Sistemas de Infraestructura y Servicios Básicos

El acceso equitativo a servicios básicos es un factor clave para mejorar la calidad de vida y garantizar la sostenibilidad urbana. Los estándares para la provisión y expansión de infraestructura deben evitar la dispersión poblacional y asegurar que las áreas consolidadas cuenten con la capacidad necesaria para atender la demanda:

- Cobertura de Servicios Básicos:
  - Se garantiza una cobertura del 100% de agua potable y electricidad en áreas urbanas y periurbanas, asegurando que todas las edificaciones cuenten con conexión a la red de servicios básicos. Se deberá continuar con el proceso de provisión de saneamiento hacia todas las áreas urbanas mediante mecanismos que se ajusten a la realidad específica de cada sector.
  - En áreas rurales, se priorizará la instalación de infraestructuras de bajo impacto ambiental, como sistemas de recolección de aguas pluviales y energía renovable.
- Capacidad de la Infraestructura:
  - Las redes de infraestructura deberán ser planificadas en función de la capacidad receptiva potencial de las áreas urbanas, permitiendo que las zonas ya urbanizadas absorban el crecimiento poblacional proyectado sin necesidad de expandir el suelo urbano.

### 2.5.10. Espacios Públicos de Calidad

La provisión de espacios públicos de calidad es fundamental para crear entornos urbanos más atractivos y habitables, que fomenten la interacción social y reduzcan la presión sobre las áreas rurales. Para ello, se adoptan los siguientes estándares:

- Distribución Equitativa de Espacios Públicos:
  - Cada área urbana consolidada debe contar con un espacio público accesible a menos de 500 metros de distancia desde cualquier punto de su

entorno residencial. Estos espacios públicos deben incluir áreas recreativas, parques infantiles, y zonas de descanso.

- Mantenimiento y Rehabilitación de Áreas Verdes:
  - Los espacios públicos, incluidos los parques y áreas recreativas, deberán estar sujetos a un plan de mantenimiento regular, con un mínimo del 5% del presupuesto municipal asignado para su rehabilitación y conservación. En áreas con árboles de importancia ecológica, se deberán adoptar medidas de protección y control.
- Diseño Inclusivo y Accesibilidad Universal:
  - Todos los espacios públicos deben ser diseñados siguiendo los principios de accesibilidad universal, eliminando barreras físicas y asegurando el acceso de personas con movilidad reducida, en conformidad con el RTE INEN 042:2009.

#### 2.5.11. Protección del Suelo Rural y Promoción de la Producción Agropecuaria

Para evitar el fraccionamiento del suelo rural y fomentar la producción agropecuaria sostenible, se establecen estándares que regulen el uso del suelo rural, promoviendo actividades productivas de bajo impacto ambiental y evitando la expansión urbana:

- Limitación del Fraccionamiento del Suelo Rural:

El presente estándar urbanístico se estructura sobre las disposiciones referentes a las Unidades de Producción Familiar (UPF) mínimas establecidas en la Ordenanza Nro. 075-2018, conforme a los siguientes artículos extraídos de la misma:

Art. 85.1 - La UPF, es una unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria; su producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural, satisfacer sus necesidades básicas y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Art. 85.2 - Debe potenciar la aptitud agropecuaria para satisfacer la demanda de productos alimenticios para la población de forma sostenible y sustentable en el Régimen Especial de Galápagos, como lo determina la LOREG.

Art. 85.3 - La UPF, en el área rural del cantón Santa Cruz está en el rango de 1,00 Ha a 5,00 Has., para la zona agroecológica agrícola y 12 Ha. para la zona agroecológica pecuario.

Art. 85.4 - Las actividades principales del área agrícola en donde se aplicará la UPF corresponden a las descritas en el siguiente cuadro:

ACTIVIDAD	SUPERFICIE (Ha)
AGRÍCOLA	1,00
GANADERA	8,00
FORESTAL	5,00
GANADERA- FORESTAL (SYLVOPASTORIL)	12,00
AGRICOLA, GANADERA, FORESTAL	10,00

Art. 85.5- el Sector rural del cantón Santa Cruz para efectos de la aplicación de la UPF se divide en 10 sectores divididos en tres zonas agroecológicas: producción agrícola; producción agrícola forestal y producción agrícola, ganadera, forestal, en la que se determina el tamaño de UPF según la tendencia de uso.

ID	SECTOR	ZONA AGROECOLÓGICA	ÁREA (Ha)	Tamaño UPF (Ha)
1	SALASACA	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	725	5,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	150	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	57	
2	SANTA ROSA	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	1212	5,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	720	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	181	
3	EL CARMEN	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	1722	5,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	335	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	137	
4	EL OCCIDENTE	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	512	1,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	53	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	437	
5	MEDIA LUNA	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	180	5,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	70	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	320	
6	LOS GUAYABILLOS	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	534	1,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	70	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	320	
7	AGUACATAL	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	98	1,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	52	
8	BELLAVISTA	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	390	1,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	43	
9	EL CAMOTE	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	891	5,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	318	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	258	
10	EL CASCAJO	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	877	1,00
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL	163	
		PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL	301	

- Sin perjuicio de lo establecido en los aprovechamientos de cada uno de los polígonos de Intervención Territorial Rurales, se restringe la subdivisión del suelo rural por debajo de la unidad productiva familiar mínimo establecida en el presente estándar urbanístico; salvo que la unidad agraria competente disponga que un mayor fraccionamiento resultase en una mayor producción agropecuaria, justificada en una propuesta que así lo demuestre.
- Promoción de la Agroecología y Silvicultura Sostenible:
  - Los predios rurales deberán adoptar prácticas agropecuarias sostenibles, como la agroecología y los sistemas agroforestales. Se implementarán incentivos para proyectos que utilicen métodos de producción respetuosos con el ambiente, como la reducción del uso de agroquímicos y la promoción de la biodiversidad.
- Compatibilización de Usos Productivos y Conservación Ambiental:
  - Se establecerá un marco para compatibilizar el uso agropecuario con la conservación de áreas protegidas. Los proyectos agropecuarios deberán contar con un plan de manejo ambiental que garantice que no se comprometa la integridad y la biodiversidad de los ecosistemas y sistemas aledaños - incluyendo la red hídrica cantonal.
- Gestión Integral del Suelo Urbano y Rural
  - La gestión del suelo debe ser integral, asegurando un uso eficiente y sostenible que priorice las necesidades locales sin comprometer el entorno natural:

#### 2.5.12. Instrumentos de Gestión del Suelo:

- Se aplicarán instrumentos como la captura de plusvalías, la cesión de suelo para equipamientos y la densificación controlada, con el fin de garantizar un desarrollo urbano coherente que maximice los beneficios públicos y reduzca los impactos negativos de la expansión urbana desordenada.

#### 2.5.13. Protección de la Biodiversidad y los Espacios Naturales

En Santa Cruz, la protección de la flora y fauna endémicas es una prioridad fundamental, dada la riqueza única de especies endémicas. Por lo tanto, el desarrollo urbanístico debe incorporar medidas claras que minimicen el impacto sobre la flora y fauna local.

- Zonas de Protección y Restauración Ecológica:
  - Se prohíbe la urbanización en áreas consideradas de alta sensibilidad ecológica, como las zonas cercanas a áreas de anidación de especies endémicas o corredores biológicos. Estas áreas serán designadas como zonas

de restauración ecológica, donde se promoverá la regeneración natural y la reintroducción de especies nativas.

- En las áreas urbanas y rurales, cualquier construcción o actividad productiva que afecte a especies protegidas deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental previa. Los proyectos deberán incluir medidas para mitigar y compensar cualquier impacto negativo.
- Manejo de Especies Invasoras:
  - Se implementarán programas de control y erradicación de especies invasoras como parte de cualquier nuevo proyecto urbanístico o agropecuario en áreas rurales y cercanas a zonas de conservación. Estos programas deberán incluir la capacitación de los habitantes locales sobre las mejores prácticas de manejo.

#### 2.5.14. Vivienda de Interés Social (VIS) y Programas de Rehabilitación

Para consolidar las áreas urbanas y mejorar la calidad de vida de los habitantes, se deben crear mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda de interés social y se promuevan programas de rehabilitación de áreas deterioradas.

- Normativas para Vivienda de Interés Social:
  - Se deberá cumplir con los porcentajes y parámetros establecidos para los sectores sujetos a albergar VIS en cada nuevo desarrollo debe destinarse a la construcción de vivienda de interés social, con densidades adecuadas para aprovechar al máximo la infraestructura existente.
  - Se deben establecer incentivos fiscales y exenciones de impuestos para desarrolladores que construyan proyectos de vivienda de interés social, garantizando que los costos sean accesibles para los sectores de menores ingresos.
- Rehabilitación de Áreas Deterioradas:
  - Los programas de rehabilitación urbana deben priorizar la densificación de áreas deterioradas y la mejora de la infraestructura, equipamientos y espacios públicos. Los proyectos de regeneración urbana deben incluir la construcción de nuevas viviendas, la renovación de las existentes y la mejora de los servicios básicos.
- Garantías de Calidad en la Vivienda Social:
  - Las viviendas de interés social deberán cumplir con estándares mínimos de habitabilidad, incluyendo el acceso a servicios básicos, ventilación e iluminación adecuada y materiales de construcción sostenibles. Se aplicarán

auditorías periódicas para garantizar el cumplimiento de estos estándares y el cumplimiento de la norma nacional vigente asociada a la construcción, los espacios habitables y la vivienda de interés social.

### 2.5.15. Infraestructura Verde y Gestión de Recursos Hídrico

Las infraestructuras verdes son esenciales para mitigar los efectos del cambio climático, mejorar la calidad de vida y proteger el entorno natural. En Santa Cruz, la conservación del ciclo hidrológico y el manejo adecuado de los recursos hídricos es clave:

- Corredores Verdes y azules

Se deben establecer corredores verdes que conecten las áreas naturales con los espacios urbanos, creando parques lineales que sigan las encañadas o cañadas, y áreas de recarga acuífera. Estos corredores deben integrar áreas peatonales y ciclovías, promoviendo la movilidad activa y la conservación del paisaje.

- Control de Escorrentías y Recarga de Acuíferos:
  - Las infraestructuras verdes deben incluir sistemas para captar y retener escorrentías durante la temporada de lluvias, asegurando la recarga de acuíferos y reduciendo el riesgo de inundaciones.
  - Los proyectos urbanos deberán garantizar que los retiros de construcción conserven la permeabilidad natural del suelo evitando la impermeabilización de las superficies no construidas. Para la implementación de pisos y superficies duras en el área no construida de los predios sólo se podrá utilizar materiales permeables que garanticen la conservación de la capacidad de absorción del suelo.
- Sistemas para el Uso Eficiente del Agua:
  - Se incentivará la implementación de tecnologías para la gestión eficiente del agua en todos los proyectos, como la instalación de sistemas de riego por goteo, recolectores de agua de lluvia y el uso de plantas nativas que requieren menos agua y mantenimiento.

### 2.5.16. Gestión de Residuos y Saneamiento Ambiental

La gestión de residuos es un aspecto clave para la sostenibilidad ambiental en un contexto tan frágil como Galápagos. El aumento de la población y la actividad económica generan desafíos importantes en el manejo adecuado de los desechos sólidos y aguas residuales. Para garantizar una ciudad limpia y sostenible, los siguientes estándares deben ser implementados:

- Sistemas de Recogida y Tratamiento de Residuos:

- Todos los desarrollos urbanos y rurales deben incluir sistemas integrados de separación, recolección y reciclaje de residuos en origen, promoviendo una economía circular en la gestión de los desechos.
- Se priorizará la construcción de plantas de tratamiento de residuos sólidos para reducir la cantidad de desechos enviados a vertederos o de regreso al continente y minimizar el impacto ambiental. Estas plantas deberán estar equipadas con tecnologías que faciliten el reciclaje, compostaje y reutilización de materiales.
- Tratamiento de Aguas Residuales:
  - Todos los proyectos urbanísticos deberán contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales, garantizando que no haya vertidos sin tratar a fuentes de agua naturales o al mar. Se deben implementar planta de tratamiento de aguas residuales de última tecnología en todos los asentamientos urbanos, y fomentar la reutilización de aguas tratadas para riego de áreas verdes.
- Gestión de Residuos Orgánicos:
  - Se deberá fomentar el compostaje de residuos orgánicos en comunidades y desarrollos habitacionales, integrando esta práctica como parte de los programas de educación ambiental y agroecología en las áreas rurales.

## **2.6. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS**

El desarrollo urbano ordenado, inclusivo y sostenible requiere una adecuada planificación y asignación de suelo para equipamientos, infraestructura y espacios públicos, elementos fundamentales para garantizar una alta calidad de vida para los habitantes. Esta sección responde a la necesidad de planificar de manera integral y eficiente las áreas destinadas a estos usos, en función de las demandas actuales y proyectadas de la población, asegurando que los servicios básicos, las áreas de recreación y los equipamientos sociales se distribuyan equitativamente en el territorio.

Conforme a las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Reglamento de la Ley de Régimen Especial para la Provincia de Galápagos, y las normas específicas de ordenamiento territorial, la planificación de estos espacios debe responder no solo a las necesidades sociales y demográficas, sino también a las características geográficas, ambientales y urbanísticas del territorio. La correcta identificación y cuantificación de las áreas para equipamientos e infraestructura es crucial para garantizar la accesibilidad, funcionalidad y sostenibilidad de los servicios en las áreas urbanas y rurales de Santa Cruz.

2.6.1. Análisis de la demanda de equipamientos e infraestructura

- Población proyectada al año 2032
  - Puerto Ayora: 14.028
  - Bellavista: 5.934
  - Santa Rosa: 603
  - Total, Santa Cruz: 20.565
- Demanda de equipamientos acorde a la población proyectada al 2032:

Tabla 38 Demanda de equipamiento de servicios sociales y públicos acorde a la capacidad y cobertura de los mismos en función de la población proyectada

Categoría	Tipología	Establecimiento	Radio de influencia	Norma m <sup>2</sup> /hab	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	N° Hab.	Cantidad necesaria estimada al 2032
Educación (EE)	Barrial (EEB)	Preescolar, escuelas.	400	0,8	800	1.000	P. Ayora: 12 Bellavista: 5 Sta. Rosa: 1 Total SC: 18
	Sectorial (EES)	Colegios secundarios, unidades educativas.	1.000	0,5	2.500	5.000	P. Ayora: 2 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 3
	Ciudad (EEC)	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	2.000	1	10.000	10.000	P. Ayora: 1 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 2
Cultural (EK)	Barrial (EKB)	Casas comunales	400	0,15	300	2.000	P. Ayora: 6 Bellavista: 3 Sta. Rosa: 1 Total SC: 10
	Sectorial (EKS)	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	100	0,1	500	5.000	P. Ayora: 3 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 4

	Ciudad (EKC)	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación. Museos. Casas poli funcionales de cultura, salas de exposiciones, observatorios y planetarios.	2.000	0,2	2.000	10.000	P. Ayora: 1 Bellavista: 0 Sta. Rosa: 0 Total SC: 1
Salud (ES)	Barrial (ESB)	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	800	0,15	300	1.000	P. Ayora: 4 Bellavista:3 Sta. Rosa: 1 Total SC: 8
	Sectorial (ESS)	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0,2	800	2.000	P. Ayora: 2 Bellavista:1 Sta. Rosa :0 Total SC: 3
	Ciudad (ESC)	Clínica hospital. Hospital general. Consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0,12 5	2.500	5.000	P. Ayora: 1 Bellavista:1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 2
Bienestar social (ED)	Barrial (EDB)	Guarderías infantiles y casas cuna	400	0,3	300	1.000	P. Ayora: Bellavista: Sta. Rosa: Total SC:
	Sectorial (EDS)	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas	1.500	0,08	400	2.000	P. Ayora: 2 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 3
	Ciudad (EDC)	Albergues. Centros de protección de menores. Orfanatos, asilos de ancianos.	2.000	0,1	2.000	5.000	P. Ayora: 1 Bellavista:1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 2
	Barrial (EDB)	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales,	500	2	1000	500	P. Ayora: 14 Bellavista:6 Sta. Rosa: 1 Total SC: 21

Recreativo y deportivo (ED)		gimnasios locales, gallera o palenque.					
	Sectorial (EDS)	Parques sectoriales, centros deportivos públicos y privados, gimnasios y piscinas.	1.000	1	5.000	5.000	P. Ayora: 3 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 4
	Ciudad (EDC)	Parque zonal. Polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centros de espectáculos.	3.000	0,5	10.000	20.000	P. Ayora: 1 Bellavista:0 Sta. Rosa: 0 Total SC: 1
Culto (EG)	Barrial (EGB)	Capillas	800	0,5	600	2000	P. Ayora: 5 Bellavista:2 Sta. Rosa: 1 Total SC: 9
	Ciudad (EGC)	Templos, centros de culto, seminarios y las casas de oración.	2.000	0,2	1.500	5.000	P. Ayora: 1 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 2
Seguridad (EM)	Barrial (EMB)	Vigilancia de Policía	400	0,1	100	1.000	P. Ayora: 8 Bellavista: 4 Sta. Rosa: 1 Total SC:13
	Sectorial (EMS)	Estación de Bomberos	2.000	0,1	500	5.000	P. Ayora: 1 Bellavista:1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 2
	Ciudad (EMC)	Cuartel de Policía, instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias, cárceles	-	0,5	10.000	20.000	P. Ayora: 1 Bellavista: 0 Sta. Rosa: 0 Total SC: 1
Administración pública (EV)	Sectorial (EVS)	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos	5.000	0,03	300	10.000	P. Ayora: 1 Bellavista: 1 Sta. Rosa: 0 Total SC: 2
	Ciudad (EVC)	Administraciones zonales, Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos	-	0,5	10.000	20.000	P. Ayora:1 Bellavista:0 Sta. Rosa:0 Total SC:1

		nacionales y provinciales.					
Funerario (EU)	Sectorial (EUS)	Funerarias	2.000	0,06	600	10.000	P. Ayora:1 Bellavista:1 Sta. Rosa: 0 Total SC:2
	Ciudad (EUC)	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios	3.000	1	20.000	20.000	P. Ayora: 1 Bellavista:0 Sta. Rosa: 0 Total SC: 1
Transporte (ET)	Barrial (ETB)	Parada de buses	400	0,1	100	1.000	P. Ayora: 14 Bellavista: 6 Sta. Rosa: 1 Total SC:21
	Sectorial (ETS)	Estacionamiento buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular	3.000	0,03	300	10.000	P. Ayora: 1 Bellavista:0 Sta. Rosa: 0 Total SC: 1
	Ciudad y Cantón (ETC)	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada, muelles, helipuerto	3.000	0,5	10.000	20.000	P. Ayora: 1 Bellavista:0 Sta. Rosa: 0 Total SC:1
Infraestructura (EJ)	Barrial (EJB)	Servicios higiénicos y lavandería	500	0,2	200	1.000	P. Ayora: 14 Bellavista:6 Sta. Rosa: 1 Total SC: 21
	Sectorial (EJS)	Tanques de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, pozos de agua.	5.000	*		5.000	P. Ayora: 3 Bellavista:1 Sta. Rosa: 0 Total SC:4
	Ciudad (EJC)	Subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.		*		20.000	P. Ayora: Bellavista: Sta. Rosa: Total SC:
Especial (EP)	Zonal (EPZ)	Depósito de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (procesamiento, incineración,		*		20.000	P. Ayora: 0 Bellavista:0 Sta. Rosa: 0 Santa Cruz: 0

		lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), centros de investigación científica para la Agricultura, Turismo y Pesca, Centro de faenamiento.					
	Cantonal (EPC)	Canteras		3	60.000	20.000	P. Ayora: 0 Bellavista: 0 Sta. Rosa: 0 Santa Cruz: 0

Al año 2024, la parroquia de Puerto Ayora cuenta con una población proyectada de 12.986 habitantes, y acorde a las proyecciones; al 2032 se espera que alcance una población de 14.028 habitantes. Con estas proyecciones se evalúa la demanda de equipamientos y se determina si está satisfecha con los equipamientos existentes.

Sobre la base de dicho análisis se concluye que, existe una deficiencia respecto de equipamientos de seguridad barrial, para el periodo entre los años 2020 y 2032 se requieren 3 equipamientos de este tipo para cubrir la demanda, asimismo se requiere 2 equipamientos de infraestructura barrial, del mismo modo se requiere 4 equipamientos recreativos y de deportes zonales, y dos equipamientos de transporte zonal.

Con respecto a los centros de comercio, del mercado municipal, se requiere la reubicación de este y la mejora de la infraestructura debido a que actualmente la misma no posee infraestructura de servicios adicionales para el usuario. De igual manera se requiere la implementación de una nueva zona especial, cementerio, debido a que el área de construcción se encuentra ya saturada y la implementación de un parque sectorial en el sector el Mirador, ya que en esta zona no existen áreas verdes destinadas a la recreación.

Tabla 39 Equipamientos en la parroquia de Puerto Ayora

Categoría	Establecimiento	Radio de influencia	Norma m <sup>2</sup> /hab	Población base habitantes	Lote mínimo	Área M <sup>2</sup>	Cobertura hab.	Satisface Demanda		N° Eq. necesarios al
								2024	2032	
Artesanías (CSB)	Muelle Artesanal					843,65		Sí	Sí	0
Servicios especializados (CS3)	Petrocomercial Gasolinera					13.481,68		Sí	Sí	0
Almacenes y bodegas (CZ3)	Bodega Municipal					5.920,45		Sí	Sí	0
Almacenes y bodegas (CZ3)	Centro del Productor Local					506,15		Sí	Sí	0
Centros de comercio (CS4)	Mercado					1.031,22		Sí	Sí	0
Administración Pública Sectorial (EVS)	Notaría		0,5	20.000	300	295,99	19.732,67	Sí	Sí	0
Administración Pública Sectorial (EVS)	Comisaría		0,5	20.000	300	596,07	39.738	Sí	Sí	0
Administración Pública (EVS)	Correos del Ecuador		0,5	20.000	300	2.286,02	152.401,30	Sí	Sí	0
Administración Pública Sectorial (EVS)	CNT		0,5	20.000	300	3.318,65	19.733	Sí	Sí	0
Administración Pública (EVS)	TAME		0,5	20.000	300	95,87	39.738	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	MIPRO, Conservación Internacional,		0,5	20.000	1.000	1.641,23	152.401	Sí	Sí	0



Administración Pública Ciudad (EVC)	Registro Civil		0,5	20.000	10.000	702,04	36.787	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	MAGAP		0,5	20.000	10.000	9.654,26	978	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	MINTUR		0,5	20.000	10.000	445,25	30.810	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	Fiscalía		0,5	20.000	10.000	541,79	1.404	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	Departamento de Agua		0,5	20.000	10.000	1.536,25	19.309,00	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	Ministerio de Transporte y Obras Públicas, Subsecretaría Puertos		0,5	20.000	10.000	712,64	891	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	ELECGALAPAGOS		0,5	20.000	10.000	16.064,65	1.084	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	Consejo de Gobierno		0,5	20.000	10.000	12.583,16	3.073	Sí	Sí	0
Administración Pública Ciudad (EVC)	Parque La Unión	1.000	1	5.000	5.000	1.212,68	1.425	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Parque Los Arrayanes	1.000	1	5.000	5.000	8.985,68	32.129	Sí	Sí	0

Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Cancha Miraflores	1.000	1	5.000	5.000	1.556,92	25.166	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Parque San Francisco	1.000	1	5.000	5.000	4.041,54	1.213	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Club de Surf	1.000	1	5.000	5.000	624,75	8.986	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Uso deportivo y SECAP	1.000	1	5.000	5.000	5.639,85	1.557	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Cancha deportiva Las Acacias	1.000	1	5.000	5.000	1.713,30	4.042	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Parque El Edén	1.000	1	5.000	5.000	3.919,57	625	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Cancha sintética de fútbol	1.000	1	5.000	5.000	10.500,31	5.640	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Parque Matazaros	1.000	1	5.000	5.000	2.715,18	1.713	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Sectorial (EDS)	Cancha los Cactus	1.000	1	5.000	5.000	3.549,10	3.920	Sí	Sí	0
Recreativo y deportes Ciudad (EDC)	Estadio Pampas Coloradas	3.000	0,5	20.000	10.000	26.470,74	10.500	Si	Si	0

Educación barrial (EEB)	Escuela Galo Plaza Lasso	400	0,8	1.000	800	6.565,84	2.715	Sí	Sí	0
Educación barrial (EEB)	Escuela San Francisco	400	0,8	1.000	800	9.381,29	3.549	Sí	Sí	0
Educación barrial (EEB)	Guardería Pingüinitos	400	0,8	1.000	800	9.381,29	52.941	Sí	Sí	0
Educación barrial (EEB)	Escuela Loma Linda	400	0,8	1.000	800	2.145,20	8.207	Sí	Sí	0
Educación sectorial (EES)	Colegio Nacional Galápagos	1.000	0,5	5.000	2.500	8.087,61	11.727	Sí	Sí	0
Educación sectorial (EES)	Colegio Nacional Galápagos	1.000	0,5	5.000	2.500	39.349,67	11.727	Sí	Sí	0
Educación sectorial (EES)	Colegio Miguel Cazaras	1.000	0,5	5.000	2.500	21.066,75	2.682	Sí	Sí	0
Educación sectorial (EES)	Unidad Educativa Oswaldo Guayasamín	1.000	0,5	5.000	2.500	6.886,66	16.175	Sí	Sí	0
Educación sectorial (EES)	Unidad Educativa Loma Linda	1.000	0,5	5.000	2.500	6.600,89	78.699	Sí	Sí	0
Educación sectorial (EES)	Uso Educativo Escuela de Niños Especiales	1.000	0,5	5.000	2.500	4.057,77	42.134	Sí	Sí	0
Educación Ciudad (EEC)	Universidad Técnica Particular de Loja	2.000	1	10.000	10.000	590,44	13.773	Sí	Sí	0
Educación Ciudad (EEC)	Captural	2.000	1	10.000	10.000	96,09	13.202	Sí	Sí	0
Educación Ciudad (EEC)	Universidad de Galápagos	2.000	1	10.000	10.000	1.288,06	8.116	Sí	Sí	0
Educación Ciudad (EEC)	ESMENA	2.000	1	10.000	10.000	961,19	590	Sí	Sí	0

Educación zonal (EEZ)	Universidad Central	2.000	1	10.000	10.000	3.874,19	96	Sí	Sí	0
seguridad Barrial (EMB)	UPC	2.000	0,1	5.000	100	149,99	1.288	No	No	3
Seguridad sectorial (EGZ)	Cuerpo de Bomberos	2000	0,5	20.000	500	1.104,73	961	Sí	Sí	-
Seguridad zona (EGZ)	Policia Nacional		0,5	20.000	10.000	2.621,78	3.874	Sí	Sí	-
Infraestructura barrial (EIB)	Baños Públicos	500	0,2	1.000	200	321,57	7.500	No	No	2
Infraestructura zonal (EIZ)	Parque Fotovoltaico			20.000		28.122,26	44.189	Sí	Sí	-
Especial Zonal (EPZ)	Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales			20.000		599,52	5.244	Sí	Sí	-
Especial Zonal (EPZ)	Camal Municipal			20.000		5.633,70	1.608	Sí	Sí	-
Especial Zonal (EPZ)	Cementerio			20.000		2.534,28		Sí	Sí	-
Religiosa sectorial (ERS)	Iglesia Miel	2.000		5.000	5.000	121,53		Sí	Sí	-
Religiosa sectorial (ERS)	Iglesia Marianita Radio Santa Cruz	2.000		5.000	5.000	1.698,71		Sí	Sí	-
Religioso sectorial (ERS)	Iglesia Pentecostal	2.000		5.000	5.000	145,69		Sí	Sí	-
Religioso sectorial (ERS)	Iglesia Testigos fe	2.000		5.000	5.000	533,24	122	Sí	Sí	-
Religioso sectorial (ERS)	Iglesia Elim	2.000		5.000	5.000	375,57	1.699	Sí	Sí	-
Religioso sectorial (ERS)	Iglesia Católica	2.000		5.000	5.000	612,30	147	Sí	Sí	-

Religioso sectorial (ERS)	Vicariato Apostólico de Galápagos Misión Franciscano	2.000		5.000	5.000	7.484,07	533	Sí	Sí	-
Salud Barrial (ESB)	Cámara Hiperbárica	800	0,15	2.000	300	441,20	376	Sí	Sí	-
Salud Barrial (ESB)	Sub Centro de Salud	800	0,15	2.000	300	809,81	612	Sí	Sí	-
Salud Sectorial (ESS)	Cruz Roja	1.500	0,08	5.000	400	338,88	7.484	Sí	Sí	-
Salud Zonal (ESZ)	Hospital República del Ecuador	2.000	0,125	20.000	2.000	2.516	2.941	Sí	Sí	-
Salud Zonal (ESZ)	IESS	2.000	0,125	20.000	2.000	2.350,40	5.399	Sí	Sí	-
Transporte Zonal (ETZ)	Terminal Terrestre	3.000	0,50	20.000	10.000	5.990,69	4.236	No	No	2

En lo concerniente a la parroquia de Bellavista, con una población proyectada de 4270 habitantes al año 2024 y de 5934 habitantes para el año 2032 se requiere la implementación de un equipamiento de educación sectorial para satisfacer la demanda proyectada.

Tabla 40 Equipamientos en la parroquia de Bellavista

Categoría	Establecimiento	Radio de influencia	Norma m <sup>2</sup> /hab	Población base habitantes	Lote mínimo	Área	Cobertura hab.	Demanda		Equipamiento necesario	
								2020	2032	2020	2032
Almacenes y bodegas (CZE)	Centro Agrícola							Si	Si		
Administración Pública Sectorial (EAS)	Consejo de Gobierno de Régimen		0,5	2.000	300	2.286,02	152.401	Si	Si		



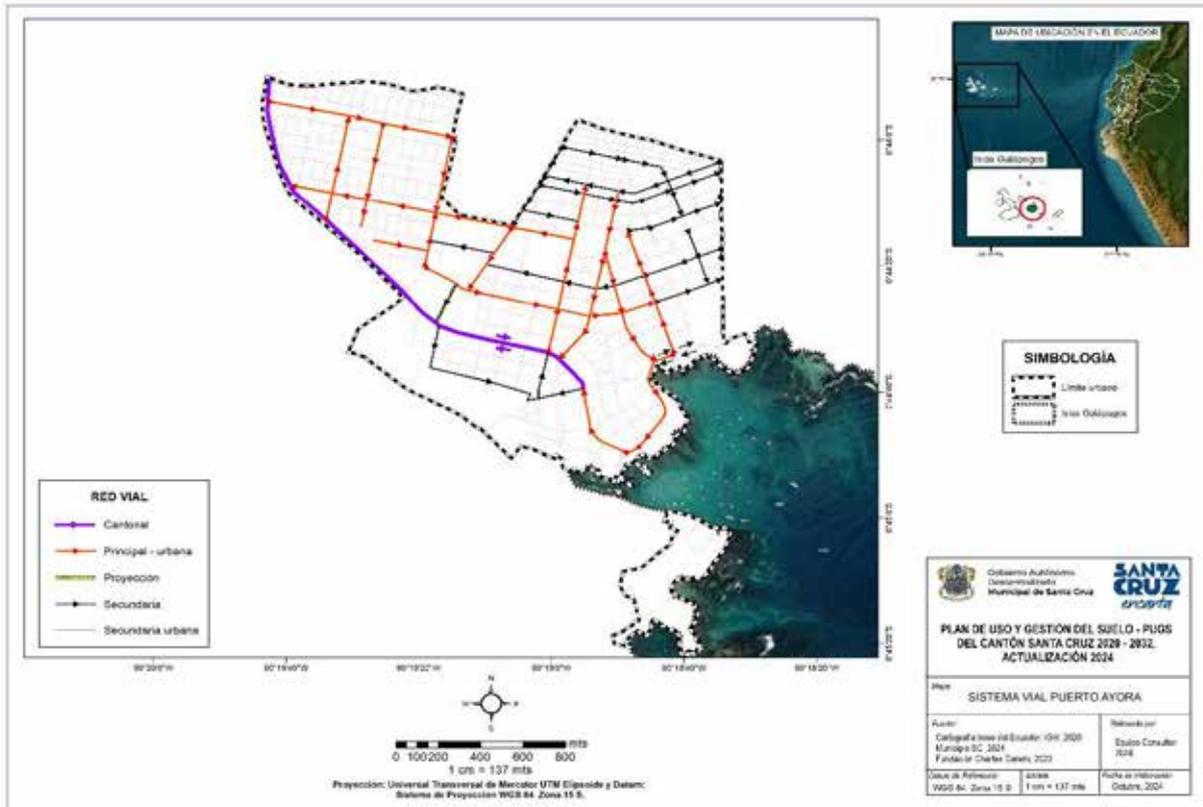
La Parroquia de Santa Rosa, con una población proyectada al 2024 de 571 habitantes y para el año 2032 de 603 habitantes, se determina que es necesario implementar un equipamiento de policía comunitaria para satisfacer la demanda actual y futura.

Tabla 41 Equipamientos en la parroquia de Santa Rosa

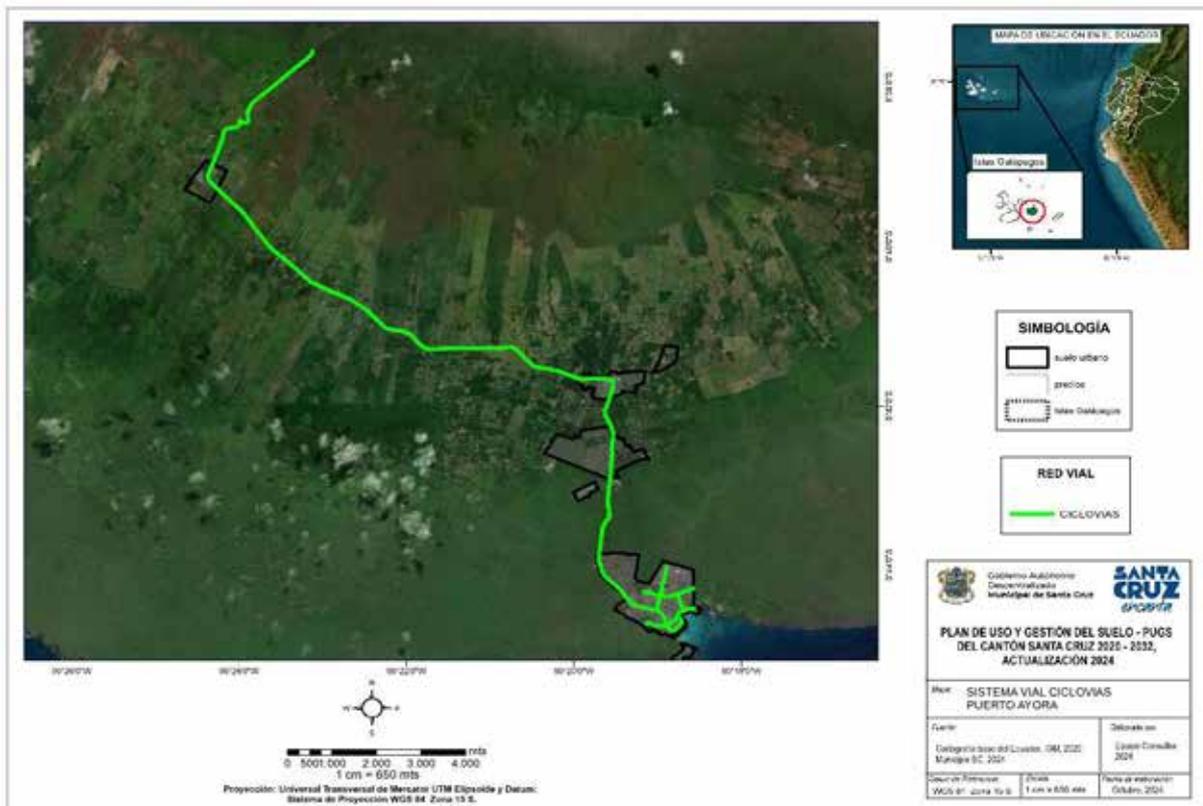
Categoría	Establecimiento	Radio de influencia	Norma m <sup>2</sup> /hab	Población base habitantes	Lote mínimo	Área	Cobertura hab.	Demanda		Equipamiento necesario
								2020	2032	
Salud Barrial (ESB)	Centro Medico	800	0,15	2.000	300	368,21	2.454,73	SÍ	SÍ	
Educación sectorial (EES)	Escuela	1.000	0,5	5.000	2.500	7.674,18	15.348,36	SÍ	SÍ	
Educación sectorial (EES)	Escuela	1.000	0,5	5.000	2.500	37.307,96	74.615,92	SÍ	SÍ	
Recreativo y Deportes sectorial (EDZ)	Coliseo	3.000	0,5	20.000	10.000	6.898,88	13.797,76	SÍ	SÍ	
Administración sectorial (EAS)	Junta Parroquial		0,5	20.000	300	772,90	51.526,67	SÍ	SÍ	
Recreativo y Deportes Barrial (EDZ)	Estadio	3.000	0,5	20.000	10.000	10.145,42	20.290,84	SÍ	SÍ	
Religioso Sectorial (ERB)	Iglesia	2.000		5.000	5.000	1.386,91	1.386,91	SÍ	SÍ	
Seguridad Barrial (EGB)	UPC	2.000	0,1	5.000	100			NO	NO	1



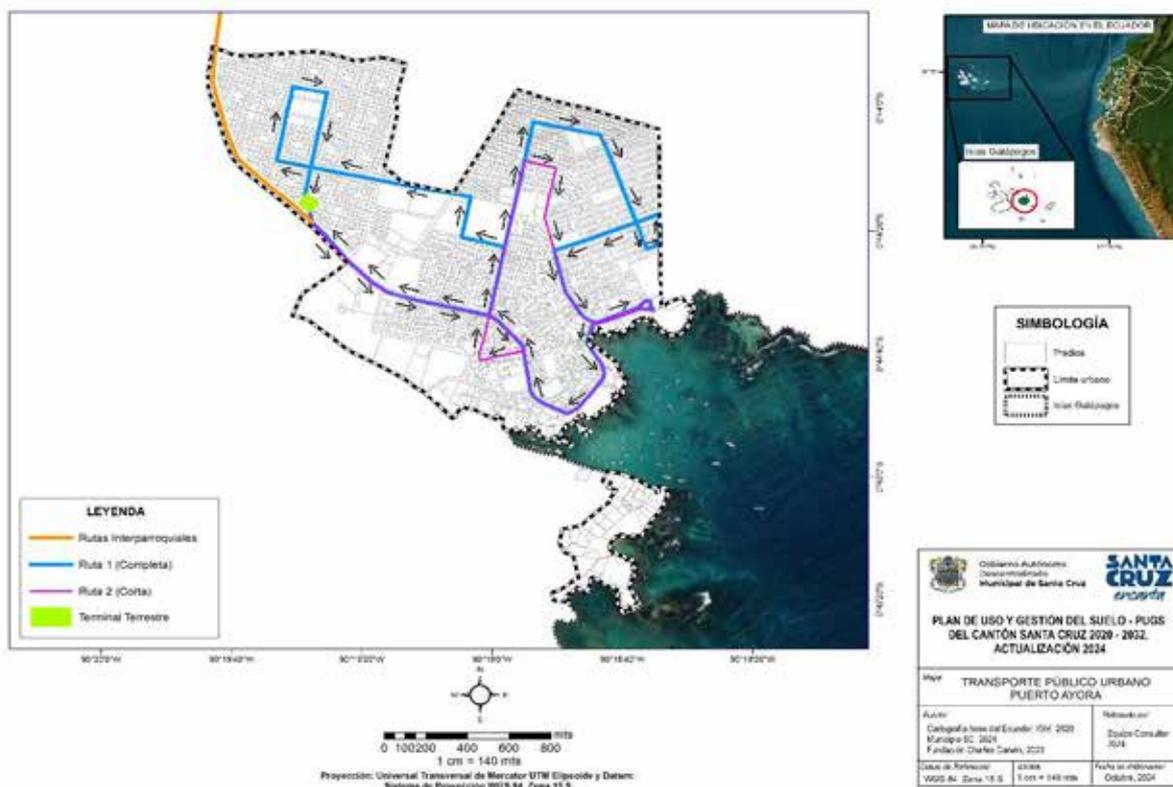
Mapa 81 Sistema vial



Mapa 82 Ciclovías propuestas



Mapa 83 Propuesta de 2 rutas de trasporte pública según vías planteadas



La determinación de los sistemas viales y complementarios es un componente clave de la planificación territorial, especialmente en Santa Cruz, donde las limitaciones ambientales y territoriales requieren una planificación cuidadosa. La metodología descrita asegura que las vías se diseñen de manera eficiente y coherente, priorizando la sostenibilidad y la movilidad accesible para todos los habitantes. Esta planificación integral incluye tanto la red vial vehicular como los complementos no motorizados, contribuyendo a un sistema de movilidad eficiente, equitativo y respetuoso del medio ambiente, en línea con las normativas legales y técnicas vigentes.

## 2.8. DETERMINACIÓN DE SISTEMAS DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

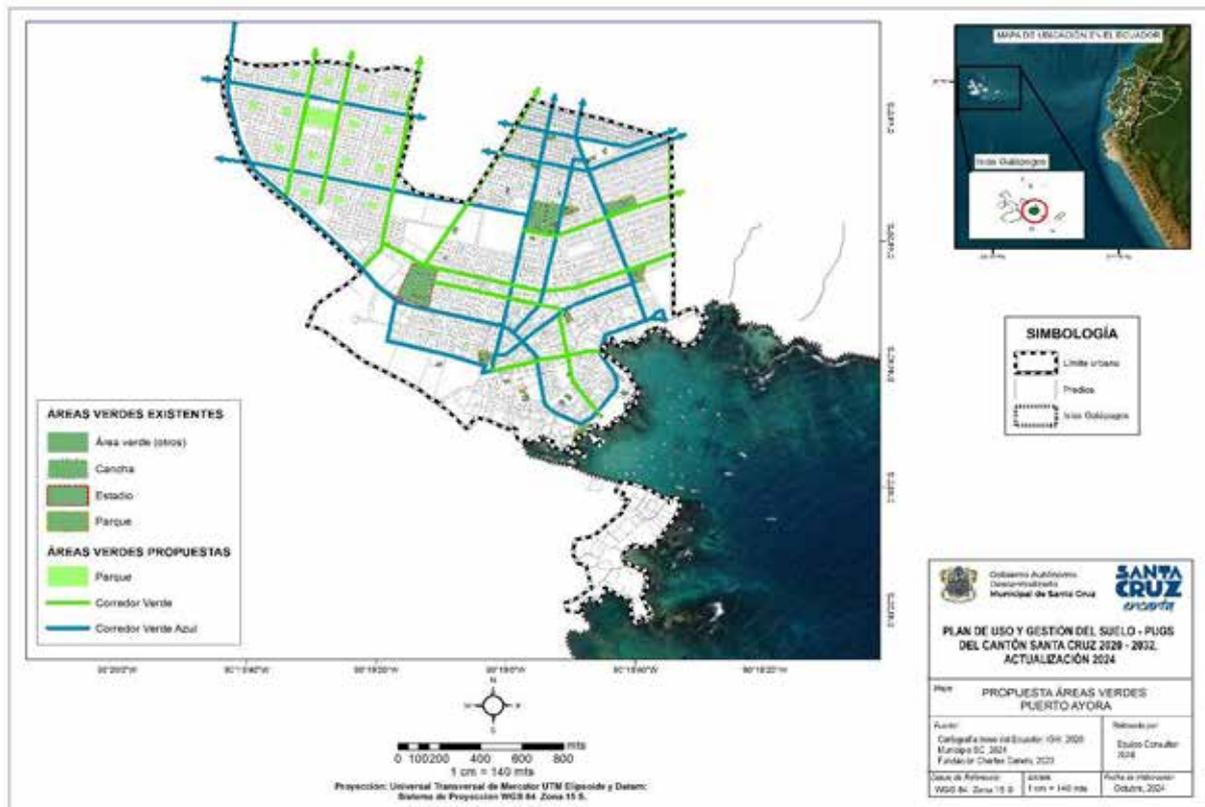
La planificación de áreas verdes y espacios públicos es esencial para garantizar una ciudad sostenible, saludable y equitativa, proporcionando a los habitantes acceso a espacios recreativos, de esparcimiento y de interacción social. En Santa Cruz, Galápagos, este proceso adquiere especial relevancia debido a la necesidad de armonizar el desarrollo urbano con la preservación de los ecosistemas únicos de la región. La planificación de estos espacios debe integrarse con el sistema de movilidad y los equipamientos públicos, asegurando que todas las áreas urbanas y rurales cuenten con infraestructura adecuada para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En el marco legal establecido por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y el Reglamento de la Ley de Régimen Especial para la

Provincia de Galápagos, se define la obligación de asignar áreas verdes y espacios públicos acorde a los estándares internacionales y las necesidades locales, garantizando la accesibilidad y conectividad dentro de la estructura urbana. Además, la normativa enfatiza que las áreas verdes deben cumplir una función ecológica y social, contribuyendo tanto a la protección ambiental como a la cohesión comunitaria.

Este capítulo establece la metodología para identificar, cuantificar y asignar las áreas verdes y espacios públicos en relación con los sistemas de movilidad previstos, asegurando que la planificación territorial promueva un desarrollo urbano inclusivo, ordenado y en equilibrio con los recursos naturales.

Mapa 84 Propuestas corredores verdes y azules



## 2.9. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La identificación de sectores para la vivienda de interés social (VIS) en el territorio de Santa Cruz, Galápagos, responde a la necesidad de garantizar el acceso a vivienda digna y asequible para las poblaciones de menores ingresos, en consonancia con los principios de equidad social y sostenibilidad establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su reglamento. Este proceso es clave para promover un desarrollo territorial equilibrado que considere las realidades sociales, económicas y ambientales del cantón, asegurando que las viviendas de interés social se ubiquen en zonas con adecuada conectividad, acceso

a infraestructura y servicios básicos, respetando al mismo tiempo las restricciones ambientales de las islas.

En cumplimiento de los principios y normativas legales, este capítulo se desarrolla para identificar las áreas más adecuadas para el desarrollo de VIS, garantizando que estas zonas se integren de manera coherente con el tejido urbano existente y que respondan a las necesidades específicas de la población objetivo. El enfoque metodológico considera tanto la capacidad de carga del suelo, como la infraestructura y servicios disponibles, así como los principios de conservación ambiental y uso racional del suelo.

La asignación de suelo para VIS también tiene como objetivo contribuir a la sostenibilidad urbana, evitando la expansión desordenada y promoviendo la ocupación eficiente de las áreas urbanas, de conformidad con las normativas de edificabilidad y densidad permitida.

El acuerdo ministerial N° 004 – 019 del 25 de febrero de 2019 – MIDUVI define como urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social a:

1. Las organizaciones sociales legalmente constituidas y promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, construcciones individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda) y, que previamente el GADM Santa Cruz, las califique como tales.
2. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deberán ser previamente calificados por el GADM Santa Cruz, MIDUVI (De acuerdo con el "Reglamento para la Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Interés Social") y el MIES. Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial lo siguiente:
  - a) Solicitud en el formulario existente, firmada por el promotor y arquitecto responsable.
  - b) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad
  - c) Certificado de gravámenes actualizado
  - d) Copia de Cedula y Certificado de votación
  - e) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso
  - f) Informe Básico debidamente Despachado
  - g) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).

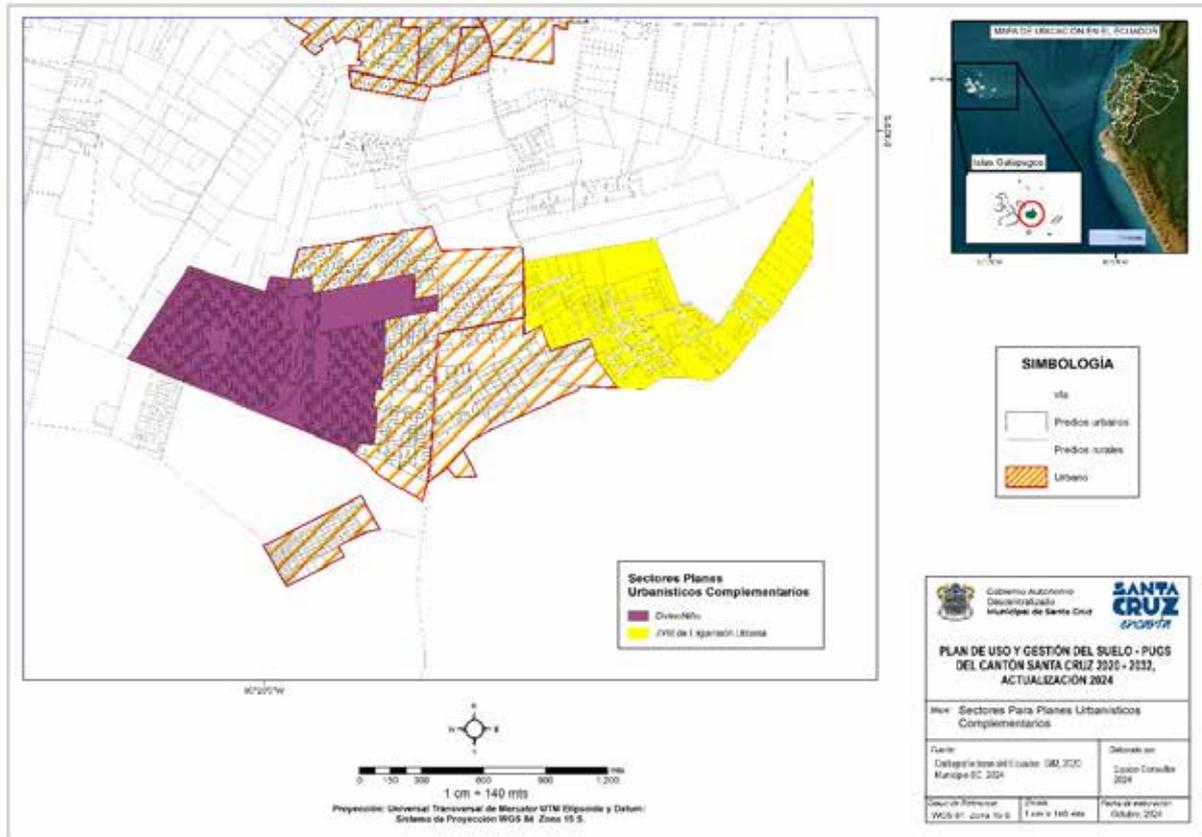
- h) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes-comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos.
- i) Informes originales y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía y movilidad.
- j) Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras.
- k) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- l) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- m) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la jefatura de Agua Potable, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario.
- n) Certificado de Intersección favorable, emitido por la Dirección Provincial del Ambiente, en función de la escala e impacto del proyecto al ambiente.
- o) Siete (7) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, conteniendo:
- p) Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:5000 con coordenadas geo referenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico);
- q) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo con escrituras y levantamiento planimétrico topográfico.
- r) Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico;
- s) División en lotes producto del diseño urbano, con sus respectivos cuadros de linderos.
- t) En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;

- u) Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos.
- v) Dos (2) cortes mínimos del terreno, para identificar pendientes, esteros, ríos, quebradas.
- w) Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes y superficie; previa coordinación con la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial.
- x) Presupuesto y Cronograma de obras por ingenierías y global, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías.
- y) Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o representantes legales.
- z) En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema del área donde se ha proyectado; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano georreferenciado. El GAD Municipal del cantón Santa Cruz podrá revocar o modificar autorizaciones para urbanizaciones, previo informe técnico y jurídico, debiendo considerar lo señalado en el Art. 480 del COOTAD.

## 2.10. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES PARA PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

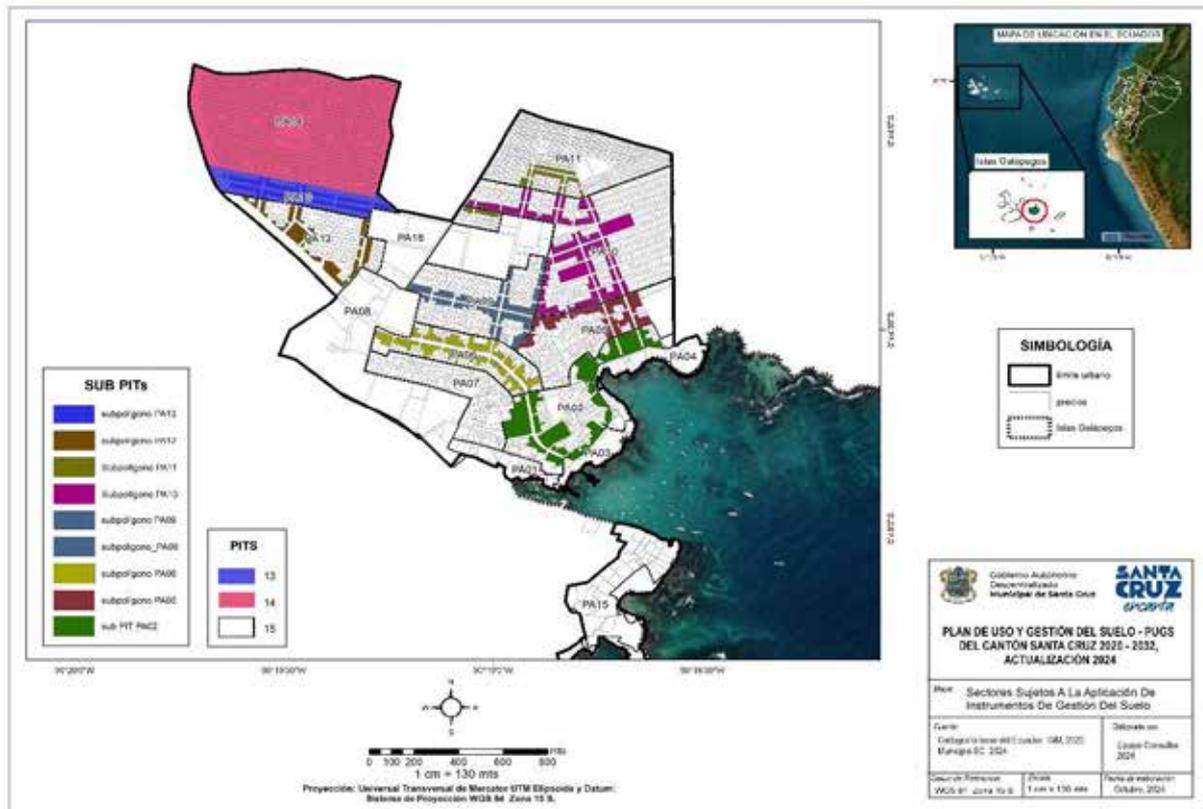
Mapa 85 Planes Urbanísticos complementarios – Plan Parcial



## 2.11. IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

- **Concesión Onerosa de Derechos:** Aplica a los sectores identificados en el mapa a continuación:

Mapa 86 Sectores sujetos a la aplicación de la COD



- **Plan Parcial:** Aplica a los PIT B-06 y ZPRA-PIT-6
- **Plusvalía:** Aplica a todos los PIT urbanos bajo el tratamiento de Consolidación, Desarrollo, Renovación, Mejoramiento Integral y al PIT Rural de Expansión Urbana (ZPRA-PIT-6)
- **Reparto de Beneficios y Cargas:** Aplica a todos los PIT urbanos asignados el tratamiento urbanístico de Desarrollo, Renovación y Mejoramiento Integral.
- **Cesiones de Suelo para Equipamientos y Espacios Públicos:** Aplica a todos los PIT urbanos bajo los tratamientos de consolidación, desarrollo, renovación, mejoramiento integral y al PIT rural de expansión urbana (ZPRA-PIT-6).
- **Expropiación:** Aplica a todos los PIT urbanos y rurales
- **Instrumento de Promoción productiva:** Aplica a toda el área rural

## 2.12. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Los instrumentos de gestión del suelo son mecanismos esenciales para garantizar el desarrollo urbano y rural ordenado, equitativo y sostenible en el territorio. En Ecuador, estos instrumentos están definidos y regulados por un sólido marco legal y normativo, cuyo eje principal es la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento. Esta ley establece los principios y procedimientos para la planificación territorial, la regulación de usos del suelo y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano, asegurando que se cumpla la función social y ambiental de la propiedad. Adicionalmente, la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) proporcionan una base sólida para garantizar el derecho a la ciudad y el uso racional del territorio.

Dentro de este marco, se han desarrollado diversos instrumentos que permiten a los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) gestionar de manera eficiente el crecimiento y transformación de sus ciudades, así como la conservación y aprovechamiento del suelo rural. Estos instrumentos no solo buscan asegurar un uso óptimo del suelo en áreas urbanas y rurales, sino también promover la equidad social, la sostenibilidad ambiental y la cohesión territorial. En el contexto de Santa Cruz, Galápagos, estos instrumentos adquieren una importancia crítica debido a las particularidades del territorio insular, su fragilidad ecológica, la presión por el crecimiento urbano y la necesidad de equilibrar el desarrollo económico con la conservación ambiental.

El uso de los instrumentos de gestión del suelo es crucial para la planificación y desarrollo sostenible del territorio en Santa Cruz, un cantón que enfrenta importantes desafíos en términos de expansión urbana y fraccionamiento del suelo rural, conservación de su valioso ecosistema y la necesidad de asegurar el acceso equitativo a servicios, vivienda y espacio público. A continuación, se describen los principales instrumentos de gestión del suelo aplicables en Santa Cruz:

### 2.12.1. Concesión Onerosa de Derechos (COD)

Aplicabilidad: La Concesión Onerosa de Derechos es uno de los principales instrumentos aplicables en Santa Cruz, especialmente en las áreas urbanas, como los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de Puerto Ayora y otras áreas donde se ha definido una edificabilidad máxima accesible mediante el pago de una contraprestación económica. Este instrumento permite a los propietarios acceder a mayores derechos de edificabilidad o cambios en los usos del suelo a cambio de una contribución económica. Estos fondos son esenciales para financiar infraestructura y servicios públicos, promoviendo el desarrollo urbano de manera ordenada y sostenible.

Dado que la expansión del suelo urbano es limitada por los límites del Parque Nacional Galápagos, la COD se convierte en una herramienta para optimizar el uso

del suelo urbano existente, concentrando el crecimiento en zonas con infraestructura adecuada y evitando la dispersión urbana. En varios PIT de Santa Cruz, la edificabilidad máxima solo puede alcanzarse mediante la COD, lo que garantiza que el desarrollo adicional esté vinculado a la inversión en infraestructura y servicios.

Para aplicación de la COD se observará la siguiente fórmula:

$$\text{COD} = (\text{EM} - \text{EB}) \times \text{S} \times \text{VRS} \times \text{PCV}$$

- EM: Edificabilidad Máxima
- EB: Edificabilidad Básica
- S: Superficie del predio
- VRS: Valor de referencia del suelo (Avaluó predial)
- PCV: Porcentaje de Captura del Valor Generado

El Porcentaje de Captura del Valor Generado se calculará acorde a lo siguiente:

- Hasta 20% de edificabilidad adicional (EM = EB x 1.2):
  - PCV = 20% <sup>3</sup>del valor adicional generado.
- Entre 20% y 40% de edificabilidad adicional (EM = EB x 1.4):
  - PCV = 30% <sup>4</sup>del valor adicional generado.
- Entre 40% y 60% de edificabilidad adicional (EM = EB x 1.6):
  - PCV = 40% <sup>5</sup>del valor adicional generado.

### 2.12.2. Plusvalía o Captura de Valor

Aplicabilidad: La captura de valor es otro instrumento clave para Santa Cruz, ya que permite al gobierno local recuperar parte del incremento en el valor del suelo que se genera por acciones públicas, como cambios en los usos del suelo, incrementos en la edificabilidad o mejoras en la infraestructura. Este instrumento asegura que los

---

<sup>3</sup> Para edificabilidades que apenas superan el límite básico, un porcentaje moderado del 20% asegura que se capten recursos para infraestructuras sin desincentivar proyectos pequeños o de densidad baja.

<sup>4</sup> A medida que aumenta la edificabilidad adicional, el valor generado para el propietario es mayor. Este rango de edificabilidad requiere un porcentaje de captura más alto, asegurando que se cubran los costos de servicios adicionales, como vialidad y equipamientos públicos.

<sup>5</sup> Para desarrollos con una edificabilidad significativamente superior al límite básico, es necesario capturar un porcentaje más elevado, ya que el impacto en la infraestructura es mayor. Este nivel de edificabilidad requerirá mayores inversiones en servicios y espacios públicos.

beneficios derivados de la acción urbanística no se concentren únicamente en los propietarios privados, sino que se reinviertan en mejoras que beneficien a la comunidad en general.

Dado el crecimiento urbano en Puerto Ayora y el valor cada vez mayor del suelo en zonas urbanizadas y de expansión, la captura de plusvalía es esencial para financiar infraestructuras y servicios urbanos, mejorando la calidad de vida de los habitantes sin depender únicamente de recursos externos.

### 2.12.3. Plan Parcial

Aplicabilidad: Los Planes Parciales son aplicables a dos polígonos específicos en Santa Cruz donde se requiere un desarrollo detallado y planificado. Estos planes definen con precisión los usos del suelo, edificabilidades y la distribución de equipamientos, servicios e infraestructuras dentro de áreas específicas, en consonancia con los objetivos de desarrollo sostenible.

Dado el carácter único y protegido de Galápagos, los planes parciales aseguran que cualquier intervención en estas áreas respete los criterios de conservación y sostenibilidad. Estos planes permiten desarrollar proyectos urbanos y de infraestructura en zonas determinadas sin comprometer el equilibrio ambiental.

### 2.12.4. Reparto de Beneficios y Cargas

Aplicabilidad: Este instrumento busca asegurar una distribución equitativa de los costos y beneficios derivados de la urbanización. Implica que los propietarios contribuyan a la construcción de infraestructuras públicas necesarias para el desarrollo de sus terrenos. Esto es especialmente relevante en Santa Cruz, donde la capacidad de financiamiento público es limitada y el crecimiento urbano debe ser soportado en parte por el sector privado.

El reparto de beneficios y cargas es aplicable en zonas urbanas de expansión y en aquellas áreas donde los planes parciales demanden un reparto equitativo de las infraestructuras y servicios, asegurando que tanto el sector privado como el público compartan los costos del desarrollo.

### 2.12.5. Cesiones de Suelo para Equipamientos y Espacios Públicos

Aplicabilidad: En cualquier proyecto de desarrollo urbano o expansión, es obligatorio que los propietarios cedan una parte de sus terrenos para la construcción de equipamientos y espacios públicos, como parques, plazas, escuelas y otros servicios comunitarios. Este instrumento es vital para asegurar que el crecimiento urbano esté acompañado por una infraestructura adecuada que garantice la calidad de vida de los habitantes.

Dado el rápido crecimiento de Puerto Ayora y la necesidad de espacios públicos para la población, la cesión de suelo es fundamental. Este instrumento garantiza que

los nuevos desarrollos incluyan áreas verdes, equipamientos y servicios, evitando la sobrecarga de las infraestructuras existentes y fomentando un desarrollo urbano equilibrado.

#### 2.12.6. Expropiación

Aplicabilidad: La expropiación es un instrumento que permite a las autoridades adquirir terrenos de manera forzosa, mediante el pago de una indemnización justa, cuando estos son necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de interés público, como carreteras, servicios públicos o áreas de conservación.

Dado que la expansión urbana está limitada, la expropiación puede ser utilizada en casos donde sea necesario liberar terrenos para infraestructura pública, conservación ambiental o equipamientos comunitarios.

#### 2.12.7. Instrumentos de Promoción Productiva

Aplicabilidad: Este instrumento es relevante en el caso de Santa Cruz, especialmente en zonas rurales donde se busca promover la producción agropecuaria. La promoción productiva está destinada a incentivar el uso sostenible de las tierras rurales para la producción agrícola, evitando el fraccionamiento del suelo y fomentando prácticas sostenibles.

La promoción de la actividad agropecuaria en áreas rurales ayuda a fortalecer la economía local y mitigar la dependencia del continente, asegurando al mismo tiempo que las actividades productivas sean compatibles con la conservación del ecosistema.

## BIBLIOGRAFÍA

### Marco Normativo

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). (2016). Función Legislativa de la República del Ecuador.

Decreto N° 405: Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público. (2020).

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). (s.f.).

Ley Orgánica de Régimen Especial para la Provincia de Galápagos. (2020). Función Legislativa de la República del Ecuador.

Ley de Vivienda de Interés Social (LOVIS). (2020). Función Legislativa de la República del Ecuador.

Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. (2020). Obtenido de <https://www.gob.ec/>.

Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Especial para la Provincia de Galápagos. (2020).

Resolución Nro. 005-CTUGS-2020: Norma Técnica para los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). (2020). Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS).

Resolución Nro. 006-CTUGS-2020: Asentamientos Humanos de Hecho. (2020). Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS).

Resolución Nro. 012-CTUGS-2022. (2022). Obtenido de <https://www.gob.ec/>.

### Estudios, Planes y Documentos Locales

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2005). Plan Maestro del Espacio Público de Bogotá. Bogotá.

Allauca, J., Valverde, M., & Tapia, C. (2018). Conocimiento, manejo y uso de la agrobiodiversidad en la isla San Cristóbal. Puerto Baquerizo Moreno: INDIGO.

Balladares, G., Serrano, M., & Vásquez, R. (2019). Análisis de las Amenazas Naturales y el Grado de Vulnerabilidad en la Isla Santa Cruz. *Revista de Ciencias de Seguridad y Defensa*, 4(7), 75-106.

Berube, P. (2014). La Demanda y Oferta de Productos Frescos en Galápagos. Santa Cruz.

Castrejón, H. (2011). Co-Manejo Pesquero en la Reserva Marina de Galápagos: Tendencias, Retos y Perspectivas de Cambio. Madrid.

Cecchin, A. (2017). Material Flow for a Sustainable Resource Management in Island Ecosystems: A Case Study in Santa Cruz Island, Galápagos. *Journal of Environmental Planning and Management*.

CEPROEG - SENPLADES. (2014). Diagnóstico y Análisis Biofísico para la Evaluación y Formulación de Escenarios de Desarrollo en el Archipiélago de Galápagos. Galápagos.

Chiriboga, R., Maignan, S., & Fonseca, B. (2006). Caracterización de los Sistemas de Producción en Galápagos en Relación con las Especies Invasoras. Puerto Ayora.

Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. (2014). Censo de Unidades de Producción Agropecuaria de Galápagos. Obtenido de <http://sinagap.agricultura.gob.ec/censo-unidades-produccion-agropecuaria-galapagos-2014>.

Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. (2015). Plan Galápagos: Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos 2015-2020. Puerto Baquerizo Moreno. Recuperado de <https://www.gobiernogalapagos.gob.ec>.

Dirección del Parque Nacional Galápagos, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos, Fundación Charles Darwin, GC. (2016). Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Cruz. (2020). Catastro Predial de Santa Cruz.

Grupo Técnico Veolia Ecuador. (2019). Estudio de Características, Cuantificación y Diagnóstico de los Desechos Especiales, Peligrosos y no Peligrosos Generados en Santa Cruz, Isabela y San Cristóbal.

Guía para la Formulación / Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Régimen Especial de Galápagos. (2019).

Estudios sobre Infraestructura y Movilidad

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Cruz. (2017). Estudio Técnico de Factibilidad para el Desarrollo de un Modelo Logístico y de Gestión con Enfoque Ambiental para el Transporte Terrestre en Santa Cruz, Galápagos.

Mendieta, E. (2014). Plan de Movilidad Sustentable de Santa Cruz. Secretaría Técnica de Planificación Sustentable del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Cruz.

Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. (2011). Plan de Movilidad Sustentable Bimodal de Galápagos (PMSBG). Puerto Baquerizo Moreno, Ecuador: Arias & Villagómez Consultores Cía. Ltda.

#### Fuentes Adicionales

d'Ozouville, N. (2007). Manejo de recursos hídricos: caso cuenca de Pelican Bay. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/245239223\\_Manejo\\_de\\_recursos\\_hidricos\\_caso\\_de\\_la\\_cuenca\\_de\\_Pelican\\_Bay](https://www.researchgate.net/publication/245239223_Manejo_de_recursos_hidricos_caso_de_la_cuenca_de_Pelican_Bay).

Dirección del Parque Nacional Galápagos. (2012). Plan de Aprovechamiento. Diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santa Cruz-Galápagos. Santa Cruz.

Epler, B. (2007). Turismo, Economía, Crecimiento Poblacional y Conservación en Galápagos. Puerto Ayora.

Instituto Nacional de Estadística y Censo INEC. (2015). Censo de Población y Vivienda-Galápagos. Santa Cruz.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). Censo de Población y Vivienda 2022. Quito, Ecuador: INEC.

Peñaherrera, C. (2007). Variaciones Espacio-Temporales de los Ensamblajes de Peces en la Reserva Marina de Galápagos. Tesis de licenciatura. Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Ramírez, J., & Reyes, H. (2015). Evaluación de la Pesquería de Altura en la Reserva Marina de Galápagos. Informe Galápagos 2013-2014. DPNG, GCREG, FCD y GC.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

IM/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.